

Schetsmodel inclusief studie Zuidflank



Regionaal bedrijvenpark Laarakker te Cuijk

Colofon

Schetsmodel inclusief studie Zuidflank

Regionaal bedrijvenpark Laarakker te Cuijk

3 april 2009

BOE01-CUY00022-01B.indd

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Hoff van Hollanilaan 7 - 5243 SR Rosmalen
Postbus 435 - 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 - F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl - I www.croonenadviseurs.nl

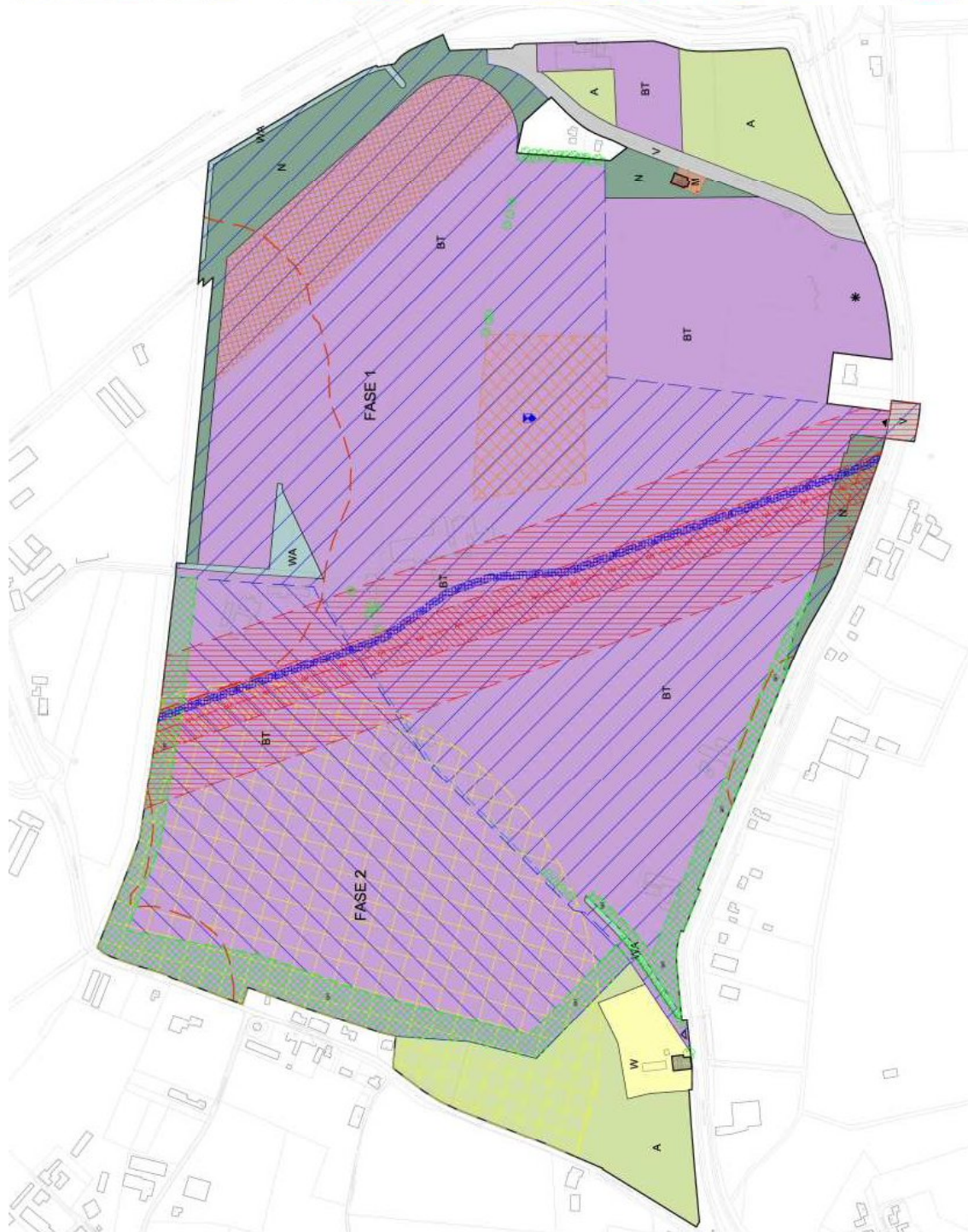
Inhoud

1	Inleiding	1
2	Voorgeschiedenis	3
3	Ruimtelijke analyse	7
4	Stedenbouwkundig schetsmodel	13
5	Vervolgprocedure	21
6	Toetsing aan opdracht uit Raadsmotie	22

A	Agriëch	Artikel 3
BT	Bedryfverreien	Artikel 4
N	Bos en Natuur	Artikel 5
M	Maatschappelyk	Artikel 6
V	Verkeer	Artikel 7
WA	Water	Artikel 8
W	Wonen	Artikel 9

AANDUIDINGEN

	14 Ou-lijn
	archeologisch monument
	bebouwingrijke zone hoogspanningsleiding (22,5 meter aan weerszijden)
	beschermingszone waterleiding (4 meter aan weerszijden)
	karakteristieke bomen
	bouwvlak
	facility point
	fase-aanduiding (fase 1)
	fase-aanduiding (fase 2)
	faegrens
	grenstrook
	hoofdentlatingpunt
	hoogspanningsleiding
	hoogwaardige bedryfjen
	mast
	molentloopp
	renerantlatingpunt
	plangrens
	te verlaggen waterlopp
	verligheidszone hoogspanningsleiding (80 meter aan weerszijden)
	waterleiding



1 Inleiding

Algemeen

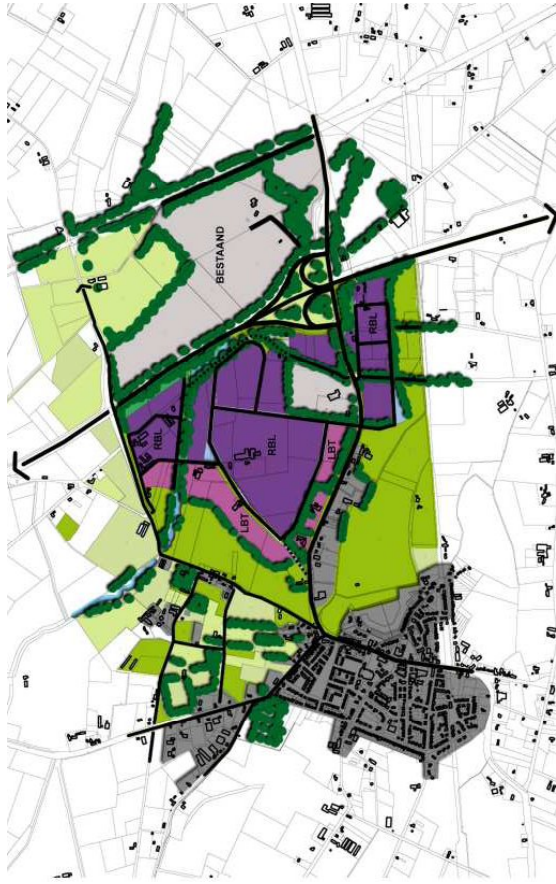
De gemeenten in het Land van Cuijk hebben er, in samenwerking met de provincie Noord-Brabant, voor gekozen een gezamenlijk bedrijventerrein te ontwikkelen. Op dit nieuwe regionale bedrijventerrein, het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker (RBL), kunnen grotere bedrijven en bedrijven uit zwaardere milieucategorieën zich vestigen. Dergelijke bedrijven zijn steeds moeilijker inpasbaar op hun huidige locatie of op een lokaal bedrijventerrein. Als locatie voor de realisering van het nieuwe regionale bedrijventerrein is het gebied tussen de kern Haps en de A73 aangewezen. Deze locatie is in provinciale en regionale beleidsstukken, waaronder het Uitwerkingsplan en de regionale StructuurvisiePlus Land van Cuijk, vastgelegd.

De gemeente Cuijk heeft enkele jaren geleden besloten het regionaal bedrijventerrein daadwerkelijk te gaan realiseren. Met het opstellen van een haalbaarheidsstudie (2005), het sluiten van een realisatieovereenkomst met het Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector (OPP) en het opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp zijn de eerste stappen gezet om te komen tot realisering van het RBL. Op basis van het stedenbouwkundig schetsontwerp is in 2007 het voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' in procedure gebracht. De contouren van het RBL reiken in het voorontwerpbestemmingsplan tot vlakbij de dorpskern van Haps. Met name vanwege de beperkte afstand die was voorzien tussen het dorp en het nieuwe bedrijventerrein maakten omwonenden en bewoners van Haps bezwaar tegen de realisering van het RBL. Mede naar aanleiding van deze bezwaren is een variantenstudie verricht waarin de begrenzing van het bedrij-

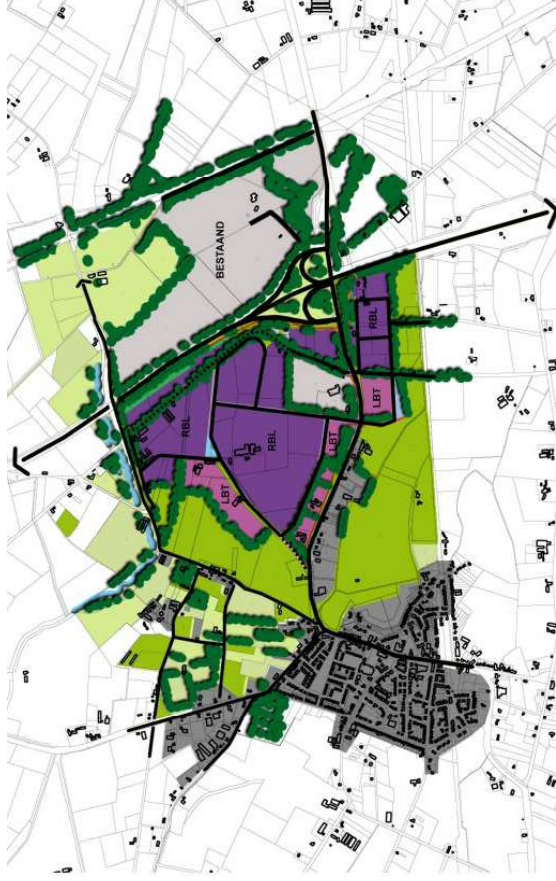
venterrein opnieuw is gezien. Op basis van de uitkomsten van de variantenstudie is een nieuw stedenbouwkundig schetsmodel opgesteld, dat de basis vormt voor verdere planvorming. Voorliggend rapport bevat een beschrijving van het schetsmodel en een verantwoording van de keuzes die zijn gemaakt om tot dit schetsmodel te komen.

Leeswijzer

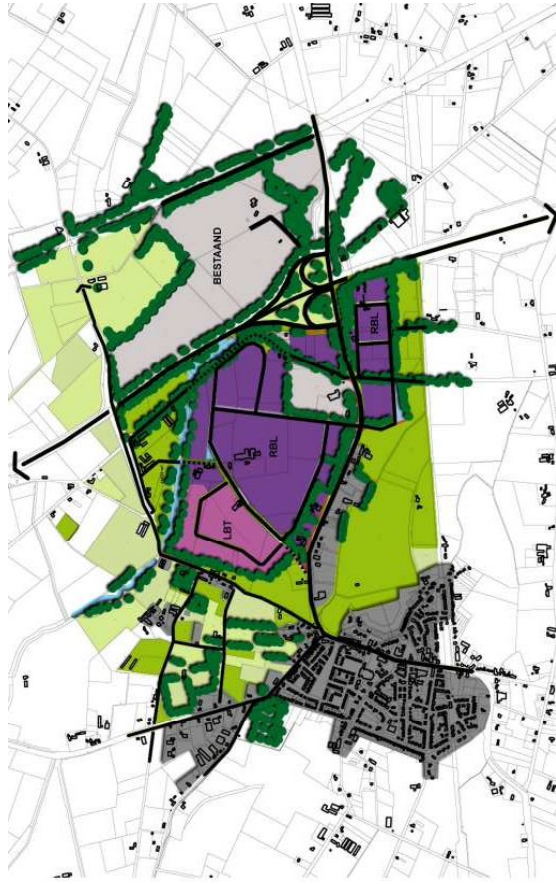
Hoofdstuk 2 bevat een korte beschrijving van de voorgeschiedenis met betrekking tot de planvorming voor het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker. In dit hoofdstuk komt met name de variantenstudie aan bod, met de conclusies die hier door de gemeenteraad aan zijn verbonden. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het nieuwe schetsmodel toegelicht. De uitgangspunten komen voort uit een analyse van de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van het plangebied en de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt het schetsmodel beschreven, waarbij onder meer wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein en de beoogde ontsluitings-, groen- en bebouwingsstructuur. Hoofdstuk 5 bevat een overzicht van de procedures die nog zullen worden gevolgd om te komen tot realisering van het RBL.



Variant 1



Variant 2



Variant 3a



Variant 3b

2 Voorgeschiedenis

Voorontwerpbestemmingsplan

In 2007 is het voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laar-akker' in procedure gebracht. In het voorontwerpbestemmingsplan was de realisering van het Regionale Bedrijvenpark voorzien op vrijwel alle gronden tussen de Cuijkseweg, de Oeffeltseweg, de A73 en de Laarakkerse waterleiding. De contouren van het RBL reikten hierbij tot vlakbij de kruising Oeffeltseweg/Kalkhofseweg en de dorpskern van Haps. Mede naar aanleiding van bezwaren van omwonenden en bewoners van Haps, die zich voornamelijk richtten tegen de beperkte afstand tussen het dorp en het bedrijventerrein, heeft de gemeenteraad van de gemeente Cuijk besloten dat de begrenzing van het bedrijventerrein nogmaals moest worden onderzocht. Hiertoe is allereerst een rapportage opgesteld door bureau Wissing d.d. 15 juli 2008. Op 11 september 2008 heeft de raad daar aansluitend aan opdracht gegeven aan het college van B&W om een variantenstudie uit te voeren.

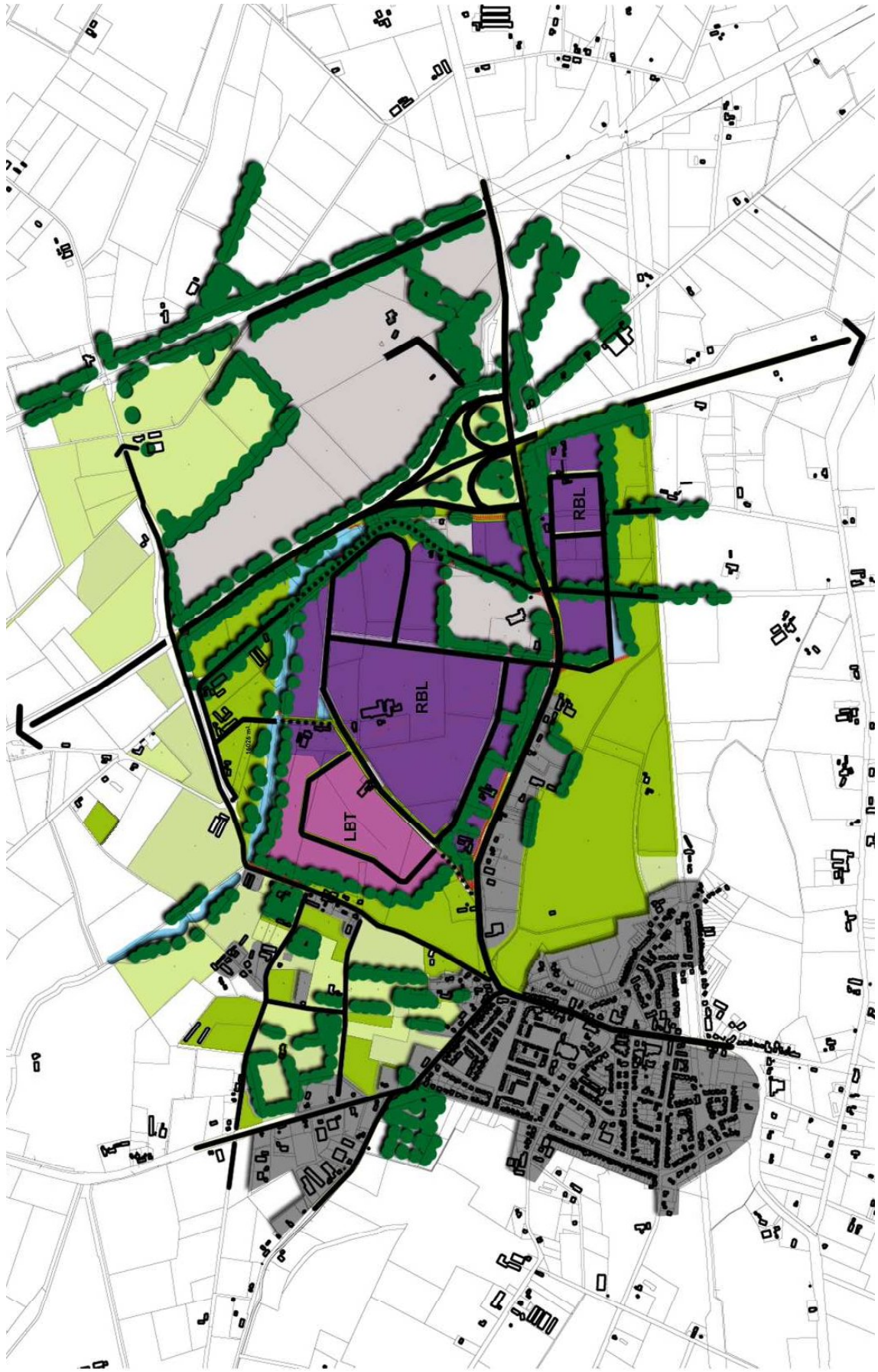


Gebiedbegrenzing voorontwerpbestemmingsplan

Variantenstudie

Eind 2008 is een variantenstudie verricht, waarin de mogelijkheden voor een andere begrenzing van het Regionaal Bedrijvenpark zijn onderzocht. In de studie is daarnaast rekening gehouden met de realisering van een lokaal bedrijventerrein (LBT), aansluitend op het RBL, waar kan worden voorzien in ruimte voor de vestiging van lokale bedrijvigheid. In de studie is gezocht naar mogelijkheden om meer afstand tot de kern Haps aan te houden dan in de oorspronkelijke plannen. De resultaten van de variantenstudie zijn vastgelegd in de notitie 'Gebiedsbegrenzings binnen uitgangspunten raad' d.d. 29 oktober 2008.

In de variantenstudie zijn de mogelijkheden onderzocht om een bedrijventerrein met een minimale netto uitgifteerbare oppervlakte van 66 hectare te realiseren, waarbij circa 53 hectare is bestemd voor het RBL en circa 13 hectare voor het lokale bedrijventerrein (LBT). In de studie zijn de zone ten zuiden van de N264 en de zone ten noorden van de Laarakkerse Waterleiding betrokken. Er zijn 4 uitwerkingsvarianten (variant 1, variant 2, variant 3a en variant 3b) opgesteld, waarbij ontwikkeling van bedrijvigheid ten noorden van de Laarakkerse Waterleiding en/of ten zuiden van de N264 zijn afgewogen.



Variant 3a

Op basis van de verrichte studie bleek uitwerkingsvariant 3a het meest kansrijk te zijn. In deze variant worden de gronden ten zuiden van de N264 ontwikkeld ten behoeve van het RBL. Het LBT bevindt zich ten westen van het RBL en vormt hierdoor een overgang tussen de (zwaardere) regionale bedrijvigheid en de dorpskern van Haps. De oksel tussen de Cuijkseweg en de Mondsestraat blijft voor een groot deel onbebouwd waardoor een groene buffer ontstaat tussen het bedrijventerrein en de kern Haps. Doordat het gebied ten noorden van de Laarakkerse Waterleiding niet wordt bebouwd, kan de ecologische verbindingzone in deze variant zonder meer behouden worden. De afstand tussen het nieuwe bedrijventerrein en de kern Haps is in de gekozen uitwerkingsvariant (3a) weliswaar groter dan in de oorspronkelijke plannen, nml. 6 ha.) maar minder groot dan in uitwerkingsvariant 2, waarin een groter deel van het gebied tussen de Cuijkseweg en de Mondsestraat onbebouwd bleef. Deze variant voorzagt echter in ontwikkelingen ten noorden van de Laarakkerse Waterleiding, wat onder meer gezien de ligging van de ecologische verbindingzone, het provinciale standpunt en de financiële consequenties, minder wenselijk is.

In de raadsvergadering van 17 november 2008 is besloten dat uitwerkingsvariant 3a op basis van de afweging van ruimtelijke, economische en financiële aspecten de voorkeur geniet. Door de gemeenteraad is tijdens deze raadsvergadering een motie aangenomen, die het college opdroeg een nader onderzoek te doen naar de invulling van de Zuidflank (het gebied tussen de N264 en het Duits Lijntje). Door dit gebied optimaal in te vullen als onderdeel van het RBL ontstaat mogelijk ruimtewinst, die ten goede kan komen aan de afstand tussen Haps en het bedrijventerrein. Het LBT kan aan de noordzijde van de Oeffeltseweg worden gesitueerd, waarmee voor een belangrijk deel tegemoet kan worden gekomen aan de uitgangspunten van uitwerkingsvariant 2, die voor het dorp Haps het meest gunstige was.

Op basis van de uitkomsten van de variantenstudie (voorkeursvariant 3a) en de door de gemeenteraad aangenomen motie (optimalisatie van de Zuidflank ten gunste van de afstand tot de kern Haps) is een nieuw schetsmodel opgesteld. In het volgende hoofdstuk worden de ruimtelijke analyse en de uitgangspunten voor het ontwerp toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het opgestelde schetsmodel.



3 Ruimtelijke analyse

Ten behoeve van het opstellen van het stedenbouwkundig schetsmodel is een analyse gemaakt van de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van het gebied tussen Haps en de A73. Daarnaast zijn de aanwezige belemmeringen in beeld gebracht. Hierna wordt eerst kort ingegaan op de historische ontwikkeling van het gebied. Vervolgens worden de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten voor het schetsmodel benoemd, die inzichtelijk zijn gemaakt op één kaartbeeld.

Historische ontwikkeling

Het toponiem Laarakker is opgebouwd uit de bestanddelen 'laar' en 'akker'. Het woord 'laar' verwees oorspronkelijk naar een intensief gebruikt bos, en werd later een open plek in het bos. 'Akker' verwijst uiteraard naar een akkerbouwcomplex. Laarakker betekent dus zoiets als een akker omringd door bos.

De nederzettingen stroomopwaarts van Cuijk zijn gelegen op de Maasterassen. De nederzittingsstructuur van deze dorpen lijkt vrij eenvoudig: alle dorpen liggen op het hoogste Maasterras in een lijn die parallel aan de Maas loopt. Deze strook vanouds potentieel bewoonbare gronden is doorsneden door een aantal oude Maaslopen en door enkele beekjes die de afwatering van de Peel verzorgden.

De cultuurlanden rondom Haps bestonden uit afgesloten delen akkerland, doorsneden door graslandstroken aan weerszijden van waterlopen. In de zoeklocatie voor het bedrijventerrein was dit rond 1900 nog goed te zien. Binnen de zoeklocatie lagen verschillende akkercomplexen, die werden geëxploiteerd vanuit een beperkt aantal, aan de randen gelegen boerderijen. Centraal in het gebied, ten noorden van de huidige Oeffeltseweg, bevindt zich de 'Laarakker', die in de huidige situatie nog als open landschappelijke eenheid herkenbaar is. Het tweede akkercomplex in het zoekgebied ligt ten zuidoosten van Haps en ten zuiden van de Oeffeltseweg. Dit complex is in de 19e eeuw doorsneden door het zogenaamde Duits Lijntje: de in onbruik geraakte spoorlijn van Boxtel naar het Duitse Wesel.

De cultuurhistorische waarde van de akkercomplexen is aangetast door het feit dat de (historische) verkaveling door de ruilverkaveling (1995) is verdwenen, waarbij diverse oude kavelbegrenzingsen, steilranden en kavelbeplanting zijn verwijderd. In het gebied ten noorden van de huidige Oeffeltseweg zijn de aanwezige houtwalrestanten interessant. In het gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg geldt het Duits Lijntje als belangrijke cultuurhistorische lijn: deze lijn vormt de zuidelijke begrenzing van het zoekgebied voor het RBL.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Op het nevenstaande kaartbeeld zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker en het lokale bedrijventerrein opgenomen. Hierna worden de verschillende elementen toegelicht.

Cultuurhistorische waarden

In het gebied zijn diverse elementen aanwezig met een bijzondere cultuurhistorische waarde. Zo maken de aanwezige akkers van oudsher deel uit van het historische akkercomplex ten oosten van Haps, met de kanttekening dat het karakteristieke verkavelingspatroon van dit gebied is verdwenen ten gevolge van de ruilverkaveling. Het stratenpatroon in en rond het plangebied bestaat voor een deel uit wegen die nog een historisch tracé volgen. Te noemen zijn met name de Oeffeltseweg, de Cuijkseweg, de Mondsestraat en een gedeelte van de Schuttersweg. Overige elementen die van cultuurhistorisch belang zijn, zijn de Mariamolens langs de Cuijkseweg en het Duits Lijntje met de daar aan verbonden groenstructuur.

Landschappelijke eenheden

Vanuit de historie zijn er opzichzelfstaande landschappelijke elementen ontstaan. Deze landschappelijke eenheden worden op een vanzelfsprekende manier begrensd. Ter plaatse van de zoeklocatie is sprake van een dergelijke landschappelijke eenheid, namelijk de 'Laarakker'. De 'Laarakker' wordt begrensd door waardevolle historisch-geografische lijnen, namelijk de wegen Mondsestraat, Oeffeltseweg en Schuttersweg en de Laarakkerse Waterleiding. Het akkercomplex dat ten zuiden van de Oeffeltseweg aanwezig is, wordt doorsneden door het Duits Lijntje en heeft daarmee een minder sterke betekenis als landschappelijke eenheid dan de 'Laarakker'. Beide akkercomplexen worden gekarakteriseerd door een kenmerkende openheid, die slechts incidenteel wordt onderbroken door een bomenrij of bebouwing.

Zichtlijnen

Vanaf de van oudsher aanwezige wegen is er zicht op de kern Haps. De aanwezige kerktoeren vormt een duidelijk oriëntatiepunt wanneer de kern vanuit de oostzijde wordt benaderd. Ook is er vanaf de wegen zicht op de Mariamolen in het gebied ten noorden van de kern Haps. Op de plek waar de Oeffeltseweg de kern Haps binnendringt is de structuur open. Vanaf dit punt is er, gezien vanuit het dorp, een wijds uitzicht over de akkerlanden dat reikt tot de Laarakkerse Waterleiding in het noorden en het Duits Lijntje in het zuiden.

Patchwork

Het gebied ten noorden van Haps kent een fijnmazige structuur. De relatief kleinschalige percelen zijn op een organische manier ontstaan en kennen een divers grondgebruik. De gronden zijn afwisselend in gebruik als weidegrond, akkerland, boomteelt en als bos waardoor een gevarieerd beeld ontstaat. De oostkant van dit gebied wordt gedomineerd door de beeldbepalende Maria-molen.

Groene bufferzone

Door de aanwezigheid van het 'patchwork' (het gebied ten noorden van de kern Haps) en het wijde uitzicht op het buitengebied vanaf de kern Haps, vanaf de Cuijksedijk en vanaf de Oeffeltseweg, is er sprake van een groene bufferzone. Deze zone vormt een buffer tussen enerzijds de kern Haps en het 'patchwork', en anderzijds de landschappelijke eenheden (akkercomplexen) ten oosten van Haps.

Rafelige rand

Mede dankzij de structurerende werking van de bebouwingslinten heeft Haps een herkenbare stedenbouwkundige structuur. Onderdeel van deze structuur zijn de dorpse uitlopers in de vorm van bebouwingslinten. Door de aanwezige lintbebouwing met gevarieerde kenmerken aan de Cuijksedijk en de Oeffeltseweg is er aan deze Zijden sprake van een dorpse, groene 'rafelrand'; er is hier geen sprake van een strakke gebiedsafbakening.

Waardevolle bomen

Langs de Laarakkerse Waterleiding en in de zone langs de A73 bevindt zich waardevolle beplanting. Deze stevige groenzones aan de randen van het gebied hebben zowel een ecologische als een visuele betekenis. Ook langs gedeelten van de Oeffeltseweg, onder andere ter hoogte van de afslag van de A73, zijn waardevolle bomen aanwezig. Verder bevindt zich zowel in het gebied ten noorden als in het gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg waardevolle beplanting. Ten noorden van de Oeffeltseweg bestaat deze beplanting uit restanten van houtwallen; ten zuiden van de Oeffeltseweg is aan weerszijden van enkele wegen laanbeplanting aanwezig. Het tracé van het Duits Lijntje, dat de zuidelijke grens van het zoekgebied voor het RBL vormt, wordt geflankeerd door opgaande beplanting.

Ecologische hoofdstructuur

Het gebied wordt in het noorden en zuiden begrensd door ecologische verbinding zones. In het noorden van het gebied wordt de Laarakkerse Waterleiding getransformeerd in een robuuste zone met een natuurlijke inrichting met een gemiddelde breedte van 25 meter (met stapstenen). Het oostelijke deel van deze ecologische verbindingzone ligt tussen de A73 en het bedrijventerrein. De ecologische (verbinding)zone beslaat hier het gehele gebied tussen de Schuttersweg en de A73 en omvat enkele percelen die op provinciaal niveau als ecologische hoofdstructuur zijn aangewezen. In het zuidelijk deel van het gebied vormt het Duits Lijntje een ecologische verbindingzone met een breedte van 50 meter.

Water

De noordelijke grens van het gebied wordt gevormd door de Laarakkerse Waterleiding. Verder zijn in het gebied ten noorden van de Oeffeltseweg, met name langs de Mondsestraat, enkele watergangen aanwezig. In het gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg is een watergang aanwezig tussen het Duits Lijntje en de Oeffeltseweg.

Bestaande bedrijvigheid

Met name ten oosten van de A73 is sprake van bedrijvigheid. Een groot oppervlak is hier bestemd voor een grootschalige rioolwaterzuivering (RWZI) en het regionale afvalverwerkingsbedrijf. Verder bevinden zich aan de Oeffeltseweg diverse niet-agrarische bedrijven, zoals een transportbedrijf, een tuincentrum en een drankenhandel. Een opvallend element in het gebied is het bedrijf Nabuurs Logistiek. De bedrijfshallen daarvan zijn in vrijwel het gehele gebied zichtbaar en worden in de huidige situatie als storend ervaren.

Te slopen bebouwing

In het gebied bevinden zich momenteel enkele (agrarische) bedrijfspercelen. De bebouwing op deze percelen heeft geen bijzondere waarde en zal worden gesloopt ten behoeve van de realisering van het RBL en het LBT.

Langzaamverkeersroutes

In het gebied zijn, met name rond de afslag van de A73, enkele langzaamverkeersroutes aanwezig. Er zijn fietstunnels aanwezig onder de A73 en de Oeffeltseweg. De langzaamverkeersroutes lopen vanaf de fietstunnels zowel in noordelijke als in zuidelijke richting het gebied in.

Molenbiotoop

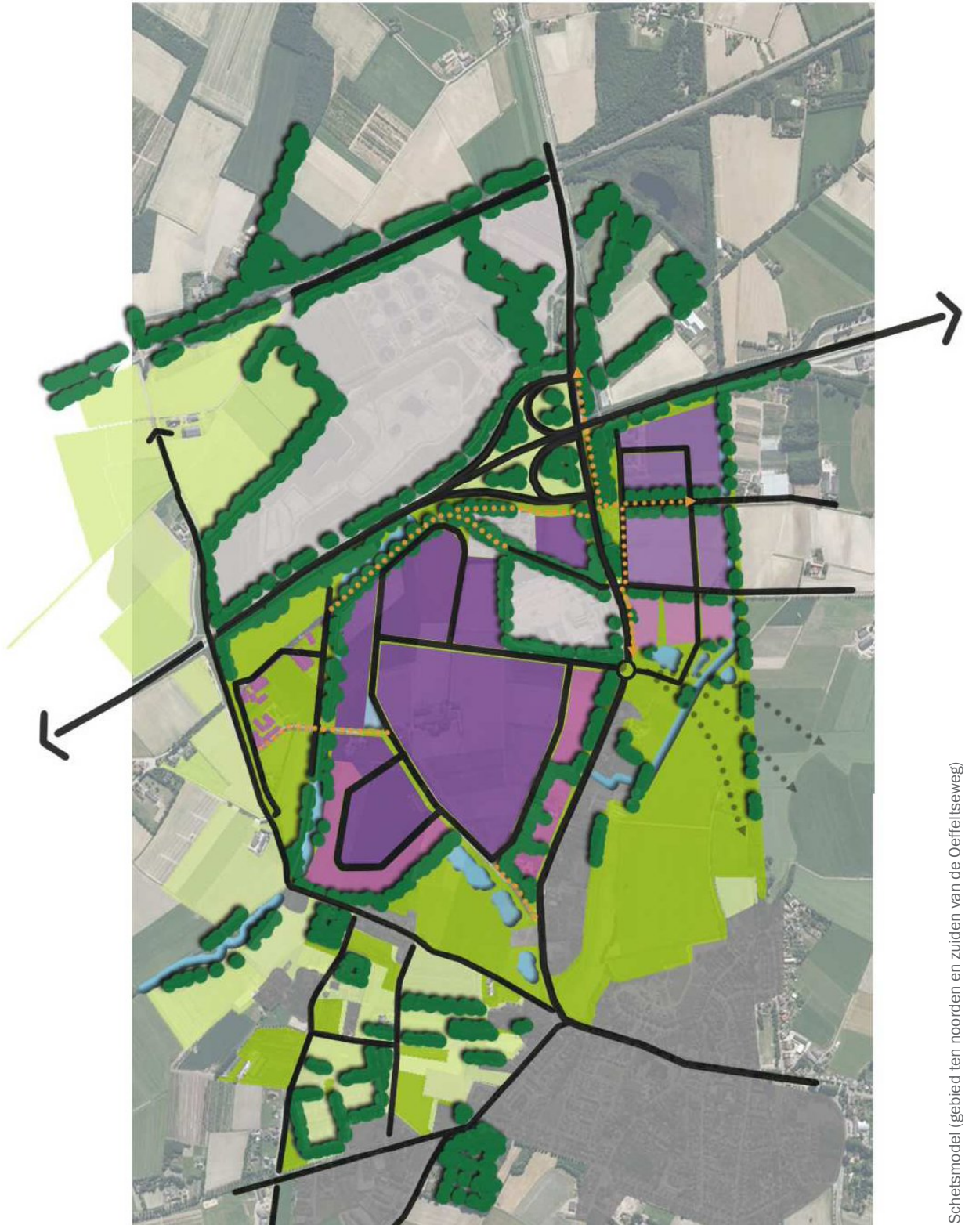
Om de windvang van de Mariamolten te beschermen, moeten in een gebied van 400 meter rond de voet van de molen hoogtebeperkingen in acht worden genomen. De maximaal toegestane hoogte loopt op van 5 meter op 100 meter afstand van de molen, tot 11 meter op een afstand van 400 meter van de molen. Binnen een afstand van 100 meter van de molen zouden geen objecten hoger dan 3 meter moeten worden opgericht.

A73

De A73 vormt een belangrijke doorgaande verbinding op rijksniveau. Vanaf de snelweg is in de huidige situatie zicht op beboste percelen ten oosten van de zoeklocatie. Omdat het bedrijventerrein een regionale functie vervult, liggen hier kansen voor Cuijk om zich op werkgebied te presenteren. De aanwezigheid van de snelweg legt echter ook beperkingen op aan de invulling van het bedrijventerrein: binnen 50 meter van de rand van de snelweg mag niet worden gebouwd. In het geval van ontwikkelingen in de zone tussen 50 en 100 meter van de rand van de snelweg moet worden overlegd met Rijkswaterstaat.

Hoogspanningsleiding

Doors door het gebied loopt, in noord-zuidelijke richting, een hoogspanningsleiding. Vanuit het hart van de leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 22,5 meter. Voor de ontwikkeling van de Zuidflank geldt de hoogspanningsleiding (inclusief bebouwingsvrije zone) als maximale westelijke begrenzing.



Regionaal bedrijventerrein
Lokaal bedrijventerrein

Schetsmodel (gebied ten noorden en zuiden van de Oeffeltseweg)

4 Stedenbouwkundig Schetsmodel

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten die in het vorige hoofdstuk zijn benoemd, is een stedenbouwkundig schetsmodel opgesteld voor de ontwikkeling van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker en, aansluitend daarop, een lokaal bedrijventerrein. De opgave is om een bedrijventerrein met een minimale netto uitgeefbare oppervlakte van 66 hectare te realiseren, waarbij circa 53 hectare is bestemd voor het RBL en circa 13 hectare voor het LBT. Hierbij geldt variant 3a uit de variantenstudie als basis, met daarbij de wens van de gemeenteraad om de Zuidflank te optimaliseren zodat de afstand tussen het bedrijventerrein en de kern Haps kan worden vergroot. Tenslotte is er in het schetsmodel vanuit gegaan dat mogelijk een rondweg rond Haps wordt aangelegd, die aansluit op de Oeffeltseweg.

Contouren Zuidflank

In variant 3a was ten zuiden van de Oeffeltseweg in totaal bijna 10 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein geprojecteerd. In een studie naar optimalisatie van dit gebied is onderzocht wat de maximale contouren voor de Zuidflank kunnen zijn, rekening houdende met de randvoorwaarden en uitgangspunten uit de ruimtelijke analyse en uitgaande van een verkaveling die ruimte laat voor zaken als waterberging en een groene inpassing.

De maximale ruimte die voor de Zuidflank beschikbaar is, wordt bepaald door harde begrenzingen. In het oosten wordt de Zuidflank begrensd door de A73 met een bebouwingsvrije zone van 50 meter. In het noorden wordt de grens gevormd door de Oeffeltseweg. In het zuiden moet rekening worden gehouden met het Duits Lijntje, die een 50 meter brede ecologische verbindingszone vormt. In het westen wordt de uiterste contour van de Zuidflank bepaald door het tracé van de hoogspanningsleiding met bebouwingsvrije zone.

In het ontwerp voor de Zuidflank is ervoor gekozen om de waardevolle groene zone aan de zuidzijde van de Oeffeltseweg, ter hoogte van de afslag van de snelweg, te behouden. Hierdoor worden de bedrijven in de Zuidflank afgeschermd vanaf de Oeffeltseweg en blijft de invloed van dit gedeelte van het bedrijventerrein op de entree van Haps (gezien vanaf de snelweg) beperkt. Voor de westelijke rand is voorzien in een verkaveling die ruimte laat voor een groene inpassing en water. In het oosten en zuiden vormen de snelweg, inclusief bebouwingsvrije zone en het Duits Lijntje, inclusief ruimte voor de ecologische verbindingszone, de begrenzing van het bedrijventerrein. Uiteindelijk leidt dit tot een netto uitgeefbaar oppervlak van ruim 15 hectare. De (ruim) 5 hectare die extra is gevonden ten opzichte van variant 3a komt in het schetsmodel ten goede aan de groene buffer tussen Haps en het bedrijventerrein, die in de oksel van de Cuijkseweg en Mondsestraat wordt gerealiseerd.

Ruimtelijke visie schetsmodel

Het schetsmodel gaat uit van de ontwikkeling van het gebied tussen de Laarakkerse Waterleiding en de Oeffeltseweg én het gebied tussen de Oeffeltseweg en het Duits Lijntje. Voor beide gebieden geldt dat het Regionale Bedrijvenpark zoveel mogelijk aan de zijde van de snelweg is gesitueerd. De lokale bedrijvigheid vormt aan de westzijde een schil rond het RBL. De (kleinere) lokale bedrijven vormen hierdoor een schakel tussen de woonbebouwing (in de kern Haps en langs de Cuijkseweg) en de grootschaligere bedrijfsbebouwing op het RBL. Eén en ander komt onder meer terug in de bouwhoogtes en de kavelgroottes. Voor het RBL zijn een maximale bouwhoogte van 12 meter en een onbeperkte kavelgrootte voorzien. Voor het LBT worden een maximale bouwhoogte van 8 meter en, conform het provinciaal beleid, een kavelgrootte van maximaal 5.000 m² beoogd.

De ruimtelijke visie is gebaseerd op de historische en landschappelijke karakteristieken van het plangebied. De landschappelijke eenheden, die van oudsher in het plangebied aanwezig zijn, worden op een vanzelfsprekende manier begrensd. Dit principe, waarbij de begrenzingen tevens de overgang naar naastgelegen landschappelijke eenheden vormen, dient als leidraad bij de invulling en afbakening van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt omzoomd door groen. De aanwezige ecologische verbindingzones maken onderdeel uit van deze groene omkadering. Dankzij deze randen, die worden voorzien van opgaande beplanting, wordt het bedrijventerrein ingepast in het landschap.

Het zuidelijke gedeelte van de wig tussen de Cuijksewijk en de Mondsestraat wordt niet bij het bedrijventerrein betrokken. Op deze locatie wordt een groene buffer gerealiseerd, die als uitloopgebied voor de kern Haps kan functioneren. Dankzij deze groene buffer ontstaat ruimte tussen het bedrijventerrein en de bebouwing van Haps. Ook het agrarisch gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg en ten westen van de Zuidflank blijft vrij van bebouwing. De Zuidflank wordt van dit agrarisch gebied gescheiden door een groenzone, waarin onder meer ruimte kan worden gevonden voor waterberging. Het dorp en het bedrijventerrein worden op deze manier ruimtelijk gescheiden, waarvoor Haps herkenbaar blijft als afzonderlijke ruimtelijke eenheid. Doordat deze groene buffer onbebouwd blijft, kunnen bovendien vanaf de Oeffeltseweg zichtlijnen naar de kerktoren van Haps (in zuidwestelijke richting) en de Mariamolen (in noordwestelijke richting) behouden blijven. Deze elementen, die beeldbepalend zijn voor de 'skylines' van het bebouwd gebied van Haps en omgeving, blijven hierdoor een rol spelen in het beeld van de kern. Ook de afwisseling tussen open en gesloten gebieden blijft vanaf de entree van de kern Haps (de Oeffeltseweg) beleefbaar.

Groenstructuur

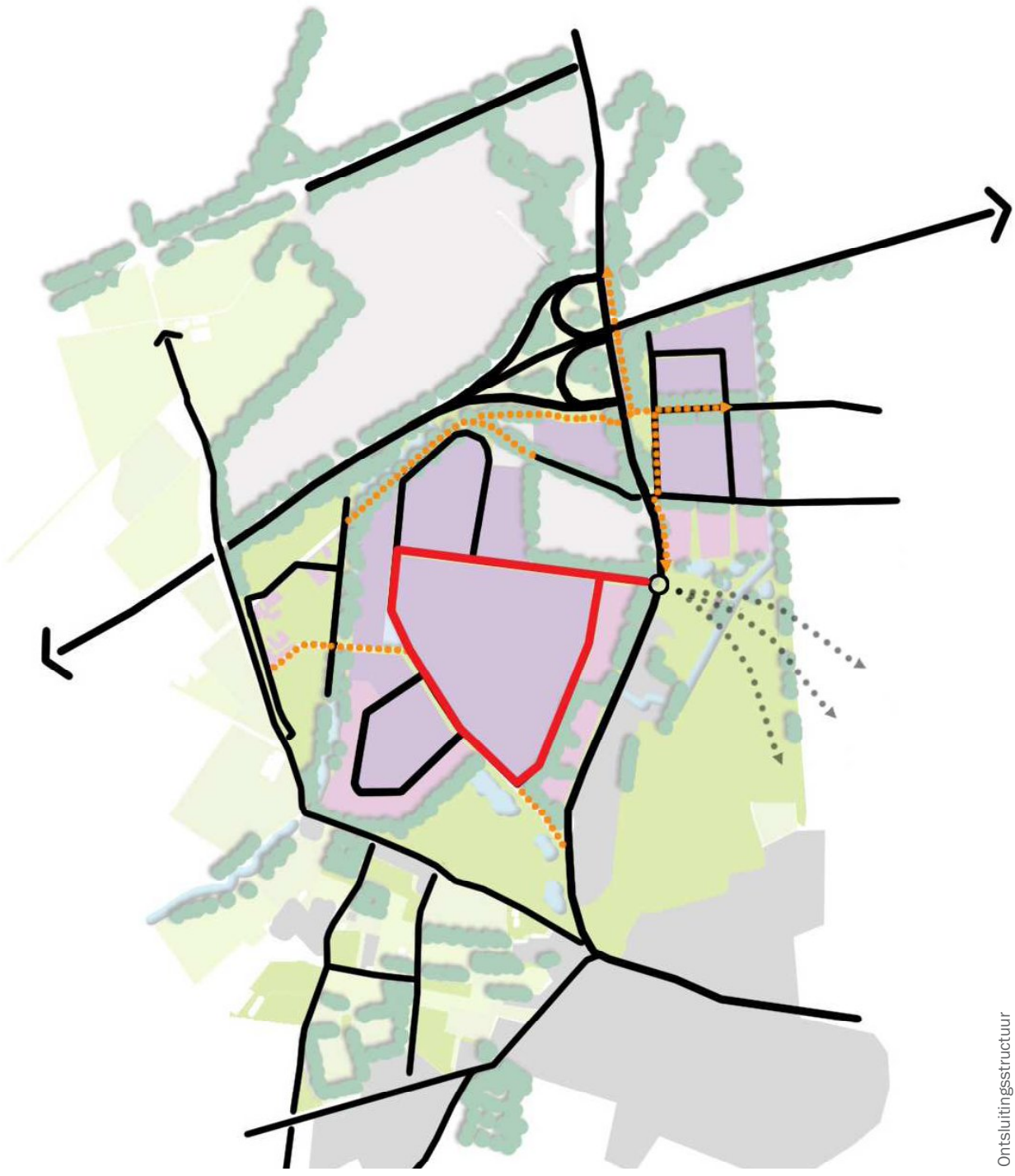
Zoals in de vorige paragraaf reeds aangegeven, wordt het plangebied aan alle zijden omgeven door groen ingerichte randen. Deze randen hebben naast een visuele (afschermende) functie deels ook een ecologische betekenis.

Voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein geldt dat de noordelijke rand wordt gevormd door de Laarakkerse Waterleiding, die wordt vormgegeven als een ecologische verbindingszone van 25 meter breed. Deze zone loopt over in de beboste percelen langs de snelweg, die in de huidige situatie al aanwezig zijn. De bestaande bomen langs de Oeffeltseweg blijven behouden, net als de bomen die rond het perceel van Nabuurs aanwezig zijn. Langs de Oeffeltseweg wordt, ten westen van het bestaande bosperceel, een inrichting beoogd waarbij bedrijven in een groene setting zijn georiënteerd op de Oeffeltseweg. Langs deze belangrijke entree voor de kern Haps zal daardoor niet uitsluitend bedrijvigheid, maar juist ook groen te ervaren zijn. Langs de bufferzone (in de oksel van de Cuijkseweg en de Mondsestraat) is een groenzone voorzien die met name een visuele (afschermende) functie heeft.

De Zuidflank wordt, ter hoogte van de afrit van de snelweg, gescheiden van de Oeffeltseweg doordat het bestaande opgaande groen wordt gehandhaafd. Ook ter hoogte van de Zuidflank is langs de snelweg voorzien in een strook opgaande beplanting. Aan de zuidzijde wordt het Duits Lijntje ingericht als ecologische verbindingszone. De kenmerkende beplanting langs deze cultuurhistorisch waardevolle lijn blijft hierbij behouden. De zone aan de westzijde van de Zuidflank wordt getransformeerd tot groene buffer, waar onder meer waterberging plaats kan vinden. In het schetsmodel zijn 'groene vingers' voorzien die vanaf de groene buffer het bedrijventerrein insteken. Hierdoor kan op deze locatie een bijzondere combinatie van bedrijvigheid en groen ontstaan.

Binnen de contouren van het bedrijventerrein blijven de bestaande groene en landschappelijke elementen zoveel mogelijk gehandhaafd:

- de bestaande bosjes en houtwalrestanten in het noordelijk deel van het bedrijventerrein blijven behouden en zullen niet worden opgenomen in de uitgeefbare terreinen;
- de ligging van nieuwe ontsluitingswegen is zodanig gekozen dat bestaan- de erfbrandbeplantingen (in het noordelijk deel van het bedrijventerrein) en laanbeplanting (in het zuidelijk deel van het plangebied) kunnen worden gehandhaafd.



Ontsluitingsstructuur

Ontsluitingsstructuur

Gekozen is voor een verkeersstructuur die zo weinig mogelijk overlast voor de omgeving oplevert. Er is één hoofdaansluiting op de provinciale weg N264. Via deze aansluiting, die wordt vormgegeven als rotonde, zijn zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van het bedrijventerrein toegankelijk. Vanaf deze rotonde kan in de toekomst mogelijk de rondweg rond Haps worden aangelegd. Door de aansluitingen van het bedrijventerrein te bundelen, wordt voorkomen dat op het traject van de N264 tussen Haps en de aansluiting op de A73 meerdere (nieuwe) aansluitingen moeten worden gerealiseerd.

In het noordelijk deel van het bedrijventerrein wordt sluit een lusvormige ontsluitingsweg aan op de rotonde. Het noordwestelijke en het noordoostelijke deel van het bedrijventerrein zijn bereikbaar via twee lussen die elk twee aansluitingspunten op de hoofdweg hebben. Er is vanaf de ontsluitingsstructuur op het bedrijventerrein geen aansluiting op de infrastructuur ten noorden van de Laarakkerse Waterleiding. Het noordelijk deel van de bestaande Mondsestraat wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en doet dienst als langzaam verkeersverbinding. De bestaande Schuttersweg zal worden gehandhaafd tot aan de bestaande burgerwoningen en het slopersbedrijf. Deze weg zal vanaf het bedrijventerrein niet bereikbaar zijn en daardoor niet gebruikt kunnen worden als sluiproute naar de autoweg. Het (vracht)verkeer van het bedrijventerrein blijft door deze structuur op het bedrijventerrein en heeft geen gelegenheid om uit te zwerven over omliggende woon- of plattelandswegen. De Mondsestraat heeft en houdt een aansluiting op de Oeffeltseweg. Deze aansluiting wordt echter afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, waardoor het zuidelijk deel van de Mondsestraat uitsluitend voor langzaam verkeer toegankelijk is. De weg blijft daarnaast in gebruik als calamiteitenontsluiting voor het bedrijventerrein.

De ontsluiting van de Zuidflank vindt plaats via het noordelijk deel van de nieuw aan te leggen rondweg. Voor de interne ontsluitingsstructuur van dit gedeelte van het bedrijventerrein wordt aangesloten bij de ligging van de huidige wegen. Voor gemotoriseerd verkeer zijn hierbij geen directe ontsluitingen op de Oeffeltseweg voorzien. Hierdoor blijft het groene gebied tussen de Oeffeltseweg en de Zuidflank onaangetaast en hoeven geen extra aansluitingen ter hoogte van de afrit van de snelweg te worden gerealiseerd.

Fietsverkeer

De bestaande fietsverbindingen die aanwezig zijn rond de afrit van de snelweg blijven behouden. Deze fietsverbindingen sluiten aan op het vrijliggende fietspad langs de Oeffeltseweg. Daarnaast wordt een aantal wegen op het bedrijventerrein, zowel in het noordelijk deel als in de Zuidflank, ingezet als langzaamverkeersverbinding. Dit geldt in het noordelijk deel van het RBL voor delen van de Mondsestraat en de Schuttersweg. Langs de hoofdontsluitingslus wordt eveneens een vrijliggend fietspad aangelegd. In de Zuidflank wordt de bestaande Stokvoortsestraat als langzaamverkeersverbinding ingericht.

Parkeren

Het parkeren wordt zoveel mogelijk decentraal opgelost. Dat wil in dit geval zeggen dat elk bedrijf op eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid (en laad- en losmogelijkheden) moet zorgen. Er wordt geen parkeergelegenheid in de openbare ruimte aangelegd.

Waterstructuur

Uitgangspunt bij het ontwerp van de waterstructuur is dat gebiedseigen water in het gebied zelf opgevangen moet worden. De bedrijven die zich in het gebied vestigen krijgen de verplichting om hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op eigen terrein op te vangen door middel van een eigen retentie- of infiltratievoorziening. Het water dat niet op het terrein van de bedrijven kan worden geborgen en het water afkomstig van het openbaar gebied kan worden opgevangen in wadi's c.q. greppels langs de ontsluitingswegen en in centrale waterbergingen.

Voor het noordelijk deel van het plangebied is reeds een relatief gedetailleerd waterhuishoudkundig plan beschikbaar. Langs de wegen worden wadi's en greppels aangelegd, waar het water afkomstig van het openbaar gebied en het teveel aan water van de bedrijfspercelen wordt verzameld. De bestaande waterloop langs de Mondsestraat blijft hierbij behouden. Deze wadi's voeren het water beperkt en gedoseerd af naar een buffervoorziening, waar het water (net als in de wadi's) kan infiltreren. De buffervoorziening wordt voorzien van een overstort op de Laarakkerse Waterleiding.

De laag gelegen delen van het plangebied fungeren momenteel als inundatiegebied van de leggerwaterloop. Bij een hoge waterstand komen deze gebieden vol te staan met water. Omdat deze gronden grotendeels als bedrijfskavel uitgegeven worden, zullen ze niet meer als inundatiegebied kunnen worden gebruikt. Om dit te compenseren zullen op andere locaties mogelijkheden voor inundatie moeten worden geboden. Binnen het plangebied kan dit onder andere in de groenstroken die rondom het bedrijventerrein worden aangelegd. Ook de groene buffer tussen het bedrijventerrein en de kern Haps, die wordt aangelegd tussen de Cuijkseweg en de Mondsestraat, biedt wellicht mogelijkheden voor inundatie.

Voor de Zuidflank is nog geen waterhuishoudkundig plan opgesteld. Momeenteel wordt voor de Zuidflank gedacht aan een vergelijkbare oplossing als in het noordelijk deel van het plangebied. Het water afkomstig van het openbaar gebied en het overschot afkomstig van de bedrijfspercelen kan hierbij mogelijk worden getransporteerd naar een buffervoorziening in de groenzone ten westen van de Zuidflank, in het gebied tussen de rondweg en het bedrijventerrein. De bestaande watergang blijft behouden en kan mogelijk worden benut ten behoeve van een overstort.

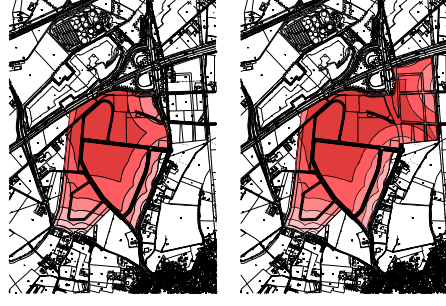
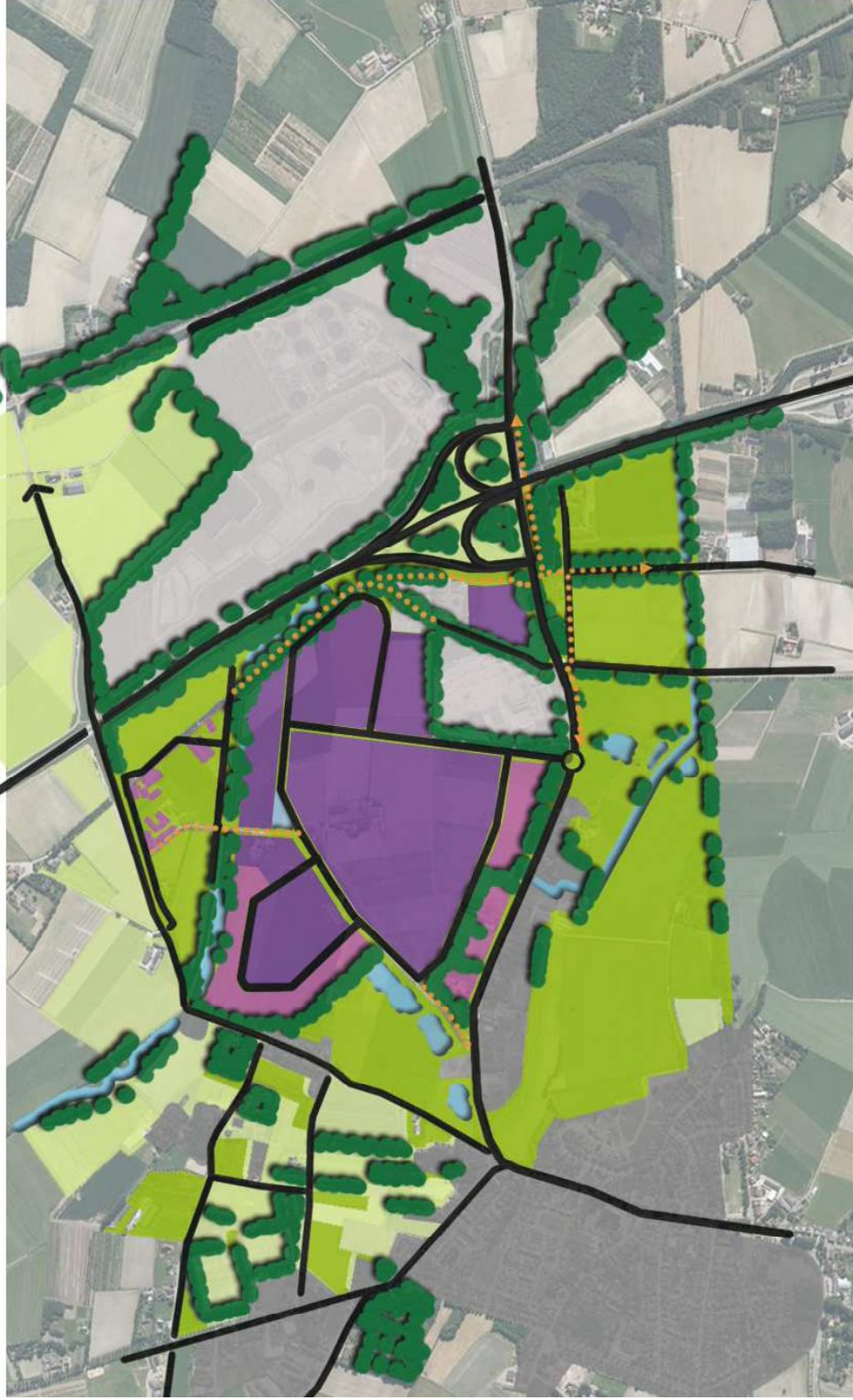
Bebouwingsstructuur

In het gebied worden relatief grootschalige en/of milieubelastende bedrijven gevestigd. De grootschalige regionale bedrijven worden in het middengebied en aan de zijde van de snelweg gevestigd. De kleinschaligere lokale bedrijven (kaveloppervlak tot 5.000 m²) zijn aan de westzijde van het bedrijventerrein en langs de Oeffeltseweg voorzien. Hierdoor vormen deze bedrijven een overgang tussen het RBL en de woonbebouwing van de kern Haps.

Door middel van een beeldkwaliteitplan en het daaraan gekoppelde welstandstoezicht wordt het gevaar dat de relatief grote gebouwencomplexen meebrengen, namelijk eentonige gevelwanden en/of uitgestrekte saaiere terreinen, voorkomen. Gestreefd wordt naar een eigentijds bedrijventerrein met een positieve uitstraling. De te vestigen bedrijven aan de oostelijke rand (langs de A73) en langs de Oeffeltseweg dienen daarbij een bovengemiddelde uitstraling te hebben.

De bebouwingshoogte wordt op het RBL beperkt tot 12 m. Op het LBT geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Binnen de molenbiotoop gelden verdere beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte. In het gedeelte van het RBL dat is gesitueerd tussen de afrit van de A73, de Schuttersweg en de Oeffeltseweg is een bijzonder object voorzien. Op deze (zicht)locatie kan een 'landmark' worden gerealiseerd, dat het bedrijventerrein een gezicht geeft. Een (iets) grotere hoogte is op deze locatie goed denkbaar.

Regionaal bedrijventerrein
Lokaal bedrijventerrein



Schetsmodel (gebied ten noorden van de Oeffeltsseweg)

5 Vervolgprocedure

Het schetsmodel dat in dit rapport is beschreven, vormt de basis voor de verdere planvorming. Op basis van het schetsmodel kunnen onder andere bestemmingsplannen, inrichtingsplannen en beeldkwaliteitplannen worden opgesteld. Dit schetsmodel is mondeling besproken in hoofdlijnen met de provincie Noord-Brabant. Alwaar positief op deze studie en de voorgestelde vervolgprocedure is gereageerd.

Voor het gedeelte van het bedrijventerrein ten noorden van de Oeffeltseweg is het voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' in procedure gebracht. Dit voorontwerpbestemmingsplan heeft reeds de procedure van inspraak en vooroverleg doorlopen en zal, aangepast op het nieuwe schetsmodel, als ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd. Waarbij tussen Haps en het bedrijventerrein ruim 5 hectare extra ten goede komt aan de groene bufferzone tussen dorp en bedrijventerrein. De Zuidflank is niet opgenomen in dit bestemmingsplan, omdat er ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan nog geen ontwikkelingen ten zuiden van de Oeffeltseweg waren voorzien.

Voor de Zuidflank zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld. Opnemen van de Zuidflank in het ontwerpbestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' is niet wenselijk omdat dit zou betekenen dat het ontwerpbestemmingsplan in sterke mate zou afwijken van het in procedure gebrachte voorontwerpbestemmingsplan. In dat geval zou het bestemmingsplan immers niet alleen aangepast moeten worden op het gewijzigde schetsmodel, maar zou ook het plangebied in zuidelijke richting moeten worden vergroot. Bovendien zijn de benodigde milieuonderzoeken voor de Zuidflank nog niet verricht.

Opnemen van de Zuidflank in het ontwerpbestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' zou daarom vertragend werken voor de procedure. In verband met het aflopen van de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten), die op gedeelten van het gebied ten noorden van de Oeffeltseweg is gevestigd, is een dergelijke vertraging niet wenselijk.

Samenvattend betekent dit dat twee aparte trajecten worden gevolgd. Het gedeelte van het bedrijventerrein ten noorden van de Oeffeltseweg en het gedeelte ten zuiden daarvan volgen hierbij hun eigen procedures. Hierbij moet worden opgemerkt dat beide plannen wel invloed op elkaar kunnen hebben, met name op het gebied van milieuzonering en zonering van het bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder.

In eerste instantie zal voor het noordelijk deel van het bedrijventerrein een aparte 50 dB(A) contour moeten worden vastgesteld, die eventueel kan wijzigen als ook het zuidelijk deel als gezoneerd bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Bovendien zal, wanneer de Zuidflank wordt ontwikkeld, een aantal hindergevoelige objecten (woningen) in het zuidelijk deel van het plangebied plaatsmaken voor bedrijvigheid. Doordat een aantal van de maatgevende woningen verdwijnt, zal in het noordelijk deel van het plangebied meer ruimte komen voor zwaardere bedrijvigheid. Zolang het bestemmingsplan voor de Zuidflank niet is vastgesteld, kan hier echter niet op worden geanticipeerd.

6 Toetsing aan de opdracht uit Raadsmotie

Opdrachttuitgangspunt uit raadsmotie 171108	Is gevolg gegeven aan de motie? Op welke wijze?
<p>Is de zone tot aan het Duits lijntje onderzocht en is deze zone onder voorwaarden als bedrijfsterrein in te richten. Het gaat om de zone die buiten het zogenaamde transformatiegebied of het uitwerkingsplan valt.</p>	<p>Ja, de zone is onderzocht, zie bijgaande separate (studie)rapportage. Uit overleg met de provincie blijkt dat . Door uw raad is inmiddels ook WVG op het aanvullende gebied gevestigd met als oogmerk de beschikking te krijgen over de aldaar gelegen onroerende zaken.</p>
<p>De ruimtevinst die ontstaat door benutting van de zone tot het Duits lijntje in te zetten voor nog meer afstand tot Haps (optimalisering westelijke gebiedsbegrenzing)</p>	<p>Ja, de ontstane ruimtevinst van ruim 5 hectare uitgeefbaar bedrijfsterrein is als extra afstand/buffer ten opzichte van Haps verwerkt.</p>
<p>Het lokaalbedrijfsterrein ook zoveel mogelijk situeren langs de noordzijde van de Oeffeltseweg</p>	<p>Ja, de lichtpaarse zone's (zie afbeelding vorige pagina) worden ingericht als zgn. lokaal bedrijfsterrein. De belangrijkste verschillen met het regionaal bedrijfsterrein zijn: de lichtere milieucategorie, de kleinere kavelpervlakten en geringere bouwhoogte.</p>
<p>De financiële vertaling van de hieruit ontstane situatie te optimaliseren</p>	<p>De financiële vertaling van de nieuwe situatie is verbeterd ten opzichte van enerzijds de oorspronkelijke berekening van de samenwerkings-overeenkomst en anderzijds de financiële vertaling van uitwerkingsvariant 3a.</p>
<p>De nieuwe gebiedsbegrenzing verwerken in het ontwerpbestemmingsplan</p>	<p>Ja, de nieuwe gebiedsbegrenzing is verwerkt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.</p>
<p>Voor het nieuwe plandeel ten zuiden van de Oeffeltseweg een concept voorontwerp bestemmingsplan opstellen en deze zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aanbieden aan de gemeenteraad</p>	<p>Direct na besluitvorming door uw gemeenteraad op 16 april 2009, waarmee de definitief planologisch te bestemmen gebiedsbegrenzing in de ogen van uw raad zijn vastgesteld, zal hiertoe worden overgegaan.</p>

