Ambitiedocument GreenTech Park Brabant

Rapportage Omgevingsdialoog

Gemeente Boxtel | 17 juni 2022 | Versie: Definitief

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Vraag en aanpak

2.1. Historie

2.2. Vraag en aanpak

2.3. Proceskader

3. Uiteenzetting van de ambities

3.1. Markt- en behoefte onderzoek

3.2. Fundament voor duurzame ontwikkeling

3.3. Bedrijvigheid op GreenTech Park Brabant

4. Ruimtelijke vertaling van de ambities

4.1. Ruimtelijke ambities

4.2. Scenario’s

4.3. Uitwerking voorkeursscenario 2

5. Bijlage

Referenties beeldkwaliteit voorkeursscenario

1. Inleiding

De gemeente Boxtel heeft voor ogen om de locatie Vorst B te ontwikkelen tot een bedrijventerrein. In 2018 is de eerste ontwikkelvisie opgesteld voor het GreenTech Park Brabant (GTPB), met in datzelfde jaar een bijbehorend uitvoeringsprogramma. In het verleden zijn al informatieavonden geweest voor omwonenden en andere betrokkenen, het project heeft dan ook een historie. Van daaruit heeft de gemeente de wens om een ‘frisse start’ te maken voor het gebied.

Arcadis is door de gemeente geselecteerd voor de gebiedsgerichte aanpak (omgevingsdialoog), het uitvoeren van milieueffectonderzoeken en het opstellen van een wijziging van het bestemmingsplan.

Voor de omgevingsdialoog is de wens van de gemeente om zo vroeg mogelijk bedrijven en omwonenden te betrekken. Maar ook om geïnteresseerde bedrijven voor vestiging in GTPB te betrekken. Er zijn daartoe drie gebiedsdagen gehouden voor beide doelgroepen, de eerste twee digitaal, de laatste ‘live’.

De resultaten van deze gebiedsdagen zijn door Arcadis verzameld en gebundeld in de vorm van het voorliggende ambitiedocument voor de ontwikkeling van GreenTechpark Brabant. Het ambitiedocument doet verslag van het gevolgde proces en de inhoud die aan de orde is gekomen.

De voorliggende rapportage brengt in kaart:

- wat de gewenste ambities zijn op het gebied van duurzaamheid, economische bedrijvigheid, ruimtelijke kwaliteit en circulariteit voor het bedrijventerrein, en
- hoe dit zich vertaalt in een ruimtelijke voorkeursscenario.

2. Vraag en aanpak

- **Historie**
- **Vraag en aanpak**
- **Proceskader**

2.1. Historie

2018

Ontwikkelvisie GreenTechpark

In de ontwikkelvisie worden de leidende príncipes voor het GreenTechpark uiteengezet die als ambities voor het gehele park, maar ook als leidraad voor bedrijven die zich willen vestigen.
Daarnaast is er een eerste schetsontwerp gemaakt van hoe het bedrijventerrein er uit zou komen te zien.

Op de volgende pagina zijn de origínele leidende príncipes weergegeven. Inmiddels is er afgestapt van deze príncipes en zijn er nieuwe ambities voor het GreenTechpark geformuleerd in dit document.

2018

Uitvoerings-programma GreenTechpark

In het uitvoeringsprogramma wordt beschreven wat er gedaan is en wat de aanpak zal zijn in de komende jaren. Hierbij richtte het plan zich voornamelijk op de drie hoofdpijlers: het Biomassaplein, de Incubator als hoofdonderdeel van het 'Park' en de community waarin kennis wordt uitgewisseld.

2021

Regiodeal Noordoost Brabant

In de Regiodeal Noordoost Brabant 'Nu aan de slag voor goed leven, fijn werken en anders werken!' wordt het GreenTechpark als een kansrijk project omschreven. Het richt zich hier nog op de circulaire biobased-economy en het verwaarden van biologische reststoffen. Daarnaast wordt de aanwezigheid van een incubator benadrukt.

2021

Beleidsakkoord 2021 - 2026

In het beleidsakkoord 'Samen aan de slag' 2021 – 2026, wordt de projectontwikkeling GreenTech Park Brabant als beleidsprogramma genoemd en vastgesteld. Hierin wordt vastgesteld dat het doel is om een duurzaam en/of circulair bedrijventerrein te realiseren met hoogwaardige kwalitatieve bedrijven. Daarnaast wordt vastgesteld dat voor het biomassaplein een andere locatie dan Vorst B zal worden gezocht.

2022

Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is een belangrijk onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak om tot het ambitiedocument te komen. Hierbij wordt er met de omgeving; de bewoners van Lennisheuvel, en de bedrijven die mogelijk zich willen vestigen op het GreenTech Park, in gesprek gegaan

2.2. Vraag en aanpak (1/2)

Vraag

Kom door een (integrale) gebiedsgerichte aanpak tot een ambitiedocument voor GreenTech Park Brabant, waarbij alle verschillende partijen zich kunnen vinden *in de ambities en de ruimtelijke vertaling van de ontwikkeling.*

De gemeente Boxtel is sinds 2018 bezig met de ontwikkeling van het GreenTech Park Brabant. Hierbij kent het verschillende fasen waarin het plan door de tijd heen meermaals is gewijzigd. In de beginfase van het project lag de focus op het creëren van een biomassaplein als onderdeel van het verwaarden van biologisch restmateriaal. Dit onderdeel is uiteindelijk van de baan geschoven omdat dit voor de gemeente financieel niet haalbaar bleek te zijn. Daarbij is geconcludeerd dat dit soort activiteiten eerder thuishoren bij marktpartijen. De gemeente heeft de wens om met een ‘frisse start’ verder te gaan met de ontwikkeling van GTPB.

Aanpak

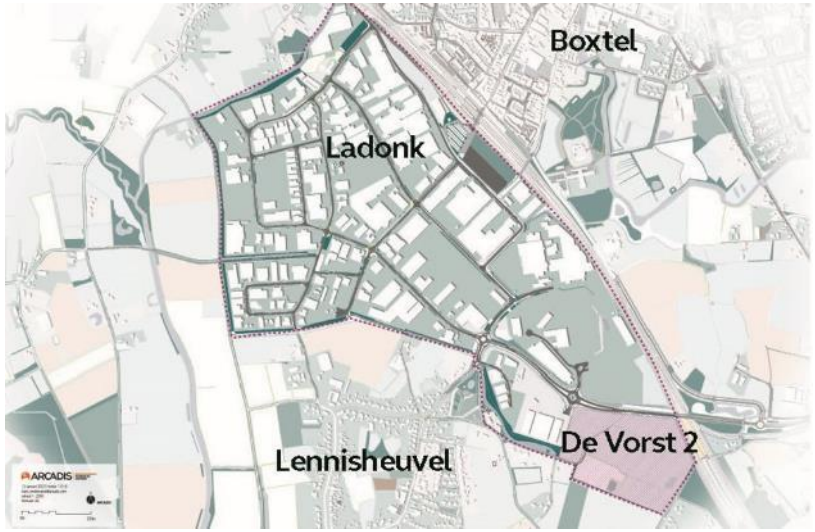
In deze aanpak worden de verschillende actoren, omgeving, bewoners en bedrijven meegenomen om samen de ambities te bepalen voor de ontwikkeling. De gezamenlijke ontwikkeling is een leidraad in het proces om tot dit ambitiedocument te komen.

In het proces om tot ambitiedocument te komen is onderzocht hoe de ambities die de gemeente Boxtel voor de ontwikkeling van het GreenTech Park voor ogen heeft zich vertalen in concrete doelen.

De gebiedsgerichte aanpak is een proces om van ambities en doelen, door middel van een probleemanalyse, te komen tot passende scenario’s voor de beoogde ontwikkeling. Het betreft een brede blik, waarbij er vanuit de economie, bereikbaarheid en leefomgeving gekeken wordt naar de doelen op bedrijventerrein, groen/natuur en recreatie, water en infrastructuur en waarbij meerdere partijen betrokken (overheden en privaat) zijn.

Als onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak is er gebruik gemaakt van het Rad van de Omgeving om de verschillende ambities in kaart te brengen, maar ook om deze te prioriteren.

Deze ambities zijn uiteindelijk vertaald in een ruimtelijk voorkeursscenario. Dit is gedaan vanuit een historische en ruimtelijke analyse.



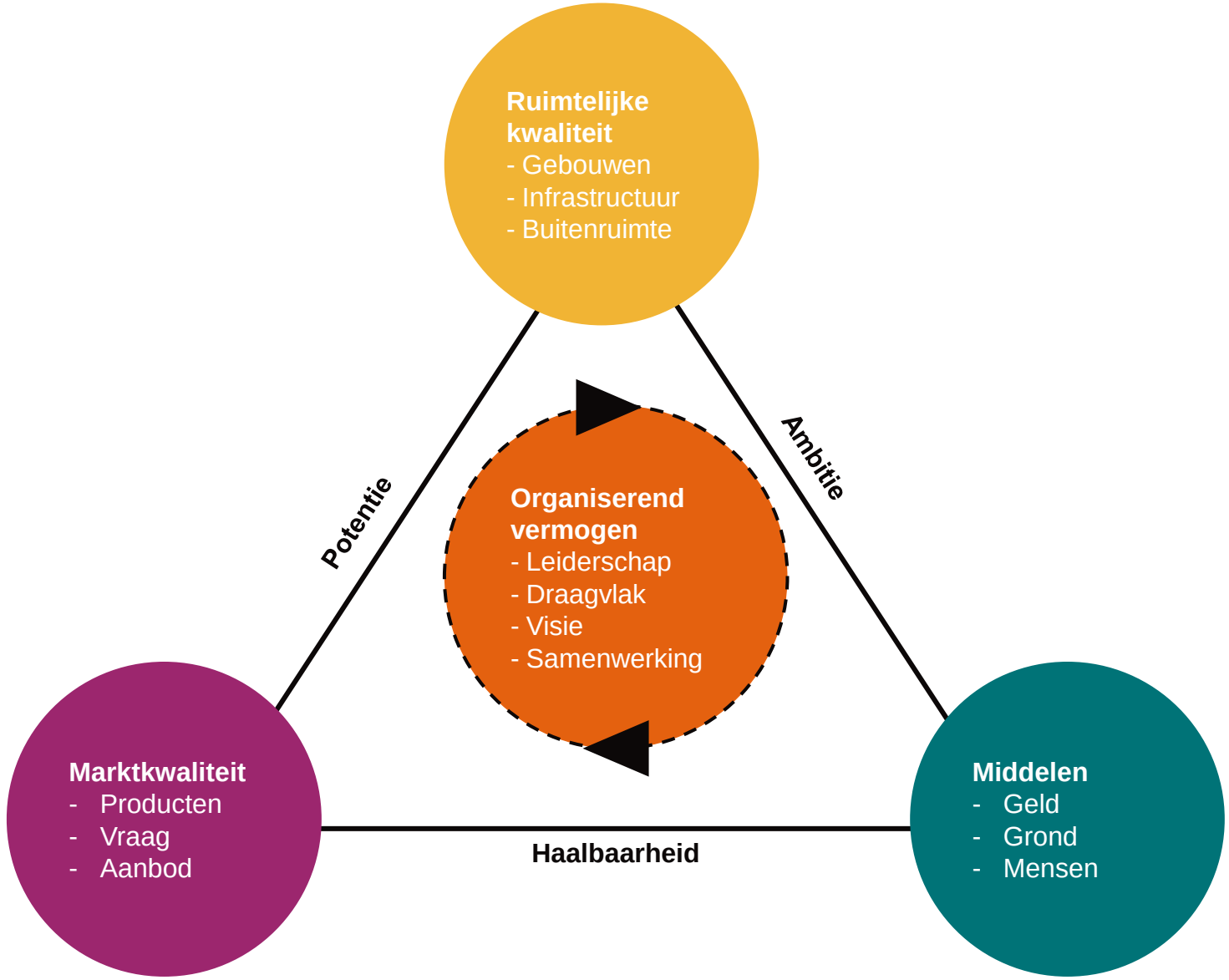
Aanpak (2/2)

Om tot het ambitiedocument te komen is voor een gebiedsgerichte aanpak gekozen. Hierbij zijn de verschillende belanghebbenden meegenomen in het proces.

Op basis van nevenstaand schema is gekeken naar de ambitie, de haalbaarheid en de potentie voor de gebiedsontwikkeling van het GreenTech Park Brabant.

Vanuit ruimtelijke kwaliteit en marktpotentie van het gebied is gekeken naar de mogelijk ambitie daarvoor. Uiteindelijk is het organiserend vermogen van belang voor optimalisatie van de drie variabelen.

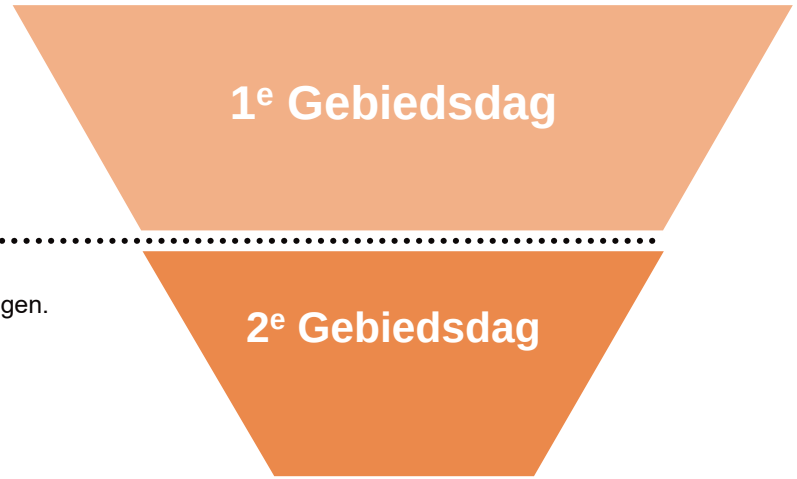
Daarmee kan tot de nodige afwegingen en besluitvorming worden gekomen.



2.3. Proces

Om tot het ambitiedocument te komen, zijn vanuit de gebiedsgerichte aanpak de omgeving en bedrijven al in een vroeg mogelijk stadium betrokken. Het verslag van het proces is verwerkt in dit document. Hiernaast is de opbouw gegeven van de gebiedsdagen. De dagen hadden in grote lijnen de volgende agenda:

- *Stand van zaken en terugkoppeling*
- *Ruimtelijke structuur en uitwerking*
- *Ambities verkennen en concretiseren*
- *Gewenste bedrijvigheid*



Initiëren: (18 januari 2022)
- Eerste verkenning van de ambities en wensen vanuit de omgeving en bedrijven
- Eerste verkenning ruimtelijke scenario's

Start marktconsultatie:
- Door de Stec groep uitgevoerde marktconsultatie bij bedrijven binnen de biobased – economy.

Variëren en optimaliseren: (15 februari 2022)
- Scenario's verbeteren en langs het beoordelingskader leggen.
- Eventuele eerste gedachte over de ontwikkelstrategie
- Uitkomsten marktconsultatie

MARKT- EN BEHOEFTEONDERZOEK

Marktonderzoek:
- Verbreden van het profiel naar een circulair en/of circulair bedrijventerrein met kwalitatief hoogwaardige bedrijven.
- Kwalitatieve en kwantitatieve ruimtevraag achterhalen

Selecteren en committeren: (29 maart 2022)
- Uitgewerkt ambitieweb toelichten, uitgewerkte scenario's presenteren en naar een voorkeursscenario op basis van het ambitieweb.
- Gewenste bedrijvigheid bepalen

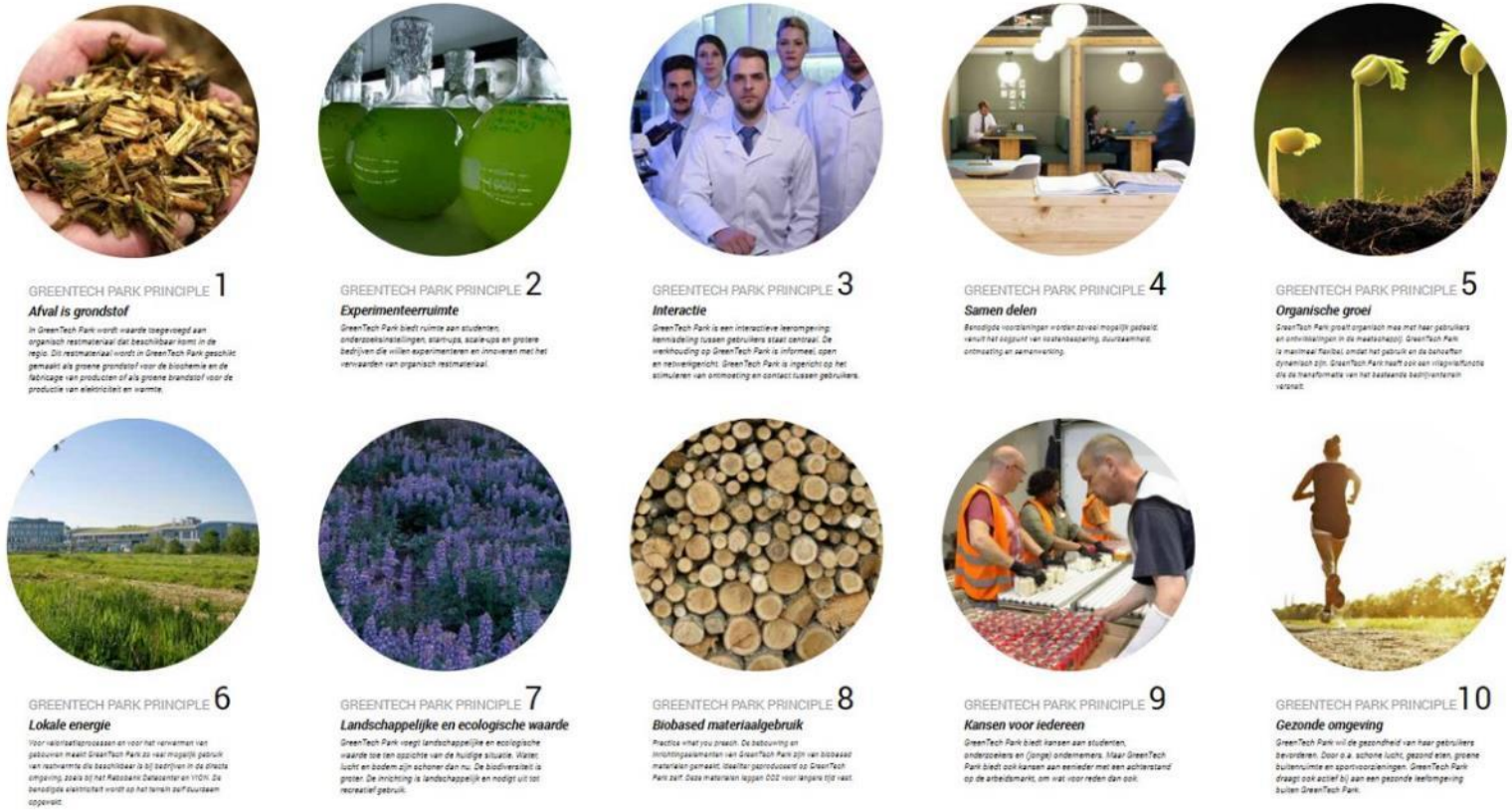
AMBITIEDOCUMENT

3. Uiteenzetting van de ambities

- **Markt- en behoefteonderzoek**
- **Fundament voor duurzame ontwikkeling**
- **Bedrijvigheid op GreenTech Park Brabant**
- **Herijking leidende principes GTPB**

Leidende principes GTPB uit de ontwikkelvisie 2018

Vanuit de ontwikkelvisie 2018 voor het GreenTech Park Brabant zijn de volgende 10 principes geformuleerd. Deze principes vormden het startpunt voor de gebiedsdagen en vormen een kapstok voor de geformuleerde ambities.



3.1. Markt- en behoefteonderzoek

Vanuit de eerste gebiedsdag zijn de ambities voor het GreenTech Park Brabant verkend en uiteen gezet. Hierbij is de conclusie getrokken dat er voor de derde gebiedsdag, waar de ambities verder geconcretiseerd moeten zijn, een markt- en behoefteonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Stec groep, waarbij er door hen is gekeken naar typen bedrijvigheid die gerelateerd zijn aan de biobased-economy en de ambities die uit de eerste twee gebiedsdagen zijn gekomen.

Door de Stec groep is zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve ruimtevraag onderzocht. Hieruit zijn de volgende conclusies gekomen:

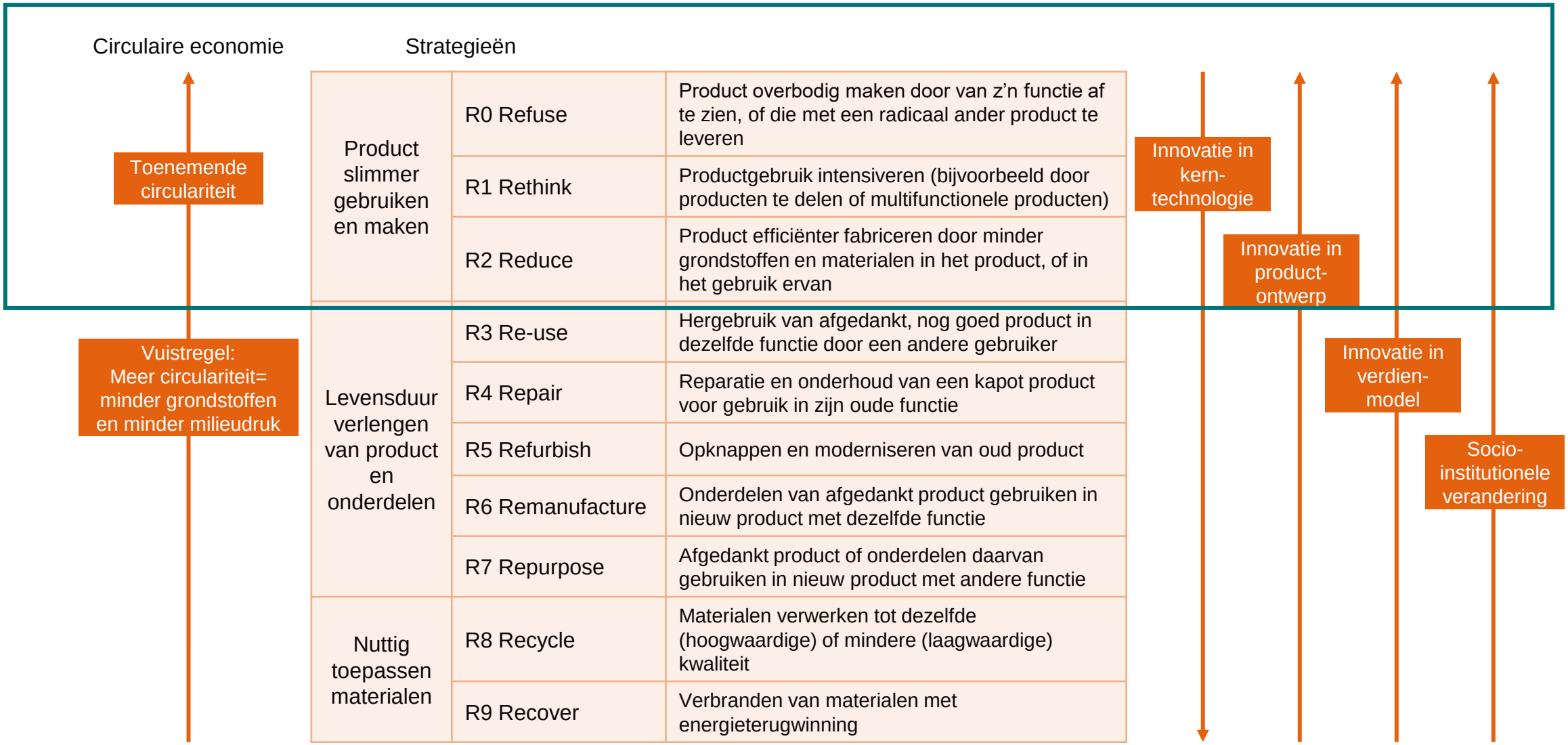
- Binnen de marktregio van het GreenTech Park Brabant is er een ruimtevraag vanuit biobased-bedrijvigheid van 7 tot 17 hectare tot en met 2031.
- Er is in de marktregio circa 19.8 hectare (hard) planaanbod op bestaande bedrijventerreinen dat de ruimtevraag vanuit biobased-bedrijvigheid kan opvangen. Er is dus een klein kwantitatief overaanbod aan bedrijventerreinen in de marktregio
- Er is momenteel geen aantoonbare kwantitatieve behoefte aan de ontwikkeling op GreenTech Park Brabant. Wel zijn de volgende aanbevelingen gedaan waarmee de behoefte van GTPB aangetoond kan worden, voornamelijk door het bedrijventerrein kwalitatief sterker te profileren:
    - Versterken van unieke gebiedskenmerken biobased bedrijvigheid.
    - Trek een ‘anker-bedrijf’ aan om het biobased profiel meer allure en aantrekkingskracht te geven.
    - Vergroot de maximale kavelomvang om een brede doelgroep aan te spreken.
    - Specificeer de biobased doelgroep om zo een unieke propositie te creëren.
    - Zorg voor meer innovatie door een sterke verbinding tussen de incubator en onderwijsinstellingen.

Op grond van de bovenstaande conclusies uit het markt- en behoefteonderzoek, kan er gesteld worden dat er te weinig marktruimte en potentie aanwezig is om GreenTech Park Brabant volledig met het biobased concept te realiseren. Van daaruit wordt geadviseerd om breder te kijken, waarbij de R – ladder van circulariteitsstrategieën een goede aanvulling is op de hoogwaardigheid binnen de greentech bedrijvigheid.

Conclusie: Het markt- en behoefteonderzoek laat zien dat een verdere specificering gewenst is op de mate van circulariteit van de bedrijvigheid. Vanuit de R-ladder wordt er voorgesteld om te kiezen voor bedrijven die actief zijn binnen R0 (*refuse*); R1 (*rethink*) en R2 (*reduce*). De R-ladder van circulariteitsstrategieën wordt op de volgende pagina weergegeven.

R-ladder

Prioriteitsvolgorde van circulariteitsstrategieën en rol van innovatieve in productieketen



Product slimmer gebruiken en maken	R0 Refuse	Product overbodig maken door van z'n functie af te zien, of die met een radicaal ander product te leveren
	R1 Rethink	Productgebruik intensiveren (bijvoorbeeld door producten te delen of multifunctionele producten)
	R2 Reduce	Product efficiënter fabriceren door minder grondstoffen en materialen in het product, of in het gebruik ervan
Levensduur verlengen van product en onderdelen	R3 Re-use	Hergebruik van afgedankt, nog goed product in dezelfde functie door een andere gebruiker
	R4 Repair	Reparatie en onderhoud van een kapot product voor gebruik in zijn oude functie
	R5 Refurbish	Opknappen en moderniseren van oud product
	R6 Remanufacture	Onderdelen van afgedankt product gebruiken in nieuw product met dezelfde functie
	R7 Repurpose	Afgedankt product of onderdelen daarvan gebruiken in nieuw product met andere functie
Nuttig toepassen materialen	R8 Recycle	Materialen verwerken tot dezelfde (hoogwaardige) of mindere (laagwaardige) kwaliteit
	R9 Recover	Verbranden van materialen met energieterugwinning

Bron: PBL.nl, 2015

3.2. Fundament voor duurzame ontwikkeling

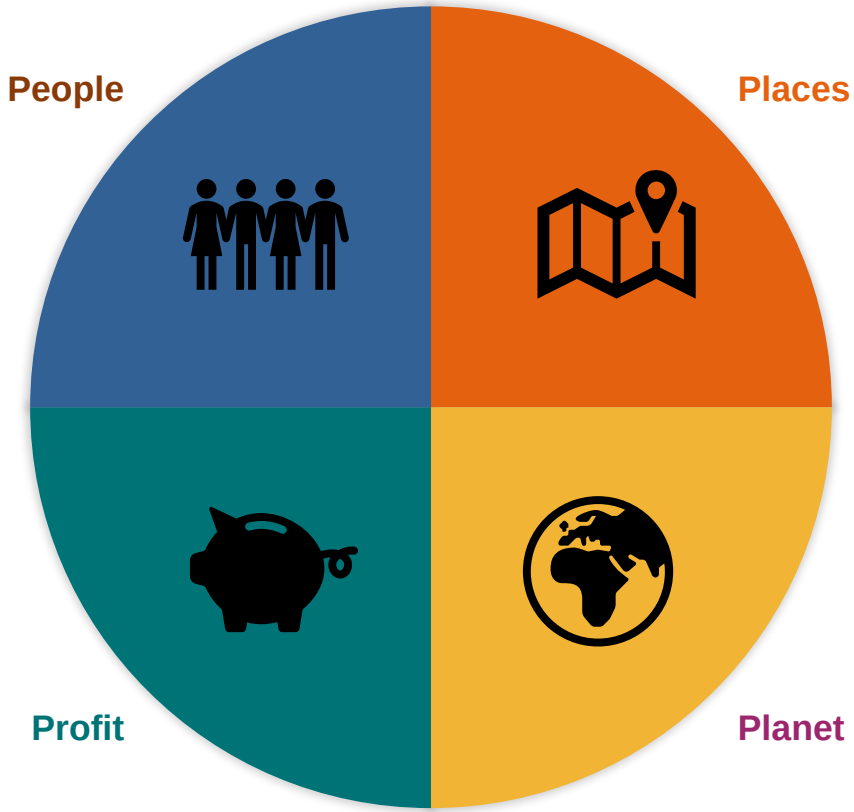
De basis voor de gebiedsgerichte aanpak het Rad van de Leefomgeving. Dit rad is gebaseerd op het principe van People, Planet en Prosperity: de drie hoofdpijlers voor duurzame ontwikkeling. Hieraan is een vierde kwadrant toegevoegd, namelijk de plek (of Places). Door de verbinding met een specifieke plek wordt het een duurzame gebiedsontwikkeling waarbij de ruimtelijke kwaliteit centraal staat.

Daarbij zitten niet alleen ‘harde’ gebiedsopgaven ingesloten, maar ook ‘zachte’, zoals identiteit, geschiedenis en DNA van de plek. Daarnaast krijgen onderwerpen als gezondheid en duurzaamheid een plek. We sluiten met het Rad aan bij het begrip brede welvaart. Brede welvaart gaat immers over de kwaliteit van leven én over de kwaliteit van de omgeving.

Om tot een nadere invulling van deze kwadranten te komen, zowel de ‘harde’ als de ‘zachte’ gebiedsopgaven, is dit vooraf aan, en tijdens, de eerste gebiedsdag opgehaald bij de omgeving en belanghebbenden. Uiteindelijk is deze invulling gecomprimeerd tot twaalf verschillende gebiedsopgaven, die vervolgens verdeeld zijn over de vier kwadranten.

FUNDAMENT VOOR DUURZAME ONTWIKKELING

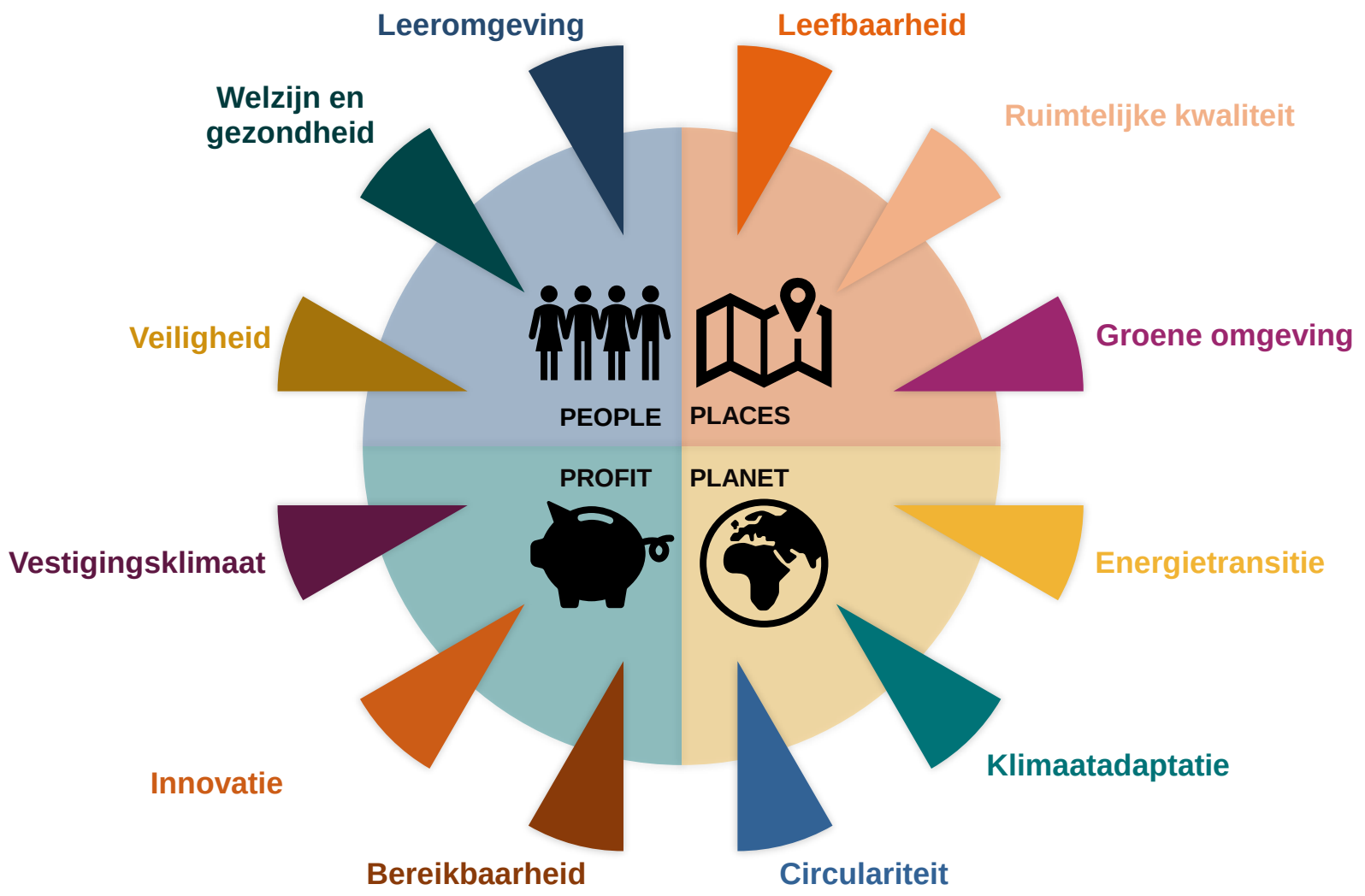
Als onderdeel van het fundament voor duurzame ontwikkeling heeft ‘People’ betrekking op de mensen en dus bezoekers, gebruikers en de directe omgeving. Het gaat hierbij om het welzijn en de gezondheid en dus ook over de algehele leefbaarheid voor mensen. Daarnaast zien wij een leeromgeving en dus persoonlijke ontwikkeling als een belangrijk onderdeel van het fundament voor de welzijn van mensen.



Bij de kwadrant ‘Places’ wordt er gekeken naar de ruimtelijke verbinding met de locatie. Hierbij gaat het voornamelijk om de ruimtelijke kwaliteit. De wens vanuit de omgeving en de bedrijven is om een hoogwaardig ruimtelijk bedrijventerrein te ontwikkelen, waarbij er veel groen op zowel de bedrijfsgronden als het openbaar gebied te vinden is. Hierbij gaat het ook om het behoud van de al aanwezige groen- en blauwstructuren en de ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein in het gebied.

De kwadrant ‘Profit’ is gerelateerd aan de activiteiten en bedrijvigheid. Dit betreffen praktische zaken zoals de bereikbaarheid, maar ook juist ‘zachtere’ kerneigenschappen zoals het vestigingsklimaat en in hoeverre men open staat en streeft naar innovatie. GreenTech Park is in essentie een bedrijventerrein en daarom zien wij ook het belang om te kijken naar de ‘Profit’ kwadrant van duurzame ontwikkeling.

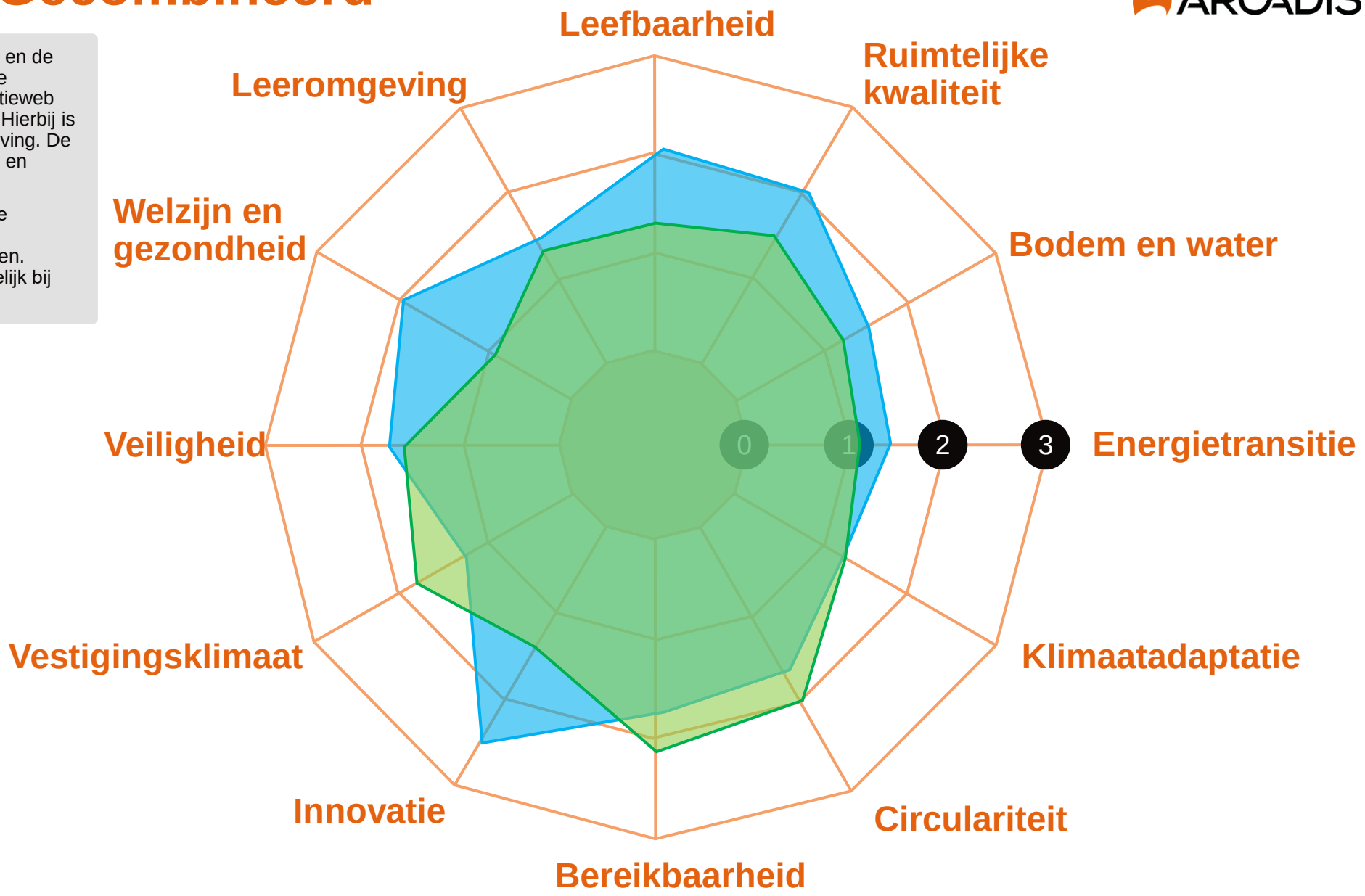
Bij ‘Places’ wordt er vooral gekeken naar de directe omgeving en de relatie daarmee. Bij de kwadrant ‘Planet’ gaat het om de relatie met milieu en aarde. Zo wordt er dit kwadrant onder verdeelt in klimaatadaptatie, circulariteit en energieneutraliteit. Onderdelen die een grotere invloed hebben dan alleen op de directe omgeving.


Leeromgeving
Leefbaarheid
Welzijn en gezondheid
Ruimtelijke kwaliteit
Veiligheid
Groene omgeving
PEOPLE
PLACES
PROFIT
PLANET
Vestigingsklimaat
Energietransitie
Innovatie
Klimaatadaptatie
Bereikbaarheid
Circulariteit

Ambitieweb - Gecombineerd

Vanuit de gebiedsdagen met de bedrijven en de omgeving zijn de vorige prioritering van de ambities naar voren gekomen. In dit ambitieweb zijn deze over elkaar heen weergegeven. Hierbij is een score van 0: conform wet- en regelgeving. De scores 1 t/m 3 is een getrapte verbetering en prioriteit van een ambitie.

Op de volgende pagina's is er een verdere invulling gegeven, per ambitie, aan deze kwadranten, door de omgeving en bedrijven. Hierbij zijn de risico's en kansen die mogelijk bij de ambities optreden uiteengezet.



Bedrijven

Omgeving

Welzijn en gezondheid

Risico's

- Milieucategorie van aanwezige bedrijvigheid
- Hinder van geur, geluid, trilling, en verkeer

Kansen

+ Welzijn van de bewoners Lennisheuvel
+ Groen als 'ader' door het gebied
+ Mogelijkheid voor recreatie in openbaar gebied
+ Ruimte voor ontmoeting
+ Wandel- en fietsroutes
+ Prettige en gezonde werkomgeving voor werknemers

Leeromgeving

Risico's

- Bedrijven staan niet open voor kennisdelen en beperken zich tot hun eigen kavel en bedrijvigheid

Kansen

+ Innovatie als speerpunt voor het Greentech Park Brabant
+ Leeromgeving waarbij scholieren en studenten worden betrokken
+ Aanwezigheid kennisinstelling in het Greentech Park voor kenniscreatie en kennisdeling

Veiligheid

Risico's

- Veiligheid van gebruikers en bezoekers door de mix van snel en langzaam verkeer
- Veiligheid door aanwezigheid (zwaar) transport
- 's nachts een onveilig spookgebied

Kansen

+ Groene structuur, gescheiden voetpaden
+ Lage milieucategorie
+ Goede verbinding met omliggende wandel- en fietsstructuren

Leefbaarheid

Risico's

- Gemixte gebruikers van de openbare omgeving, zowel (zwaar) vrachtverkeer als recreanten

Kansen

+ Mogelijkheid tot recreatie via de fiets- en wandelroutes in de groenstructuur
+ Aanwezigheid van groenstructuur zorgt voor beperkte hittestress
+ Betrekken en integreren aanpalende terreinen (zoals Vorst C) met de dorpskern

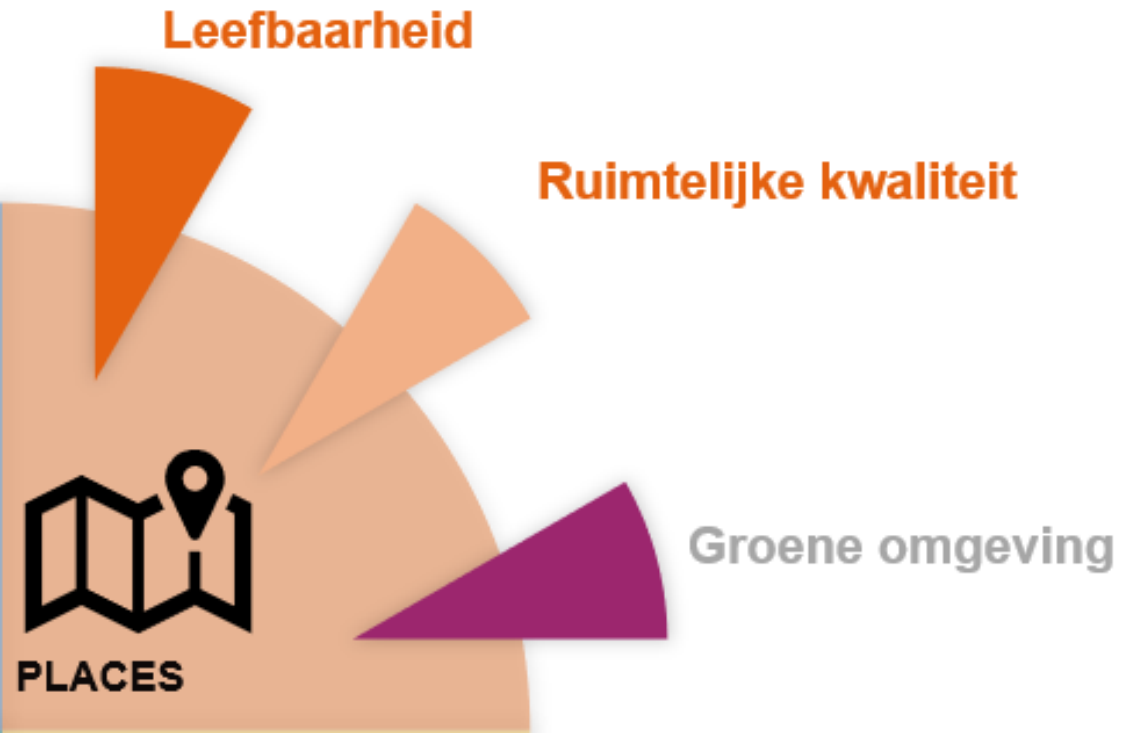
Ruimtelijke kwaliteit

Risico's

- Uitstraling sluit niet aan op de ambities
- Lagere ruimtelijke kwaliteit op de bedrijfskavels in vergelijking met de openbare gebieden
- Hogere ruimtelijke kwaliteit brengt ook een hogere prijs met zich mee
- Bouwhoogte van 12 meter

Kansen

+ Landschappelijke inpassing
+ Integratie van aanwezige natuur en groenstructuren in de gebouwde omgeving
+ Openbaar groen én groen op de kavels en gebouwen (een groene uitstraling)
+ Beeldkwaliteit borgen



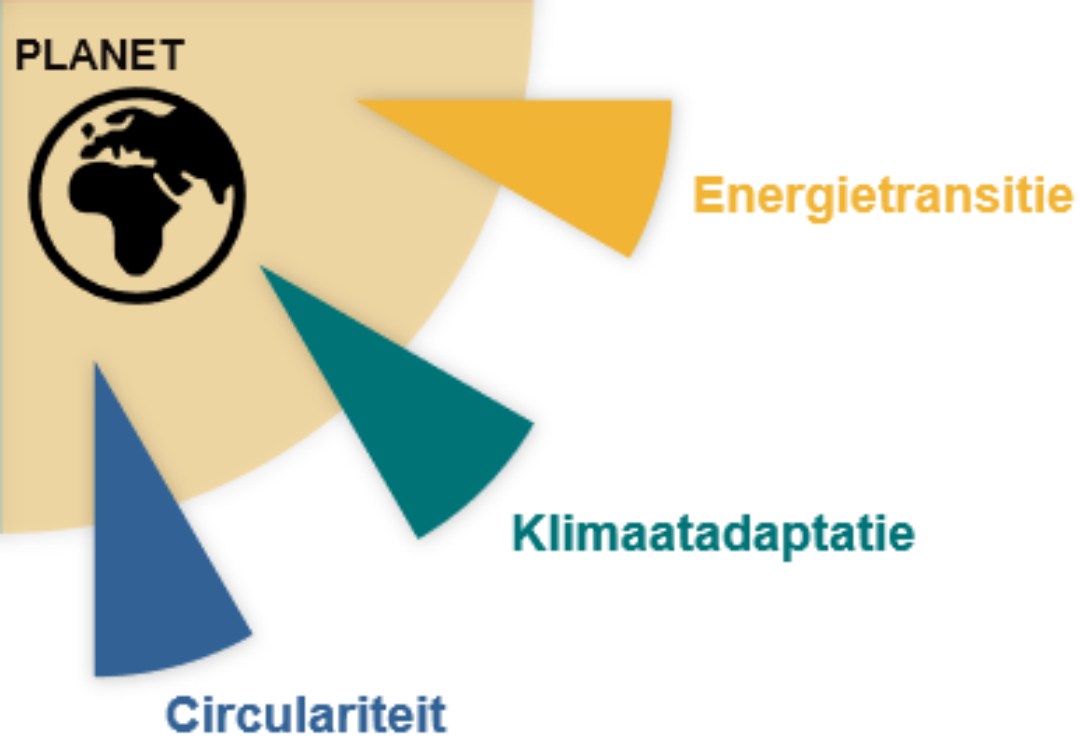
Groene omgeving

Risico's

- De bedrijfskavels hebben geen inpassing van groen in hun bebouwing
- Licht overlast (voor biodiversiteit) in de nacht

Kansen

+ Groene afscheiding richting de bewoners van Vorst en van Het Gescheurd Hemd
+ Behouden van de al aanwezige groene (en blauwe) structuren
+ Uniformiteit in groen op het bedrijventerrein



Energietransitie

Risico's

- Vraag van de bedrijven is hoger dan dat er lokaal (en duurzaam) opgewekt kan worden
- Transportschaarste op regionale elektriciteitsnetwerk (bi-directioneel)

Kansen

+ Duurzame energie opwekken op het bedrijventerrein (of in de omgeving)
+ Energieneutrale bedrijvigheid
+ Opgewekte energie terug leveren aan de omgeving
+ Slimme samenwerking tussen bedrijven voor de energieopslag en gebruik

Circulariteit

Risico's

- Te ruime interpretatie
- Zakken in de ambitie van het niveau van de R-ladder

Kansen

+ Herbruikbare (en hergebruikte) materialen gebruiken voor de bouw
+ Hergebruik van materialen in de bedrijfsactiviteiten
+ Level R0 t/m R2 van de R-ladder in de aanwezige bedrijvigheid

Klimaatadaptatie

Risico's

- Beperkte klimaatadaptieve maatregelen op bedrijfskavels
- Benodigde bestrating voor zwaar verkeer zorgt voor beperkte mogelijkheden ten aanzien van hittestress en wateroverlast

Kansen

+ Gebruik van natuurlijke materialen, zoals houtbouw, voor de bebouwing
+ Aanwezigheid groen zorgt voor beperking hittestress
+ Behouden van de aanwezige poelen voor een goede afwatering

Vestigingsklimaat

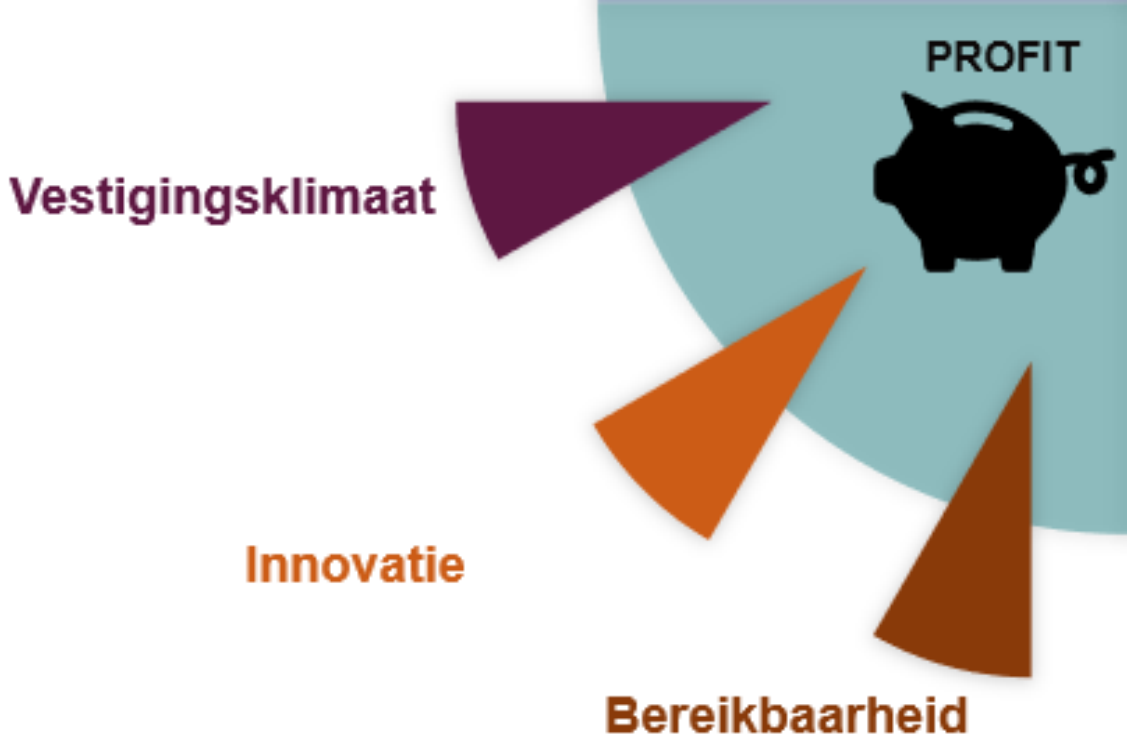
Randvoorwaarde: Milieucategorie 3.2

Risico's

- Bedrijvigheid die zich in de toekomst in het Greentech Park vestigt, kan een andere bedrijfsactiviteit hebben dan de al aanwezige bedrijven
- 1 partij die alles opkoopt
- Ambitie wordt in de loop der jaren losgelaten

Kansen

+ Mogelijkheid om van elkaar te leren door vergelijkbare bedrijfsactiviteit
+ Organische groei
+ Werkgelegenheid voor omwonenden
+ Ruimte voor Boxtelse ondernemers (direct en indirect door verschuiving vanaf Ladonk)



Innovatie

Risico's

- Bedrijfsactiviteit beperkt zich tot de eigen kavels
- Typen bedrijvigheid bewegen langs elkaar heen, in plaats van met elkaar

Kansen

+ Synergie en innovatie door aanwezigheid van vergelijkbare bedrijfsactiviteiten, gericht op circulariteit en 'groene' technologie
+ Aanwezigheid van een incubator trekt nieuwe innovatie start-ups

Bereikbaarheid

Risico's

- Ontsluiting voor snel en langzaam verkeer via dezelfde route
- Verkeersveiligheid door de aanwezigheid van zwaar transport
- Ontsluiting van het langzaam verkeer luistert nauw met de ontwikkelingen rondom De Keulsebaan

Kansen

+ Wandel- en fietsroutes gescheiden van snel (en zwaar) verkeersroutes
+ Bezoekers zullen zich eerder per fiets of lopend door het gebied begeven
+ Duurzame mobiliteit en logistiek

3.3. Bedrijvigheid in het gebied

Vanuit de gebiedsgerichte aanpak is er ook samen met bedrijven, die zich mogelijk willen vestigen op GreenTech Park Brabant, besproken wat hun wensen en ambities zijn qua bedrijvigheid, het type activiteiten, de exploitatie en het beheer en in hoeverre kennisuitwisseling een onderdeel moet worden van het GTPB. Hiervoor zijn de volgende vier stellingen bij de bedrijven voorgelegd.

1 Welk ambitieniveau qua bedrijfscategorie is voor GTPB wenselijk en haalbaar?

- **A. Exclusief | exclusief profiel bedrijfscategorie R0 t/m R2 op de circulariteitsladder**
- B. Hybride | gemengd profiel, mix tussen regulier en exclusief
- C. Regulier | geen profiel, bedrijfscategorie zoals Ladonk

De voorkeur van de bedrijven ligt bij A, een exclusief profiel. Echter, benadrukken zij ook dat de ambitie van de R-ladder, van R0 tot en met R2, wringt met het laten vestigen van lokale ondernemers op GTPB. Vanaf R3 past eigenlijk beter. Daarnaast stellen de bedrijven dat zij wel sociaal duurzaam zijn.

2 Welke samenwerkingsvorm tussen publiek en privaat is voor GTPB wenselijk en haalbaar?

- A. Gemeente | gemeente doet gehele verdere planvorming, realisatie en geeft bouwkavels uit aan geselecteerde bedrijven (privaat denkt mee, advies) en doet exploitatie/beheer
- **B. Gemeente-bedrijven | gemeente en bedrijven gaan intensief samenwerken bij planvorming, realisatie en uitgifte bouwkavels (privaat beslist mee) en doen samen exploitatie/beheer**
- C. Bedrijven | bedrijven doen de gehele verdere planvorming, realisatie en geeft bouwkavels uit aan geselecteerde bedrijven (publiek denkt mee, advies) en doen exploitatie/beheer

Geen specifieke voorkeur, meeste hebben de wens voor B. Wel met duidelijke kaders en verantwoordelijkheden voor zowel de gemeente als de bedrijven. Duidelijke kaders voor welke bedrijven zich mogen vestigen, eventueel meebeslissen. Gezamenlijk beheer en parkmanagement waarbij een uniforme uitstraling wenselijk is en ook moet worden gewaarborgd.

3 Welke kennissamenwerking tussen de bedrijven onderling is voor GTPB wenselijk en haalbaar?

- A. Samen | ‘partnership’, intensieve samenwerking bedrijven onderling, alhoewel geen directe ketenpartners. Incubator, GTPB-lidmaatschap, VVE o.i.d.
- **B. Campus | ‘living apart together’, extensieve samenwerking onderling Medegebruik/samenwerking met incubator (halen/brengen), eventueel GTPB-lidmaatschap of bedrijfsvereniging**
- C. Apart | ‘gescheiden’, ieder voor zichzelf. Enkelgebruik incubator, eventueel bedrijfsvereniging

De wens van de bedrijven ligt bij B, het ‘living apart together’ idee. Als de mogelijkheid zich voordoet dan samenwerken, anders gewoon gescheiden houden. Er mist een kennisinstelling, dit zou het samenwerken en leren van elkaar moeten vergemakkelijken en aantrekkelijker maken.

4 Welke (ontwerp)kwaliteit van gebouwen, infrastructuur en buitenruimte is voor GTPB wenselijk en haalbaar?

- A. Innovatief | écht (inter)nationaal op de kaart zetten, showcase van ‘green’ en ‘tech’
- **B. Toekomstbestendig | representatieve uitstraling, groen en duurzaam**
- C. Regulier | zoals Ladonk, maar meer schoon, groen en veilig

Voornamelijk is de wens om B te realiseren. Het gaat bij de bedrijven vooral om een kwalitatief hoge, representatieve uitstraling die ook uniform wordt toegepast op heel GTPB. Over hoe de waarborging van ruimtelijke kwaliteit zich uit, waren de bedrijven verdeeld.

Leidende principes GTPB 2022

Veel van de in 2018 opgestelde leidende principes bleken tijdens de gebiedsdagen nog actueel. Wel is naar voren gekomen dat principe 1: *'Afval is grondstof'* niet meer passend is, deze is vervangen voor het leidende principe *'Circulaire economie'*.

De herijkte leidende principes voor het GreenTech Park Brabant staan hiernaast weergegeven.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 1

Circulaire economie

GREENTECH PARK PRINCIPLE 2

Experimenteerruimte

GreenTech Park biedt ruimte aan studenten, onderzoeksinstellingen, start-ups, scale-ups en grotere bedrijven die willen experimenteren en innoveren met het verwaarden van organisch restmateriaal.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 3

Interactie

GreenTech Park is een interactieve leeromgeving; kennisdeling tussen gebruikers staat centraal. De werkhouding op GreenTech Park is informeel, open en netwerkgericht. GreenTech Park is ingericht op het stimuleren van ontmoeting en contact tussen gebruikers.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 4

Samen delen

Benodigde voorzieningen worden zoveel mogelijk gedeeld, vanuit het oogpunt van kostenbesparing, duurzaamheid, ontmoeting en samenwerking.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 5

Organische groei

GreenTech Park groeit organisch mee met haar gebruikers en ontwikkelingen in de maatschappij. GreenTech Park is maximaal flexibel, omdat het gebruik en de behoeften dynamisch zijn. GreenTech Park heeft ook een vliegwielfunctie als de transformatie van het bestaande bedrijventerrein versnelt.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 6

Lokale energie

Voor valorisatieprocessen en voor het verwarmen van gebouwen maakt GreenTech Park zo veel mogelijk gebruik van restwarmte die beschikbaar is bij bedrijven in de directe omgeving, zoals bij het Rabobank Datacenter en VION. De benodigde elektriciteit wordt op het terrein zelf duurzaam opgewekt.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 7

Landschappelijke en ecologische waarde

GreenTech Park voegt landschappelijke en ecologische waarde toe ten opzichte van de huidige situatie. Water, lucht en bodem zijn schoner dan nu. De biodiversiteit is groter. De inrichting is landschappelijk en nodigt uit tot recreatief gebruik.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 8

Biobased materiaalgebruik

Practice what you preach. De bebouwing en inrichtingselementen van GreenTech Park zijn van biobased materialen gemaakt, idealiter geproduceerd op GreenTech Park zelf. Deze materialen leggen CO2 voor langere tijd vast.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 9

Kansen voor iedereen

GreenTech Park biedt kansen aan studenten, onderzoekers en (jonge) ondernemers. Maar GreenTech Park biedt ook kansen aan eenieder met een achterstand op de arbeidsmarkt, om wat voor reden dan ook.

GREENTECH PARK PRINCIPLE 10

Gezonde omgeving

GreenTech Park wil de gezondheid van haar gebruikers bevorderen. Door o.a. schone lucht, gezond eten, groene buitenruimte en sportvoorzieningen. GreenTech Park draagt ook actief bij aan een gezonde leefomgeving buiten GreenTech Park.

4. Ruimtelijke vertaling van de ambities

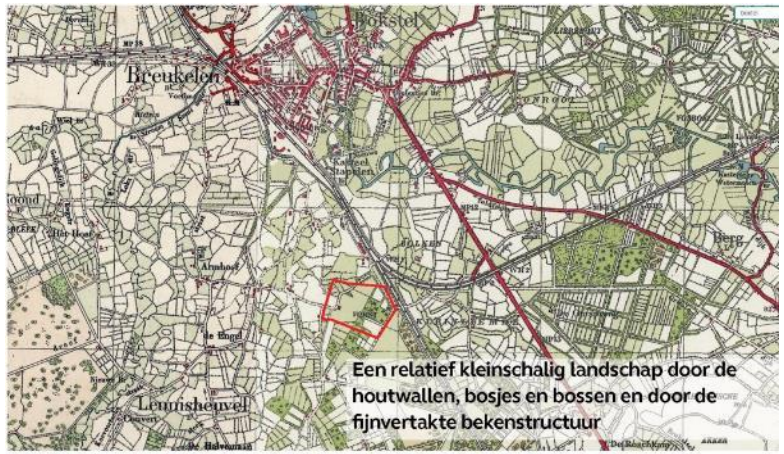
- **Ruimtelijke analyse**
- **Scenario’s**
- **Uitwerking voorkeursscenario 2**

4.1. Historische analyse

Als onderdeel van de ruimtelijke analyse en daarmee ook voor de ruimtelijke vertaling van de ambities is er een historische analyse gemaakt van het gebied. Hierbij is voornamelijk gelet op oorspronkelijke functies in en rondom het plangebied, zoals jachtgronden en parken van Kasteel Stapelen.

Daarnaast is er onderzocht hoe de oude natuurstructuren door het gebied gevormd zijn. Waarbij gelet is op de fijnvertakte bekenstructuur en de verschillende groenstructuren zoals de houtwallen en bossen.

1815



1950

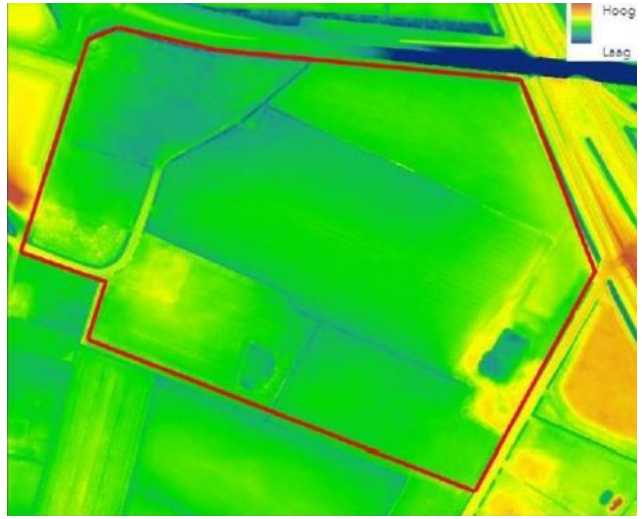
1850

2000

Ruimtelijke analyse

Naast de historische analyse is er ook gekeken naar de huidige situatie. Het plangebied als onderdeel van de grotere regio laat zien dat het behoort tot meerdere recreatiegebieden en routes. Zo lopen er fiets- en wandelroutes langs en door het gebied.

Daarnaast is er ook een ruimtelijke analyse uitgevoerd. In de ruimtelijke vertaling van de ambities is rekening gehouden met de aanwezige leidingen (150Kv-leiding aan de zuidzijde en een gasleiding langs het spoor). Rechtsonder is een hoogtekaart van het plangebied, waar de sloten en de te behouden poelen in het gebied goed zichtbaar zijn.

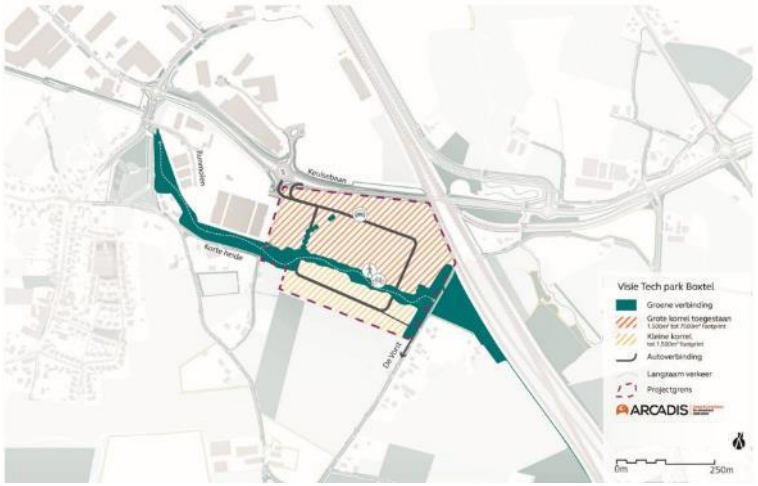


Scenario’s

Na de eerste gebiedsdag, waarbij met de omgeving en bedrijven een eerste inventarisatie is gemaakt van beoogde ambities en wensen, is een ruimtelijke vertaling gemaakt. Deze is naarmate het proces vorderde en de ambities concreter werden, verder uitgewerkt.

Deze ruimtelijke vertaling is in eerste instantie uiteengezet in drie verschillende scenario’s. Op de volgende pagina’s wordt scenario 2, het voorkeursscenario schetsmatig uitgewerkt.

Concept scenario 1 groen als “korrelbreker”



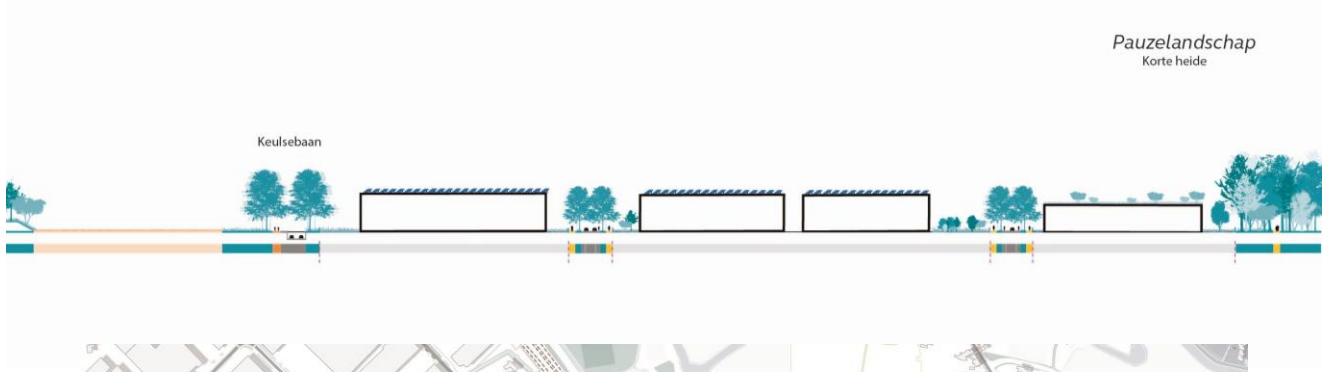
Concept scenario 3 groen als buffer zuid en noord

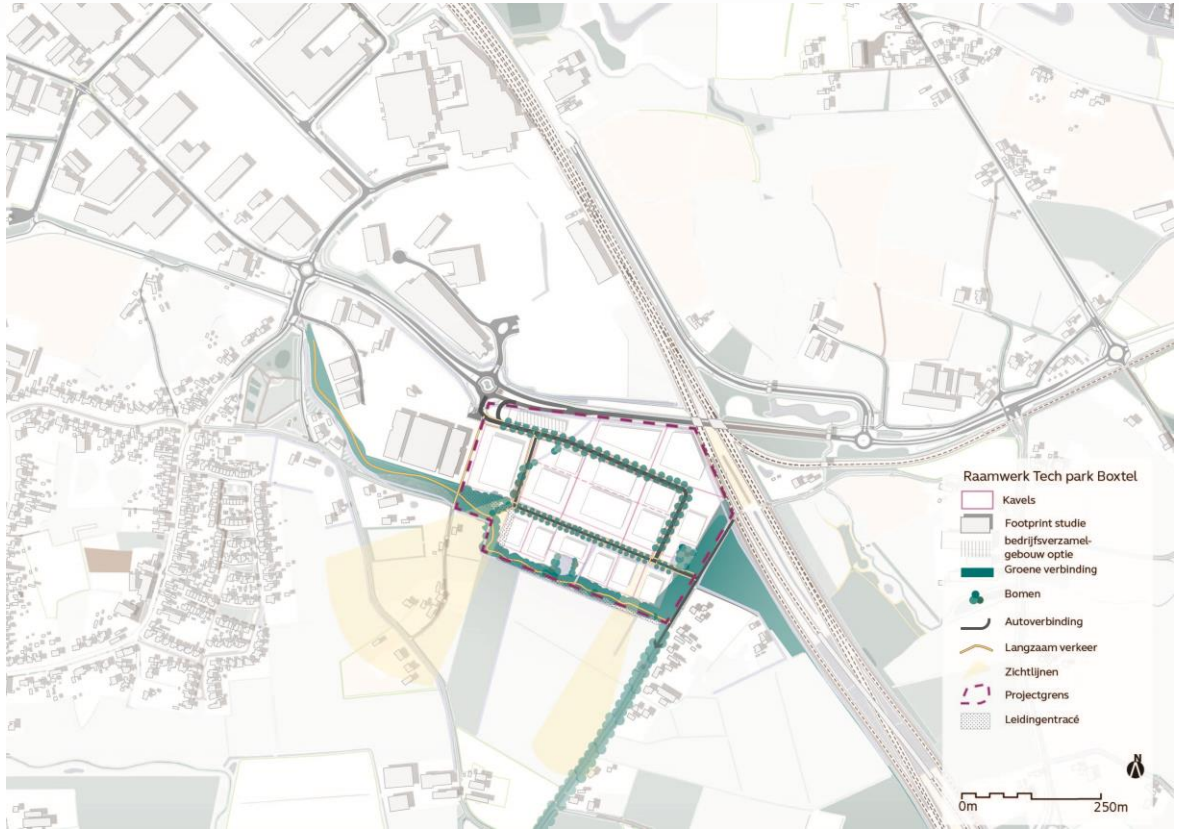
Concept scenario 2 groen als buffer zuid

Voorkeursscenario

Tijdens de gebiedsdagen en het concretiseren van de ambities kreeg scenario 2 de voorkeur van zowel de omgeving als de bedrijven. Dit voorkeursscenario is in nevenstaande afbeelding schetsmatig uitgewerkt, waarbij de ligging van de ontsluiting en de kavels indicatief zijn. Dit wordt nader uitgewerkt in een inrichtingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitplan.

Aan de zuidzijde, waar ook de 150Kv leiding ligt, is de groenstructuur vanuit bestaande structuren doorgetrokken. Dit fungeert daarbij ook meteen als een groene buffer naar de omgeving. GTPB krijgt één ontsluitingslus vanaf de rotonde Keulse Baan. De originele poelen blijven behouden en er zijn zichtlijnen gecreëerd naar het omliggende landschap. Door de aanwezigheid van groen op het gehele GTPB wordt een ‘pauzelandschap gecreëerd voor de werknemers van GTPB.





Voorkeursscenario

Tevens is een eerste impressie gemaakt van het voorkeursscenario *(aan deze beelden kunnen geen rechten worden ontleend).* Zoals te zien is op nevenstaande afbeeldingen, lopen de groene structuren vanuit de omgeving door op GreenTech Park Brabant. Daarnaast is er de wens om de bedrijfskavels en de openbare ruimte in een groene setting in elkaar over te laten lopen. Dit wordt nader uitgewerkt in het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitplan.

In de bijlage zijn de referentiebeelden ten behoeve van de verdere visuele vertaling van het voorkeurscenario toegevoegd. Aan deze referentiebeelden kunnen geen rechten worden ontleend. Het zijn slechts impressies.

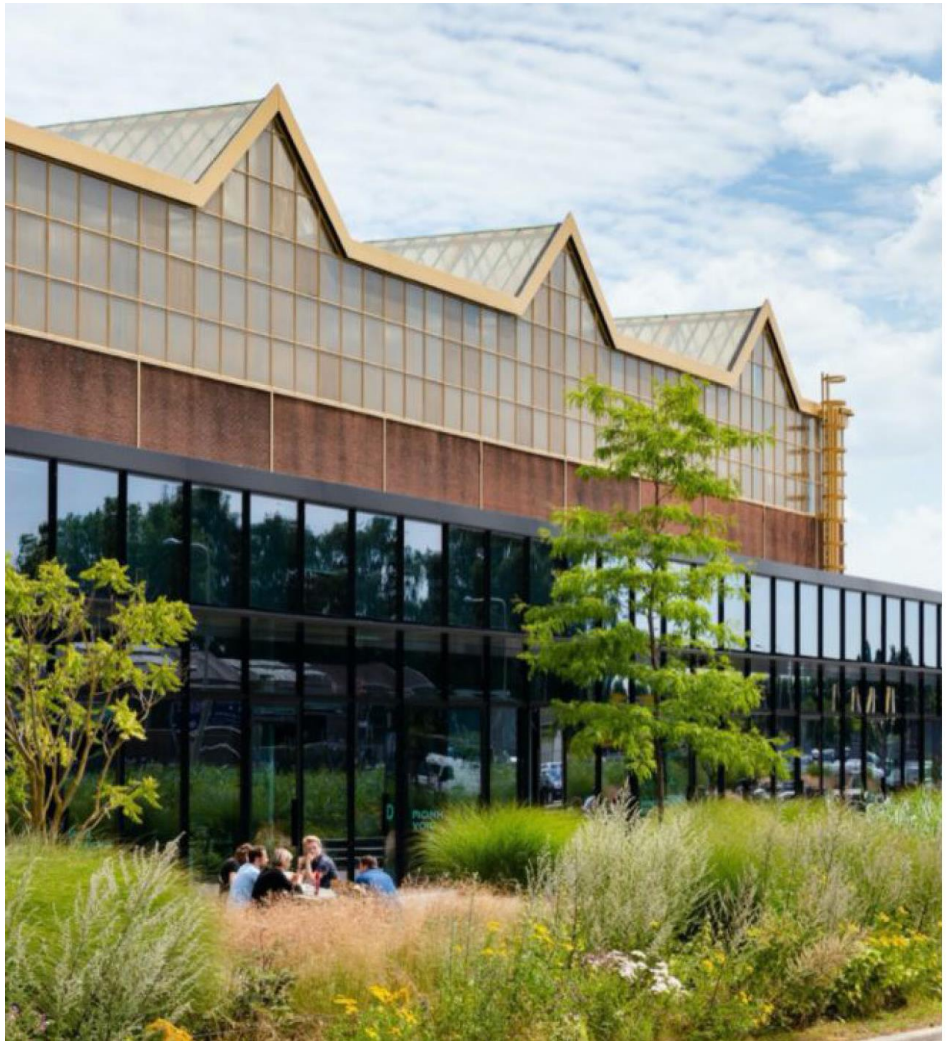
Bijlage

- **Referenties beeldkwaliteit voorkeursscenario**

Upstairs traprenovatie
Derckx Staalbouw

Nike Headquarters
B+B

Werkspoorkathedraal – Utrecht
Flux



Beeldkwaliteit openbare ruimte Zoeterwoude

Studio Schoot Diederendirrix

Cono Kaasmakers
Bastiaan Jongerius Architecten