

Gebiedsbegeenzingen

Binnen uitgangspunten Raad



Regionaal Bedrijvenpark Laarakker te Cuijk

Colofon

Datum:
29 oktober 2008

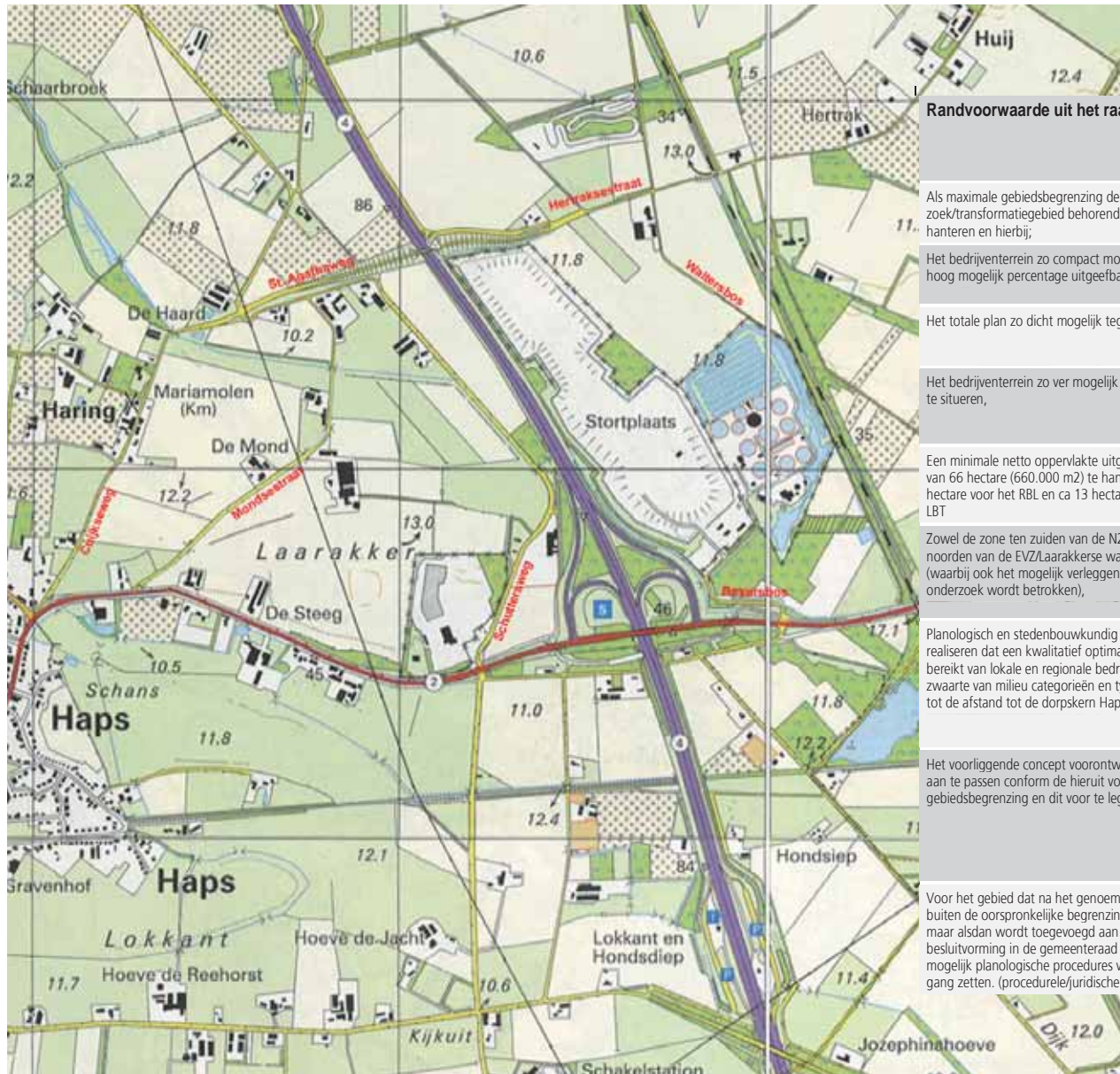
Projectnummer:
ind01-CUY00021-07a

Opdrachtgever:
gemeente Cuijk

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave

1 - Inleiding	p 5
2 - Mozaïekstudie binnen uitgangspunten raad	p 7
Ruimtelijke Analyse	p 9
Uitwerkingsvariant 1	p 15
Uitwerkingsvariant 2	p 17
Uitwerkingsvariant 3a	p 19
Uitwerkingsvariant 3b	p 21
Overzichtstabel len	p 23
3 - Landschappelijke aspecten	p 25
4 - Planologisch-juridische aspecten	p 29



Randvoorwaarde uit het raadsbesluit

Aanpak Croonen

Als maximale gebiedsbegrenzing de contouren uit het zoek/transformatiegebied behorende bij het uitwerkingsplan te hanteren en hierbij;

Wij hebben de basis begrenzing conform de kaart uit het uitwerkingsplan gehanteerd alsmede het eerder door bureau Wissing afgebakende gebied.

Het bedrijventerrein zo compact mogelijk te maken met een zo hoog mogelijk percentage uitgeefbaar,

Bij onze uitwerking zijn wij uitgegaan van de voor bedrijfsterrinen meest efficiënte percentages uitgeefbaar, groen en verharding.

Het totale plan zo dicht mogelijk tegen de A73 te situeren,

De buffer tussen A73 en bedrijventerrein betreft de (wettelijk) voorgeschreven afstand die Rijkswaterstaat hiervoor hanteert. Er is hier geen extra "overbodig" groen ingetekend.

Het bedrijventerrein zo ver mogelijk van de dorpskern van Haps te situeren,

Hierbij is door ons de denkbeeldige cirkel gehanteerd zoals opgenomen in de afbeelding op pagina 10. In onze ogen is het niet de Cuijseweg die de afstand tot Haps bepaalt maar met name het stuk van de Kalkhofseweg tot de afslag "Straatkant"

Een minimale netto oppervlakte uitgeefbaar bedrijventerrein van 66 hectare (660.000 m²) te hanteren; bestaande uit ca 53 hectare voor het RBL en ca 13 hectare netto terrein voor het LBT

Dit uitgangspunt is als leidend principe gehanteerd in al onze uitwerkingsstudies.

Zowel de zone ten zuiden van de N264 als de zone ten noorden van de EVZ/Laarakkerse waterleiding te betrekken (waarbij ook het mogelijk verleggen van de EVZ bij het onderzoek wordt betrokken),

Dit uitgangspunt is de belangrijkste reden waarom er meer dan een uitwerkingsvariant tot stand is gekomen. (in uitwerkingsvariant 2 is het idee van de dorpsraad om de EVZ volledig buiten het plangebied te leggen meegenomen teneinde hier een nog meer optimale afstand tot Haps mee te realiseren

Planologisch en stedenbouwkundig de gebiedsindeling zodanig realiseren dat een kwalitatief optimale situering/mix wordt bereikt van lokale en regionale bedrijvigheid (ook lettend op de zwaarte van milieu categorieën en type bedrijvigheid in relatie tot de afstand tot de dorpskern Haps).

Er is bij alle uitwerkingsvarianten gekozen om naast afstand te nemen van de dorpskern ook het LBT in te zetten voor extra afstand tussen het dorp Haps en het RBL. Er zal daardoor een geheel ander beeld ontstaan dan in het eerder opgestelde voorontwerpbestemmingsplan. De kavelgrootte van de percelen en ook de bouwmassa's zullen in het LBT beduidend kleiner zijn dan als het uitgegeven zal worden voor het RBL.

Het voorliggende concept voorontwerp Bestemmingsplan RBL aan te passen conform de hieruit voortvloeiende gebiedsbegrenzing en dit voor te leggen aan de gemeenteraad.

Zie hiertoe het hoofdstuk Planologisch-juridische aspecten. In onze ogen kan het huidige voorontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht worden en kan een eventueel voor het voorontwerpgebied gemuteerde gebiedsbegrenzing als gevolg van een nieuw raadsbesluit worden aangepast en verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor het gebied dat na het genoemde onderzoek mogelijk buiten de oorspronkelijke begrenzing van het RBL zal vallen maar alsdan wordt toegevoegd aan het RBL-gebied gelijktijdig besluitvorming in de gemeenteraad voorbereiden en indien mogelijk planologische procedures voorbereiden dan wel in gang zetten. (procedurele/juridische consequenties)

Voor de eventuele ontwikkeling van het deel boven de EVZ en/of het deel ten zuiden van de Oeffeltseweg dient een aparte bestemmingsplanprocedure te worden opgestart. Zie ook hiervoor het hoofdstuk planologisch-juridische aspecten voor een eerste analyse onzerzijds.

1 - Inleiding

Vraagstelling

De raad van de gemeente Cuijk heeft op 11 september 2008 jongstleden in zijn openbare vergadering het college van B&W opgedragen een gebiedsbegrenzing voor het bedrijventerrein Laarakker te onderzoeken, inhoudende een mozaïek-/combinatievariant van de modellen 2/3, 4 en 6 uit de rapportage opgesteld door bureau Wissing d.d. 15 juli 2008 waarbij het college eveneens is opgedragen:

A als maximale gebiedsbegrenzing de contouren uit het zoek/transformatiegebied behorende bij het uitwerkingsplan te hanteren en hierbij:

1. zowel het Lokaal bedrijventerrein (LBT) als het Regionaal Bedrijvenpark (RBL) te situeren.
2. het bedrijventerrein zo compact mogelijk te maken met een zo hoog mogelijk percentage uitgeefbaar.
3. het totale plan zo dicht mogelijk tegen de A73 te situeren.
4. het bedrijventerrein zover mogelijk van de dorpskern van Haps te situeren.
5. een minimale netto oppervlakte uitgeefbaar bedrijventerrein van 66 hectare (660.00m²) te hanteren, bestaande uit:
 - Ca 53 ha voor het RBL en
 - Ca 13 ha netto terrein voor het LBT*.

6. zowel de zone ten zuiden van de N264 als de zone ten noorden van de EVZ/Laarakkerse waterleiding te betrekken (waarbij ook het verleggen van de EVZ bij het onderzoek wordt betrokken).
 7. planologisch en stedenbouwkundig de gebiedsindeling zodanig realiseren dat een kwalitatief optimale situering/mix wordt bereikt van lokale en regionale bedrijvigheid (ook lettend op de zwaarte van milieu categorieën en type bedrijvigheid in relatie tot de afstand tot de dorpskern van Haps).
- B het voorliggende concept voorontwerp bestemmingsplan RBL aan te passen conform de hieruit voortvloeiende gebiedsbegrenzing en dit voor te leggen aan de gemeenteraad.
- C voor het gebied dat na het genoemde mogelijk buiten de oorspronkelijke begrenzing van het RBL zal vallen maar alsdan wordt toegevoegd aan het RBL-gebied gelijktijdig besluitvorming in de gemeenteraad voorbereiden en indien mogelijk planologische procedures voorbereiden dan wel in gang zetten.
- D in overleg met de ontwikkelingspartner OPP alsmede adviesbureau Cuijpers de financiële procedurele en juridische consequenties uit te werken en deze gelijktijdig met het aangepaste voorontwerp en het onderzoek ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden uiterlijk eind oktober 2008.

Het voorliggende rapport geeft invulling aan de opdracht van de gemeenteraad de gebiedsbegrenzing voor het bedrijventerrein te onderzoeken. Daarbij is rekening gehouden met de voorwaarden zoals gesteld onder punt A. De overige punten B, C en D vloeien grotendeels voort uit punt A en worden gelijktijdig of navolgend separaat opgesteld.

Opdracht voor het opstellen van het voorliggend rapport is oorspronkelijk verleend aan Adviesbureau Cuijpers. Voorliggend rapport is echter opgesteld door Croonen Adviseurs bv te Rosmalen.

De reden hiervoor is de recente overname door Croonen Adviseurs van Adviesbureau Cuijpers die met ingang van 1 oktober 2008 een feit is geworden. De voorliggende onderzoeksopdracht gebeurde evenwel onder regie van Dhr. J. Cuijpers, directeur van het voormalig adviesbureau.

Behalve redenen van ervaring met onderhavige problematiek en van bedrijfscapaciteit, is Croonen Adviseurs een geschikte partij om de opdracht uit te voeren.

De hiernaast opgenomen tabel geeft weer hoe de randvoorwaarden uit het raadsbesluit met onderhavig document door Croonen Adviseurs zijn vertaald.

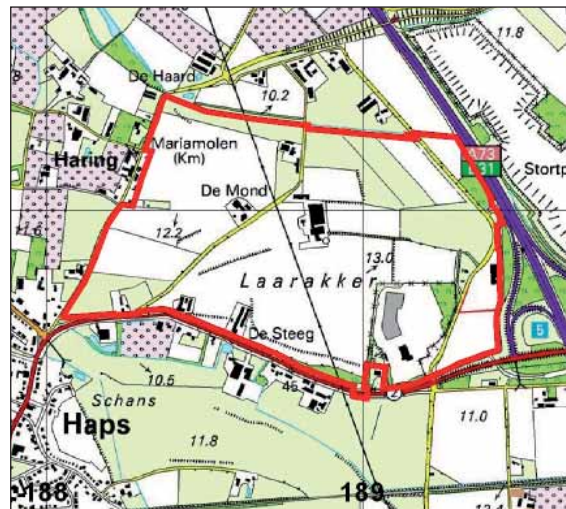
* Dit is overigens niet in overeenstemming met eerder gedane aannames waarbij uitgegaan is van een RBL van 53 ha netto en een LBT dat wel zal passen zuidelijk van de Oeffeltseweg waar ongeveer 13 ha bruto ruimte aanwezig is, goed voor netto 10 ha.

Leeswijzer

Het onderhavige hoofdstuk 1 beschrijft de opdracht van de raad en geeft aan op welk deel van de opdracht het onderhavig rapport betrekking heeft. Het volgende hoofdstuk 2 beschrijft vier uitwerkingsvarianten binnen de geformuleerde uitgangspunten van de raad. Per uitwerkingsvariant wordt een korte beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige principes die hieraan ten grondslag liggen. Naast een sfeerimpressie waarin de verhoudingen tussen het LBT en RBL naar voren komt, is er een 'technische' tekening opgenomen met oppervlakten. Tot slot worden de verschillende varianten in dit hoofdstuk met elkaar vergeleken. Het rapport spreekt geen voorkeur uit maar geeft de mogelijkheden binnen de raadsopdracht weer.

Hoofdstuk 3 laat door middel van beelden en begeleidende tekst zien hoe op plekken waar aandacht vanuit beeldkwaliteit een extra vereiste is, het bedrijventerrein landschappelijk kan worden ingepast. Mede in relatie met het gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg, dient de inrichting en vormgeving van de oostelijke entree zorgvuldig plaats te vinden. Ook is inzicht gewenst in de landschappelijke zone tussen het nieuwe bedrijventerrein en het dorp Haps.

In hoofdstuk 4 wordt de bestemmingsplanprocedure bezien. Bekeken wordt of het thans opgestelde voorontwerpbestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. Deze vraag speelt omdat het toekomstige bedrijventerrein mogelijk een andere plangrens zal kennen dan is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, maar de voortgang in de procedure voorop staat.



De plangrens van het voorontwerpbestemmingsplan door Adviesbureau Cuijpers dat met onderhavig document ter discussie wordt gesteld

2 - Mozaïekstudie binnen uitgangspunten raad

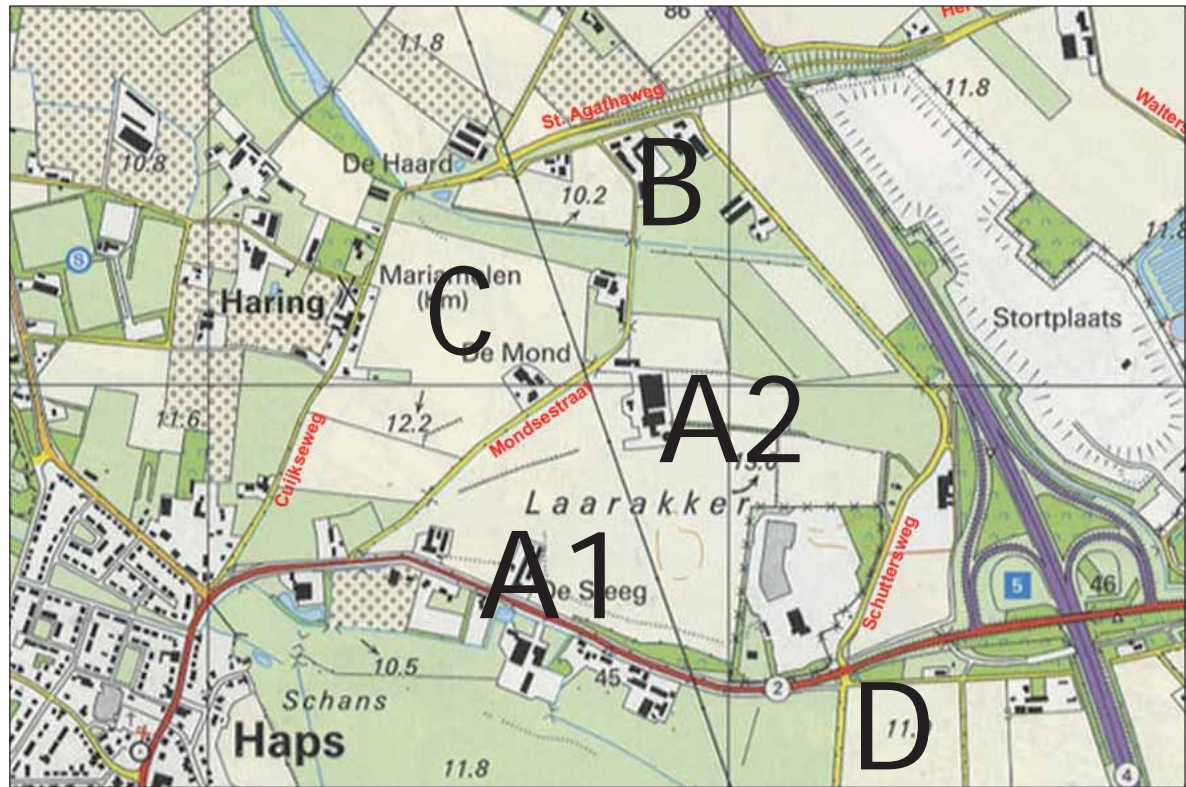
Inleiding

Navolgend worden vier kaartbeelden gepresenteerd waarin de voorwaarden zoals genoemd onder punt A in hoofdstuk 1 als uitgangspunten gelden.

In alle kaartbeelden vormt het deel dat is ingesloten door de Mondsestraat, de Oeffeltseweg, de rijksweg A73 en de (onverlegde) ecologische verbindingszone de basis (A). Dit deel is nog onderverdeeld in een deel A1 ten weste van de hoogspanningsleiding en een deel A2 ten oosten van de hoogspanningsleiding. Per kaartbeeld wordt gevarieerd in het wel of niet verleggen van de EVZ richting het noorden, de vormgeving van het gebied ten westen van de Mondsestraat en het wel of niet opnemen van de gebieden ten zuiden van de Oeffeltseweg en ten noorden van de (onverlegde) EVZ.

Bovenstaande heeft geresulteerd in de onderstaande uitwerkingsvarianten:

- 1 Basisdeel (A) inclusief het deel ten zuiden van de Oeffeltseweg (D) en met het deel ten noorden van de (onverlegde) EVZ (B). Ook de strip ten westen van de Mondsestraat (C) is meegenomen.
- 2 Basisdeel (A) inclusief het noordelijke deel (B), dat groter is dan bij uitwerkingsvariant 1 omdat de EVZ in deze variant wel is verlegd. Ook het deel ten zuiden van de Oef-



- feltseweg (D) maakt onderdeel uit van deze uitwerkingsvariant en een strook ten westen van de Mondsestraat (C).
- 3a Basisdeel (A) inclusief de ruimte tussen de Mondsestraat en de Cuijkseweg (C) aangevuld met alleen het deel ten zuiden van de Oeffeltseweg (D) om zo het benodigde oppervlak van minimaal 66 ha te be-

reiken.

- 3b Basisdeel (A) inclusief de ruimte tussen de Mondsestraat en de Cuijkseweg (C) aangevuld met alleen het deel ten noorden van de (onverlegde) EVZ (B) om zo het benodigde oppervlak van minimaal 66 ha te bereiken.

Ruimtelijke Analyse

Inleiding

Dit hoofdstuk biedt een verkenning van de ruimtelijke omgevingsfactoren.

Historische ontwikkeling

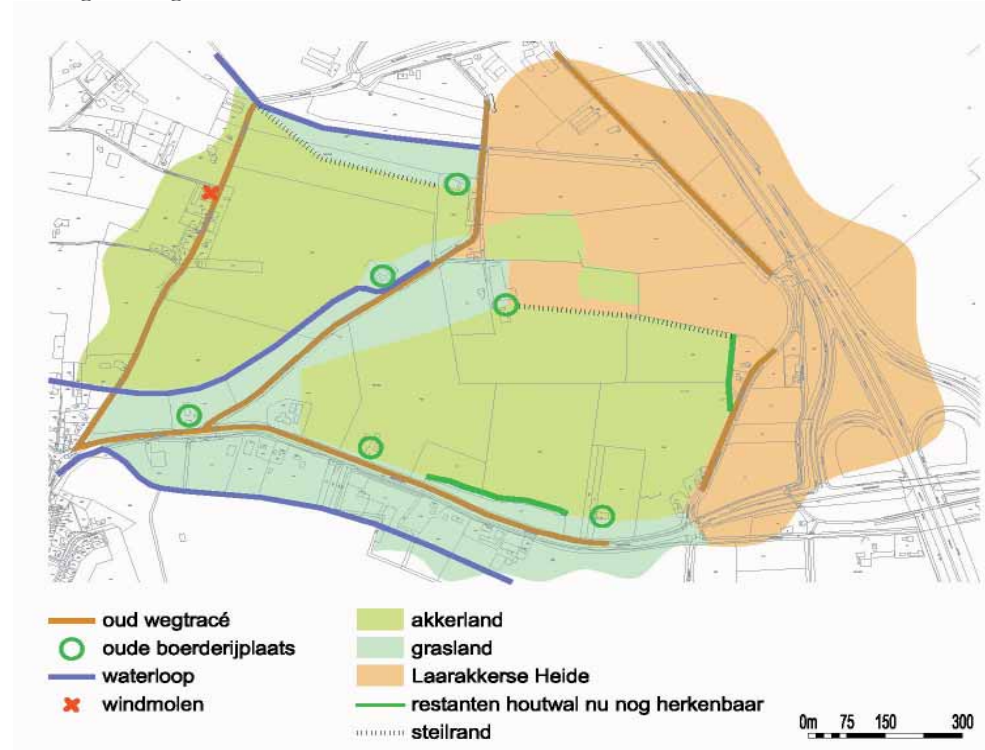
Het toponiem Laarakker is opgebouwd uit de bestanddelen 'laar' en 'akker'. Het woord 'Laar' verwees oorspronkelijk naar een intensief gebruikt bos, en werd later een open plek in het bos. 'Akker' verwijst uiteraard naar een akkerbouwcomplex. Laarakker betekent dus zoiets als een akker omringd door bos.

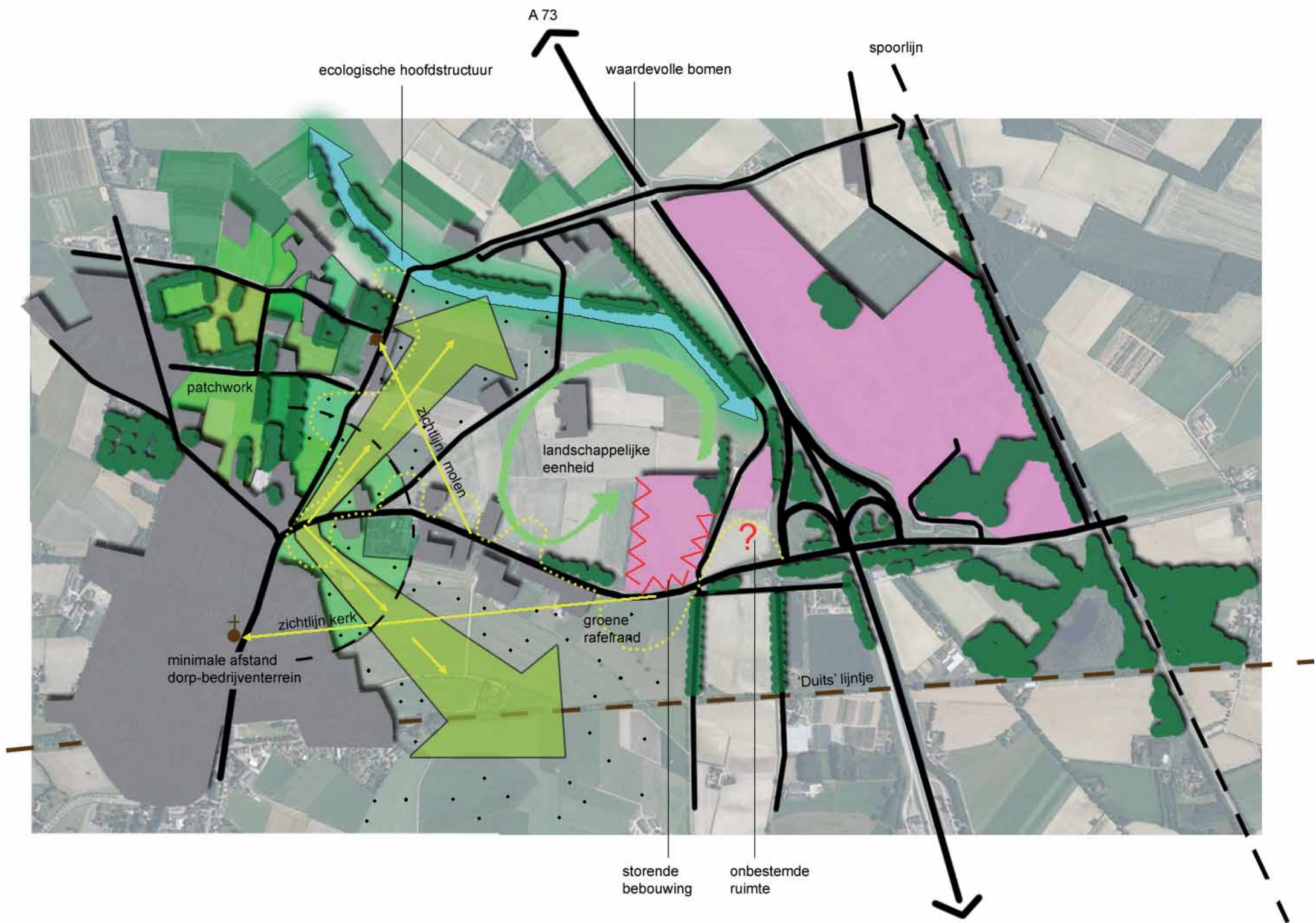
De nederzettingen stroomopwaarts van Cuijk zijn gelegen op de Maasterrassen. De nederzettingsstructuur van deze dorpen lijkt vrij eenvoudig: alle dorpen liggen op het hoogste Maasterras in een lijn die parallel aan de Maas loopt. Deze strook vanouds potentieel bewoonbare gronden is doorsneden door een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

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. De boerderijen waren verspreid aan de rand van de akkerlanden gelegen.

Het zuidoostelijk deel van de zoeklocatie vormde een akkercomplex, dat werd geëxploiteerd vanuit een beperkt aantal, aan de randen gelegen boerderijen. De boerderijen lagen aan de randen van het complex om zowel akkergrond, als grasland bij het bedrijf te hebben. De uit de archeologie naar voren komende mogelijke continuïteit in de bewoning is niet in overeenstemming met de toponymische situatie, die toch sterk de indruk van een (laatmiddeleeuws) cultuureilandje in een woest gebied geeft.

Interessant zijn de nog aanwezige houtwalrestanten. De cultuurhistorische waarde van het complex is aangetast door het feit dat de (historische) verkaveling door de ruilverkaveling (1995) is verdwenen, waarbij diverse oude kavelbegrenzings, steilranden en kavelbeplanting werden verwijderd.





Ruimtelijke Analyse

Cultuurhistorische waarden

In het gebied zijn diverse elementen aanwezig die bijzondere cultuurhistorische waarden vormen. Zo staan de Oeffeltseweg en de Cuijseweg aangegeven als historisch-geografische elementen van middelhoge waarde.

Het deel ten noorden van de Oeffeltseweg is onderdeel van een historisch geografisch gebied van hoge waarde. Het betreft het complex akkers ten oosten van Haps. Ook de Mariamolens is van cultuurhistorisch belang, zo ook het Duits Lijntje ten zuiden van de zoeklocatie.

Zichtlijnen

Vanaf de van oudsher aanwezige wegen is er goed zicht op de kern Haps. De aanwezige kerktoren vormt een duidelijk oriëntatiepunt wanneer de kern vanuit de oostzijde wordt benaderd. Ook is er vanaf de openbare wegen goed zicht op de Mariamolens 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 wijds uitzicht op de akkerlanden die reiken tot de Laarakkerse Waterleiding en het Duits Lijntje.

Patchwork

Het gebied ten noorden van Haps kent een fijnmazige structuur. De relatief kleinschalige percelen zijn op een organische manier ont-

staan en bekleden diverse functies. 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 Mariamolens. Vanaf de openbare weg is er goed zicht op deze molen.

Groene bufferzone

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

Rafelige rand

Mede door 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 Cuijseweg en de Oeffeltseweg is er aan deze zijden sprake van een dorpse, groene 'rafelrand'; er is hier geen sprake van een strakke gebiedsafbakening.

Landschappelijke eenheid

Vanuit de historie zijn er opzichzelfstaande landschappelijke elementen ontstaan. De landschappelijke eenheden worden op een vanzelfsprekende manier begrensd. Deze begrenzingen vormen tevens de overgang naar naastgelegen landschappelijke eenheden. Ter plaatse van de zoeklocatie is sprake van een dergelijke landschappelijke eenheid, namelijk 'Laarakker'. Laarakker wordt begrensd door waardevolle historisch-geografische lijnen; namelijk de wegen Mondsestraat, Oeffeltseweg en Schuttersweg en de Laarakkerse Waterleiding.

Hoek Oeffeltseweg/Schuttersweg

De hoek Oeffeltseweg/Schuttersweg ligt in de oksel van wegen met een belangrijke stroomfunctie en vormt daarmee een belangrijk oriëntatiepunt. Vanaf de A73 laat de gemeente Cuijk zich zien aan 'voorbijrijders'. Ook de provinciale weg Oeffeltseweg is van regionaal belang. Ondanks dat in de toekomst het doorgaande verkeer door Haps wordt omgeleid via een nieuwe rondweg, blijft dit een strategisch punt.



Ruimtelijke Analyse

A73

De A73 vormt een belangrijke doorgaande verbinding op rijksniveau. Een groot percentage van de automobilisten zullen de gemeente Cuijk niet als eindbestemming hebben.

Vanaf de A73 is nu zicht op bosjes ten oosten van de zoeklocatie. Omdat het bedrijventerrein een regionale functie vervult, liggen hier kansen voor Cuijk om zich op werkgebied te presenteren.

Bestaande bedrijvigheid

Met name ten oosten van de A73 is sprake van bedrijvigheid. Een groot oppervlak is hier bestemd voor het grootschalige RWZI (rioolwaterzuivering) 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 als storend ervaren.

Waardevolle bomen

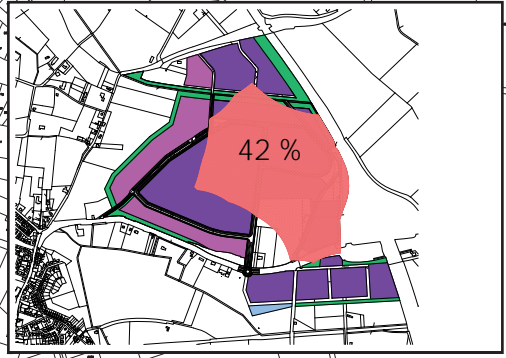
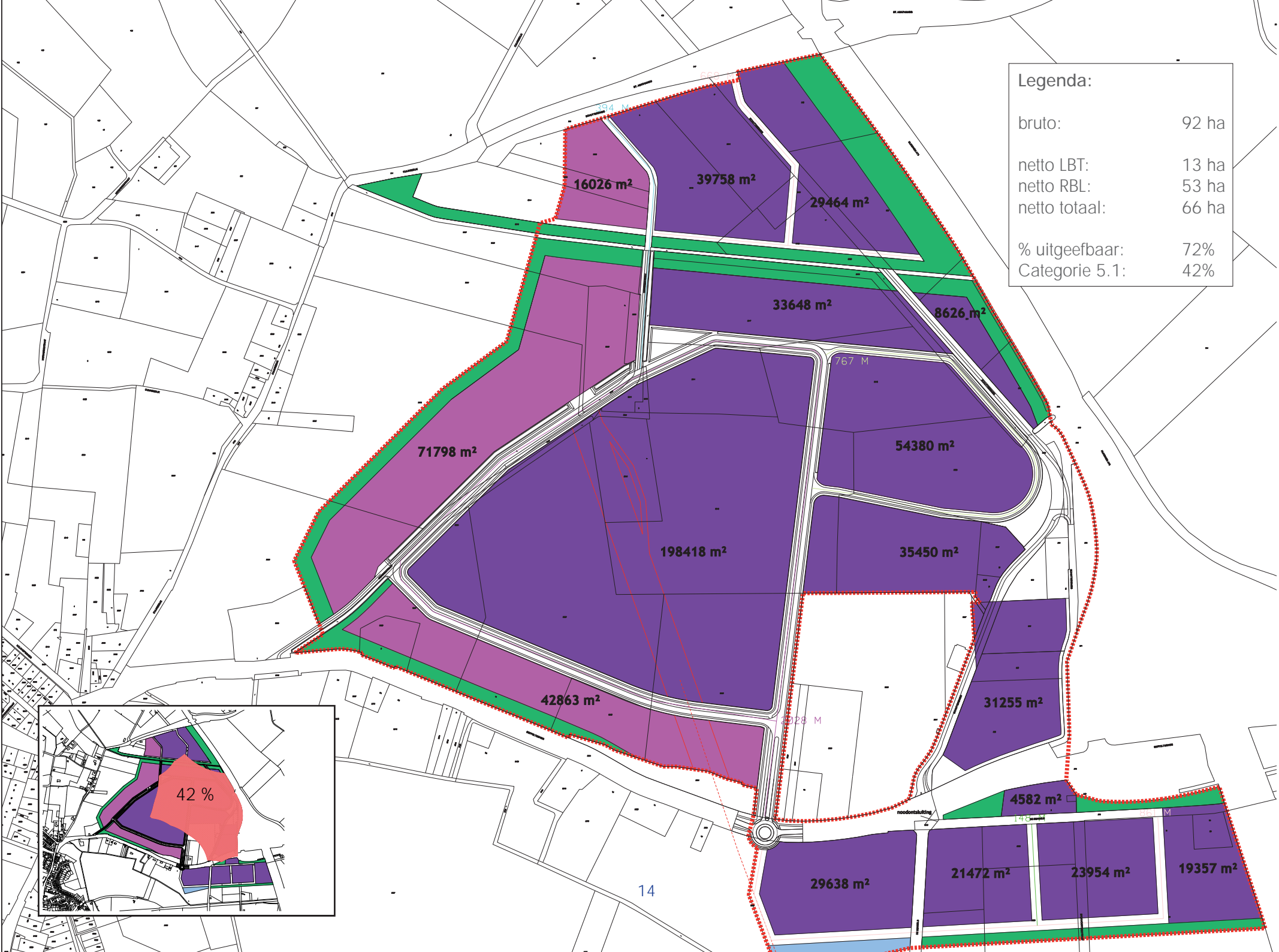
Langs de Laarakkerse Waterleiding en de zone langs de A73 bevindt zich waardevolle beplanting. Deze stevige groenzone aan de randen hebben zowel een ecologische als een visuele betekenis.

Ecologische hoofdstructuur

De Laarakkerse Waterleiding wordt voorzien van een robuuste zone met een natuurlijke inrichting met een gemiddelde breedte van 25 meter (met stapstenen). Het oostelijke deel van de EVZ wordt verlegd en komt ingeklemd te liggen tussen de A73 en het bedrijvenpark. Hierdoor zal dit deel een grotere verstoring ondergaan. Om deze verstoring te beperken krijgt de EVZ hier een gemiddelde breedte van 50 meter. De totale oppervlakte bedraagt circa 3,5 ha.

Legenda:

bruto:	92 ha
netto LBT:	13 ha
netto RBL:	53 ha
netto totaal:	66 ha
% uitgeefbaar:	72%
Categorie 5.1:	42%



14

noordtakking

1028 M

767 M

148

1058 M

42 %

16026 m²

39758 m²

29464 m²

71798 m²

33648 m²

8626 m²

54380 m²

198418 m²

35450 m²

42863 m²

31255 m²

4582 m²

29638 m²

21472 m²

23954 m²

19357 m²

Uitwerkingsvariant 1

Deze variant gaat uit van zwaardere (regionale) bedrijven richting regionale structuren (de A73) en lichtere (lokale) bedrijven richting de kern Haps. Door zowel de zones ten noorden van de EVZ als de zone ten zuiden van de Oeffeltseweg bij het bedrijventerrein te betrekken, is een relatief smalle strook benodigd voor (lokale) bedrijven ten westen van de Mondsestraat. Deze bedrijfspercelen worden aan de achterkant, richting de Cuijkseweg, met een brede groenstrook omzoomd waardoor het zicht vanaf de westkant voornamelijk door groen wordt bepaald. Daarnaast zal door hier juist lokale bedrijven te gaan huisvesten een ander beeld ontstaan dan de eerder geplande regionale bedrijvigheid. De kavelgrootte zal kleiner zijn en ook de bouwmassa's zullen kleiner van omvang zijn.

De EVZ wordt in deze variant niet verlegd en maakt integraal onderdeel uit van het bedrijventerrein.

De noordelijke driehoek is duidelijk afgebakend door structurerende elementen (St. Agathaweg, A73 en EVZ) en vormt hierdoor een op zichzelf staand ruimtelijk element. De bestaande bouwwerken zouden hierdoor vreemde objecten in het bedrijventerrein zijn. Om een duidelijke structuur te creëren en vertroebeling te voorkomen, is er voor gekozen om bestaande objecten plaats te laten maken voor nieuwe bedrijven. Hiermee worden tevens (mogelijk)

milieukundige belemmeringen gesaneerd. Dit principe geldt tevens voor de overige uitwerkingsvarianten waarin het gebied ten noorden van de (onverlegde) EVZ aan het bedrijventerrein is toegevoegd.

Het zicht vanaf de A73 wordt grotendeels bepaald door groen. Tussen het groen door en op open plekken is er de mogelijkheid om het RBL te presenteren door het situeren van hoogwaardige bebouwing aan deze zijde. Aandacht voor beeldkwaliteit is hier een extra vereiste. Om de entreefunctie van de Oeffeltseweg te benadrukken is in de oksel van de A73 en de Oeffeltseweg ruimte voor een landmark; een hoger, afwijkend vormgegeven gebouw kan hier een plek krijgen.

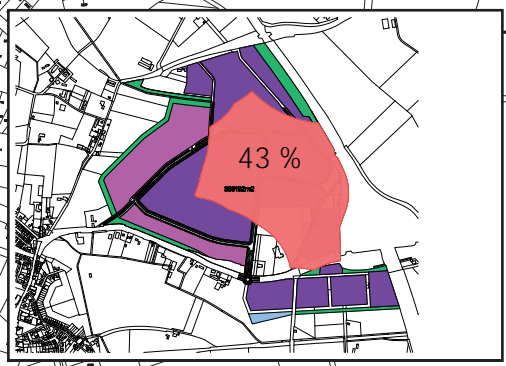
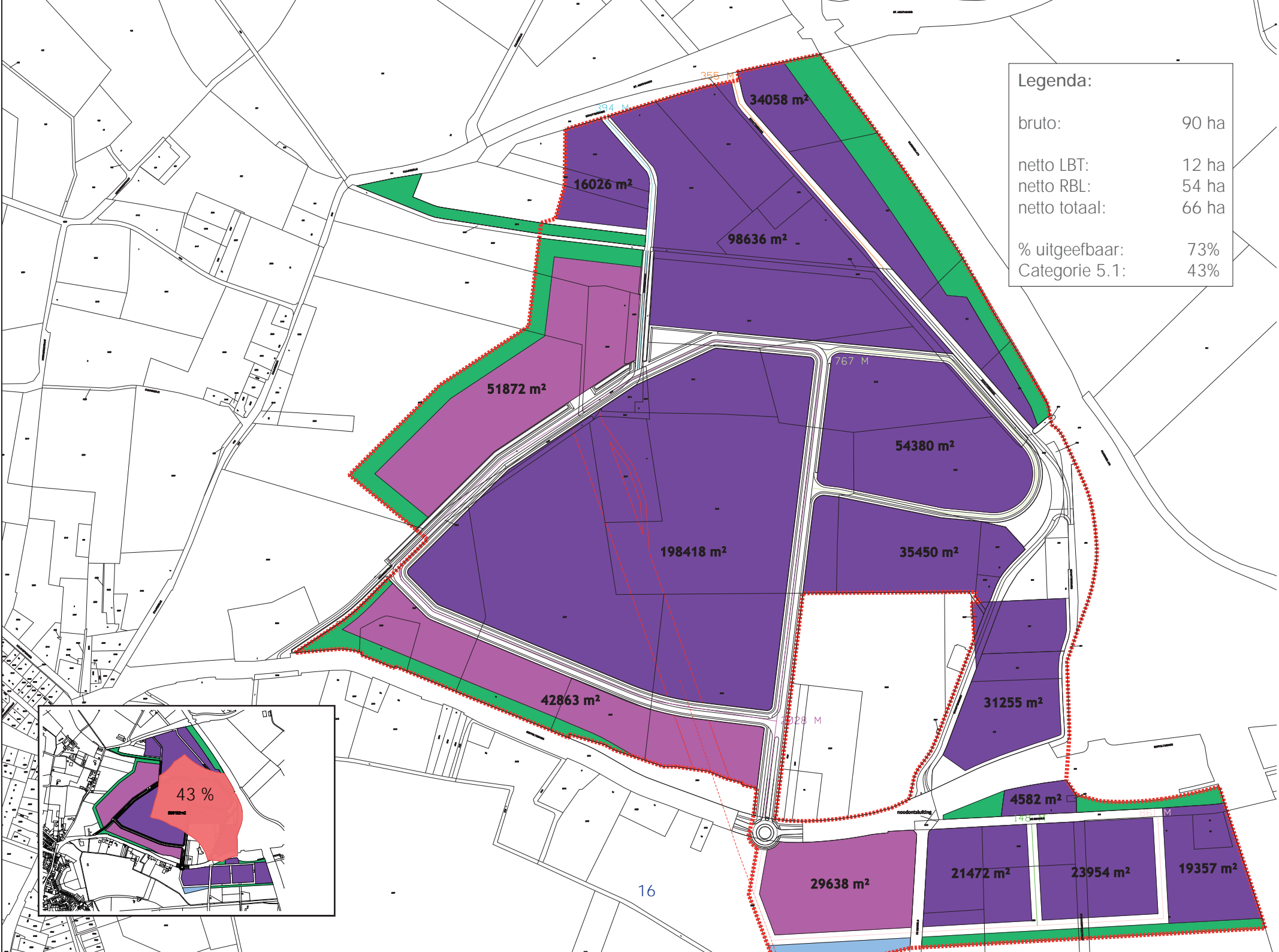
Bij de oostelijke entree, zal de bestaande groene structuur ten zuiden van de Oeffeltseweg blijven bestaan. Een vriendelijke groene entree richting Haps is het gevolg. De landmark staat in een door groen onderbroken, open plek en markeert het bedrijventerrein.

Richting Haps wordt het bedrijventerrein ten noorden van de Oeffeltseweg door middel van een groenstrook gescheiden van de weg. Achter de brede groenzone verschuilt zich het bedrijventerrein, dat zich tussen de bomen door kenbaar maakt.



Legenda:

bruto:	90 ha
netto LBT:	12 ha
netto RBL:	54 ha
netto totaal:	66 ha
% uitgeefbaar:	73%
Categorie 5.1:	43%



16

Uitwerkingsvariant 2

Door het verleggen van de EVZ volledig buiten het transformatie- / uitwerkingsgebied is er in uitwerkingsvariant 2 (zoals ingebracht door de Dorpsraad; zie model 6 studie Wissing), ten opzichte van uitwerkingsvariant 1 iets meer ruimte voor bedrijvigheid gecreëerd in het noordelijke deel. Hierdoor is het mogelijk het benodigde aantal hectares ten westen van de Mondsestraat (en dus optimalisering van de afstand tot Haps) verder in te perken.

Een belangrijk stedenbouwkundig uitgangspunt bij deze variant is het creëren van zichten op strategische locaties richting de groene bufferzone vanaf wegen in het bedrijventerrein. Vanaf het bedrijventerrein is hierdoor zicht op de kern Haps en de molen. Een groot deel van de oksel Cuijkseweg/Mondsestraat is onbebouwd gebleven. In deze variant is de afstand tot de kern Haps het grootst.

Deze open plekken in de westelijke zone vormen tevens de overgangen naar de twee typen bedrijven (lokale en regionale) die een plek dienen te krijgen. Als overgang naar de kern Haps is in de westelijke strook ruimte voor kleinschalige, lokale bedrijven. Deze strook met lokale bedrijven wordt met groen omzoomd zodat vanaf de Cuijkseweg en Haps, het zicht met name wordt bepaald door opgaand groen. Evenals in uitwerkingsvariant 1 zou een landmark het bedrijventerrein kunnen presenteren aan de A73. Een dergelijke landmark markeert tevens de oostelijke entree.

Om een vriendelijke toegang tot Haps te creëren, dient de oostelijke entree daarnaast met name een groen karakter te hebben. Ook in deze variant blijft de groenstrook ten zuiden van de Oeffeltseweg behouden. De entree is ten opzichte van uitwerkingsvariant 1 'vriendelijker', doordat ten zuiden van de Oeffeltseweg zowel regionale als lokale bedrijven een plek kunnen krijgen.

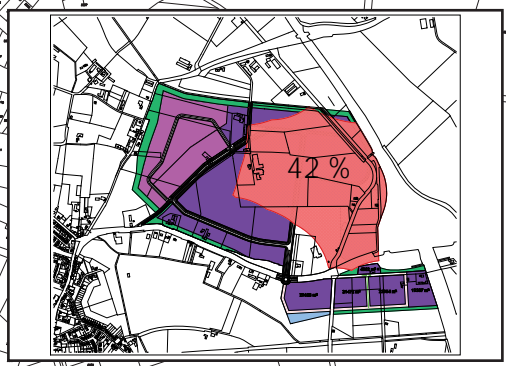
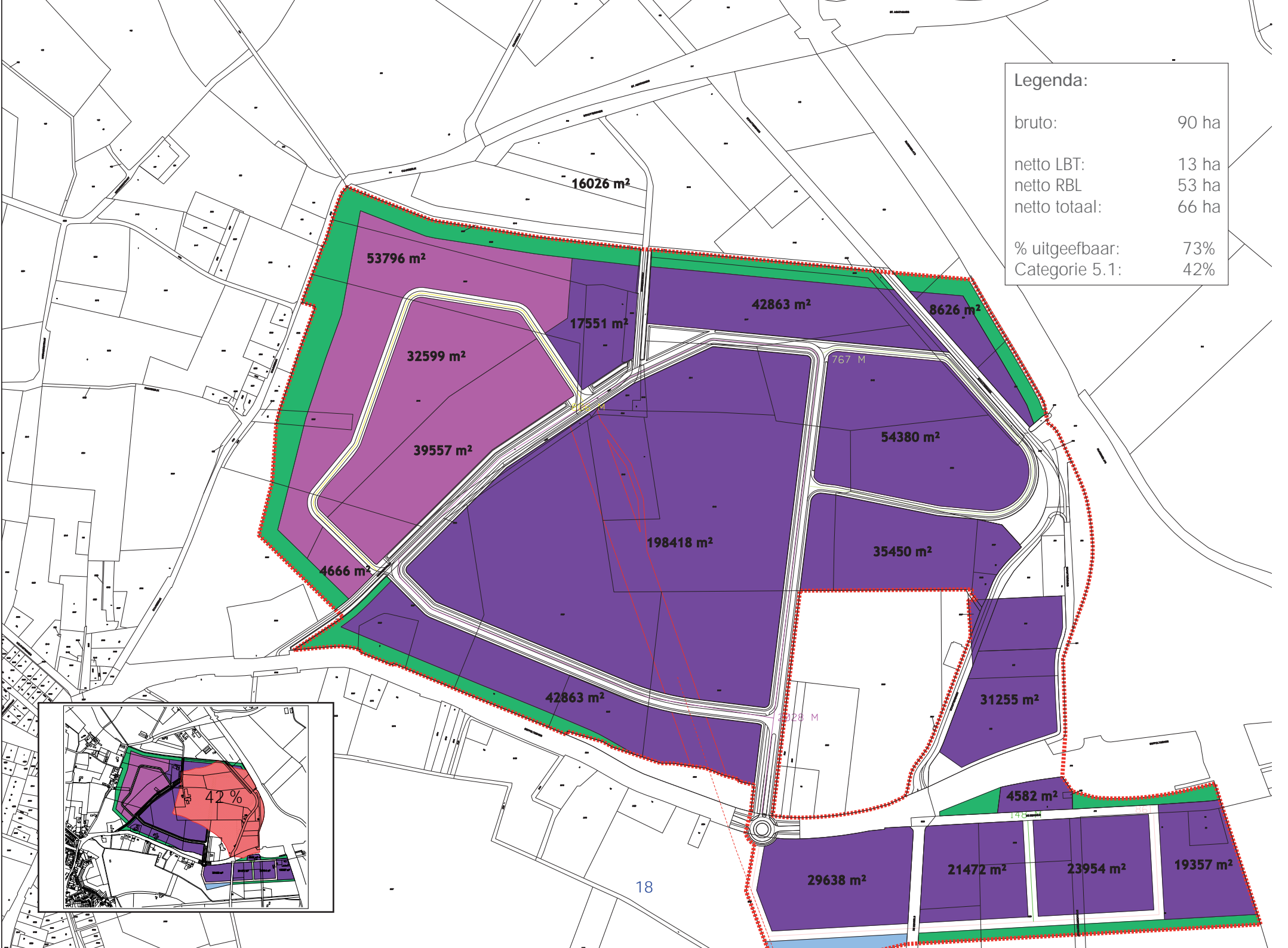
NB Bij het uitgangspunt om de EVZ buiten het plangebied te verplaatsen moeten ruimtelijke/planologisch-juridische kanttekeningen worden geplaatst. De EVZ is als hard uitgangspunt opgenomen in het uitwerkingsplan. Om betreffende (natte) EVZ daadwerkelijk te kunnen verplaatsen is overleg en instemming nodig van provincie en het waterschap en dient de nieuwe locatie ook daadwerkelijk aangekocht te worden.

Zie verder hoofdstuk 4 waarin de procedure t.a.v. het solitair in procedure brengen (herbestemmen) van het noordelijk deel boven de EVZ en/of het deel ten zuiden van de Oeffeltseweg wordt beschreven.



Legenda:

bruto:	90 ha
netto LBT:	13 ha
netto RBL:	53 ha
netto totaal:	66 ha
% uitgeefbaar:	73%
Categorie 5.1:	42%



18

Uitwerkingsvariant 3a

Een derde variant is ontstaan vanuit anticipatie op mogelijke politiek-bestuurlijke afweging op haalbaarheidsaspecten (financieel en procedureel). Deze uitwerkingsvariant gaat uit van het behoud van de EVZ. De totale ruimte aan lokale bedrijvigheid wordt gevonden in de zone tussen de Mondsestraat, de Cuijkseweg en de EVZ. Door het centreren van de lokale bedrijvigheid aan de westkant (en daarmee zover mogelijk van de A73), kan de zone ten noorden van de EVZ of de zone ten zuiden van de Oeffeltseweg worden gespaard. Dit heeft als consequentie dat de zone ten westen van de Mondsestraat maximaal wordt benut. De mogelijkheid voor een zachte overgang van het dorps Haps en de ten noorden hiervan gelegen landelijke structuur, is beperkt.

Ook in deze variant wordt het lokale bedrijventerrein met groen ingepakt. De oksel Cuijkseweg/Mondsestraat blijft onbebouwd waardoor er een buffer richting het bedrijventerrein ontstaat.

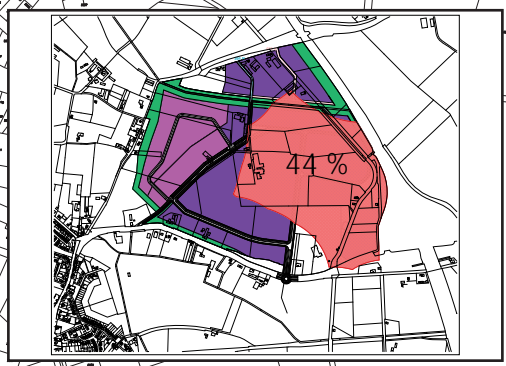
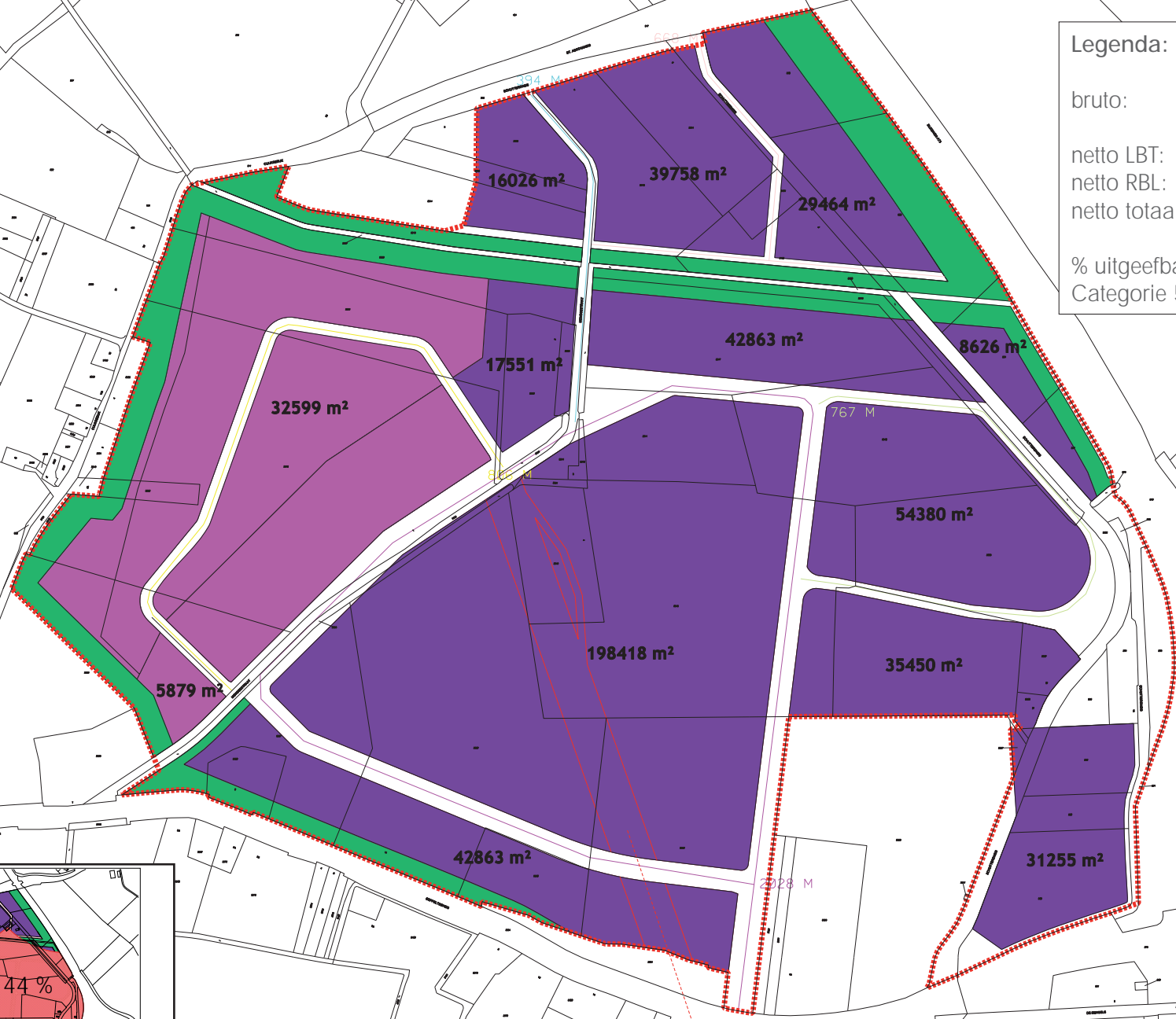
Wanneer gekozen wordt om de zone boven de EVZ te vrijwaren van bebouwing (variant 3a), vormt de EVZ de overgang naar het noordelijk gelegen buitengebied en ligt hierdoor in een landelijke setting. Wanneer de zone ten zuiden van de Oeffeltseweg gespaard blijft (variant 3b), is louter aan de noordkant sprake van bedrijvigheid waardoor in eerste instantie slechts door een landmark aandacht op het bedrijventerrein wordt gevestigd.

Ook in deze variant wordt het centraal gelegen regionale bedrijventerrein met groen afgeschermd zodat het zicht vanaf de Oeffeltseweg op bedrijven wordt beperkt. Het bedrijventerrein wordt tussen de bomen door kenbaar maakt.



Legenda:

bruto:	88 ha
netto LBT:	14 ha
netto RBL:	52 ha
netto totaal:	66 ha
% uitgeefbaar:	75%
Categorie 5.1:	44%



Uitwerkingsvariant 3b

De derde variant is ontstaan vanuit anticipatie van de politiek bestuurlijke afwegingen op mogelijke dure financiële aspecten. Deze uitwerkingsvarianten gaan uit van het behoud van de EVZ. De totale ruimte aan lokale bedrijvigheid wordt gevonden in de zone tussen de Mondsestraat, de Cuijkseweg en de EVZ. Door het centreren van de lokale bedrijvigheid aan de westkant (en daarmee zover mogelijk van de A73), kan de zone ten noorden van de EVZ of de zone ten zuiden van de Oeffeltseweg worden gespaard. Dit heeft als consequentie dat de zone ten westen van de Mondsestraat maximaal wordt benut. De mogelijkheid voor een zachte overgang van het dorps Haps en de ten noorden hiervan gelegen landelijke structuur, is beperkt.

Ook in deze variant wordt het lokale bedrijventerrein met groen ingepakt. De oksel Cuijkseweg/Mondsestraat blijft onbebouwd waardoor er een buffer richting het bedrijventerrein ontstaat.

Wanneer gekozen wordt om de zone boven de EVZ te vrijwaren van bebouwing (variant 3a), vormt de EVZ de overgang naar het noordelijk gelegen buitengebied en ligt hierdoor in een landelijke setting. Wanneer de zone ten zuiden van de Oeffeltseweg gespaard blijft (variant 3b), is louter aan de noordkant sprake van bedrijvigheid waardoor in eerste instantie slechts door een landmark aandacht op het bedrijven-

terrein wordt gevestigd.

Ook in deze variant wordt het centraal gelegen regionale bedrijventerrein met groen afgeschermd zodat het zicht vanaf de Oeffeltseweg op bedrijven wordt beperkt. Het bedrijventerrein wordt tussen de bomen door kenbaar maakt.





Impressiebeelden tussengebied Mondsestraat en de Oeffeltseweg

Overzichtstabellen

Randvoorwaarde uit het raadsbesluit	Uitwerking 1	Uitwerking 2	Uitwerking 3a	Uitwerking 3b
Als maximale gebiedsbegrenzing de contouren uit het zoek/transformatiegebied behorende bij het uitwerkingsplan te hanteren en hierbij;	ja	ja	ja	ja
zowel het Lokaal Bedrijventerrein (LBT) als het Regionaal Bedrijvenpark (RBL) binnen het gebied situeren	ja	ja	ja	ja
het bedrijventerrein zo compact mogelijk te maken met een zo hoog mogelijk percentage uitgifbaar,	ja (72%)	ja (73%)	ja (73%)	ja (75%)
het totale plan zo dicht mogelijk tegen de A73 te situeren,	ja	ja	ja	ja
het bedrijventerrein zo ver mogelijk van de dorpskern van Haps te situeren,	ja (zowel afstand tot de dorpskern en de Cuijkseweg)	ja (zie variant 1 met meer afstand tot de dorpskern)	ja	ja
een minimale netto oppervlakte uitgifbaar bedrijventerrein van 66 hectare (660.000 m ²) te hanteren; bestaande uit ca 53 hectare voor het RBL en ca 13 hectare netto terrein voor het LBT	ja, tot. 66 ha Waarvan RBL = 53 ha LBT = 13 ha	ja, tot. 66 ha Waarvan RBL = 54 ha LBT = 12 ha	ja, tot. 66 ha Waarvan RBL = 53 ha LBT = 13 ha	ja, tot. 66 ha Waarvan RBL = 52 ha LBT = 14 ha
zowel de zone ten zuiden van de N264 als de zone ten noorden van de EVZ/Laarakkerse waterleiding te betrekken (waarbij ook het mogelijk verleggen van de EVZ bij het onderzoek wordt betrokken),	ja	ja	ja	ja
planologisch en stedenbouwkundig de gebiedsindeling zodanig realiseren dat een kwalitatief optimale situering/mix wordt bereikt van lokale en regionale bedrijvigheid (ook lettend op de zwaarte van milieu categorieën en type bedrijvigheid in relatie tot de afstand tot de dorpskern Haps).	Ja, er is bij gekozen om naast afstand te nemen van de dorpskern ook het LBT in te zetten voor extra afstand tussen het dorp Haps en het RBL. Er zal daardoor een geheel ander beeld ontstaan dan in het eerder opgestelde voorontwerpbestemmingsplan. De kavelgrootte van de percelen en ook de bouwmassa's zullen in het LBT beduidend kleiner zijn dan als het uitgegeven zal worden voor het RBL.			
Het voorliggende concept voorontwerp Bestemmingsplan RBL aan te passen conform de hieruit voortvloeiende gebiedsbegrenzing en dit voor te leggen aan de gemeenteraad.	Hiertoe wordt in hoofdstuk 4 de volgende reactie geschreven: Het is juridisch mogelijk het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen en aansluitend het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen.			
Voor het gebied dat na het genoemde onderzoek mogelijk buiten de oorspronkelijke begrenzing van het RBL zal vallen maar alsdan wordt toegevoegd aan het RBL-gebied gelijktijdig besluitvorming in de gemeenteraad voorbereiden en indien mogelijk planologische procedures voorbereiden dan wel in gang zetten. (procedurele/juridische consequenties)	Hiertoe wordt in hoofdstuk 4 de volgende reactie geschreven: Geadviseerd wordt voor het aanvullende plandeel een apart bestemmingsplan op te stellen en de procedure te laten door lopen.			

Vergelijking van de varianten	Basis Cuijpers	Variante 1	Variante 2	Variante 3a	Variante 3b
binnen zoekgebied te realiseren?	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
66 ha uitgifbaar bedrijventerrein ?	- (3 ha tekort)	+	+	+	+
Optimaal grondgebruik; zo hoog mogelijk percentage uitgifbaar in ruil voor meer afstand tot Haps)	75%	72%	73%	73%	75%
53 ha RBL	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
13 ha LBT	-- (aanneمة gedaan: voldoende ruimte ten zuiden van de Oeffeltseweg echter maar 10 ha netto terrein)	+	+	+	+
afstand tot Haps	-	++ (zowel afstand van de Cuijkseweg als de dorpskern)	++ (zie variante 1 met daarbij meer afstand van de dorpskern)	+	+
afstand van de dorpskern	-	++ (zowel afstand van de Cuijkseweg als de dorpskern)	++ (zie variante 1 met daarbij meer afstand van de dorpskern)	+	+
situering LBT versus RBL	-	+ (LBT wordt ingezet als extra overgang naar het dorp)	+ (LBT wordt ingezet als extra overgang naar het dorp)	+	+
ecologische verbinding	+/- (afstand 25 meter)	- (EVZ zone 50 meter op bedrijventerrein)	++ (EVZ wordt verlegd buiten zoekgebied). Ruimtelijk t.o.v. Haps	-/+ (afstand 25 meter)	- (EVZ zone 50 meter op bedrijventerrein)
Proceduereel	Huidig voorliggend voorontwerp voldoet. Voor LBT dient een aparte procedure te worden doorlopen	Huidig voorontwerp dient te worden aangepast, plangebied wordt verkleind. Voor delen buiten de huidige plangebied dienen apart BP-procedures (inclusief het uitvoeren van onderzoeken) te worden opgestart. Waarbij voor variante 2 geldt dat het verleggen EVZ buiten het zoekgebied tot extra risico's kan leiden.			
Eigendom / Aanwezige bebouwing/bewoning	Zie voorontwerp.	De nieuwe plandelen zijn geen eigendom. Bebouwingsdichtheid in deel boven EVZ is hoog. Verplaatsing en/of sanering van het 3-tal daar aanwezige/actieve agrarische bedrijven die feitelijk ook al in een hogere milieucategorie bedrijfsmatig bezig zijn, lijkt ruimtelijk en ontwikkelingstechnisch gezien niet voor de hand liggend afgezet tegen de netto ruimtelijk. Ten zuiden van de Oeffeltseweg zal een bedrijf uitgekocht dienen te worden. Waarbij voor variante 2 geldt dat voor het verleggen van de EVZ ook buiten het zoekgebied gronden verworven dienen te worden die actief herontwikkeld/heringericht moeten worden.			

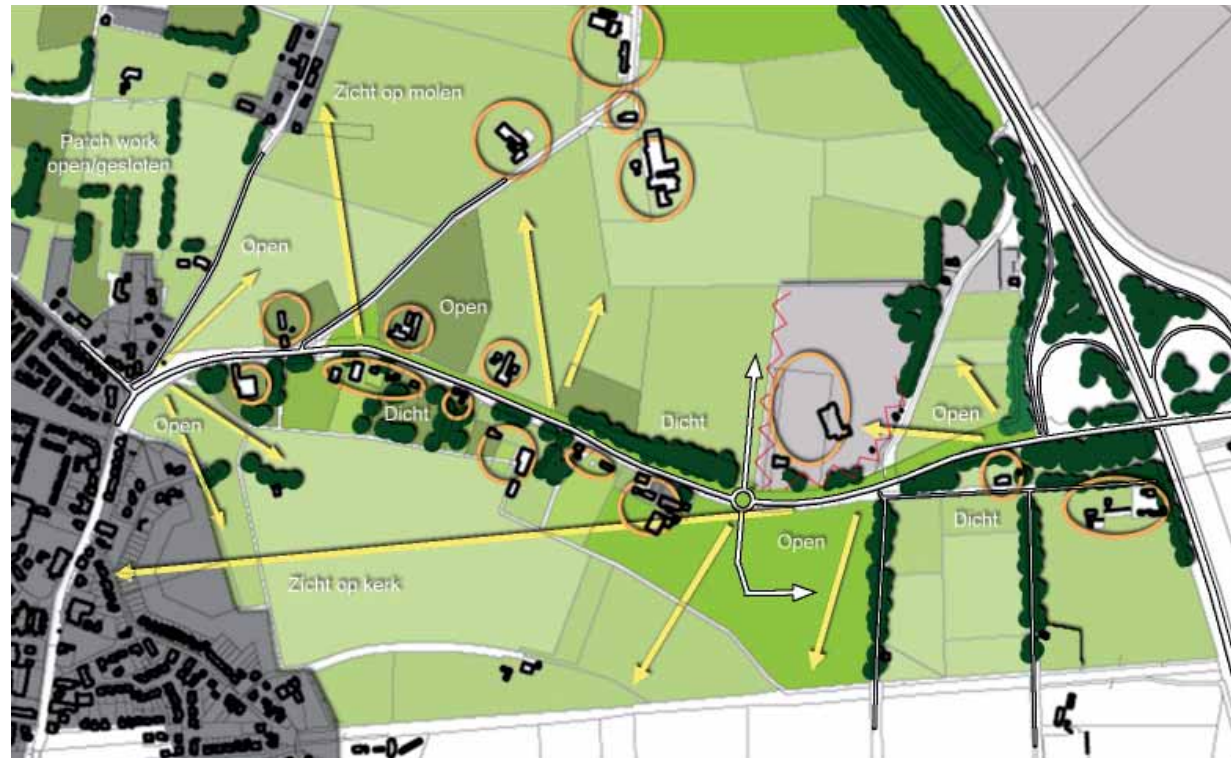


3 - Landschappelijke aspecten

Analyse huidige situatie

Deze analyse heeft betrekking op het gebied tussen het knooppunt A73 en de kern Haps (Oeffeltseweg).

- Het hoogteverschil vanaf het knooppunt A73 richting de kern Haps is ruimtelijk beleefbaar.
- Negatieve uitstraling terrein Sligro bij entreegebied.
- Vanaf het knooppunt Schuttersweg en Oeffeltseweg is zicht op het open landschap en de kerktoren van Haps.
- Afwisselend beeld (open en gesloten) van bebouwingslint Oeffeltseweg tussen het entreegebied en de kern Haps. Doorzichten naar het open landschap en elementen zoals de molen en de kerktoren.
- De waardevolle open, groene zone tussen de Mondsestraat en de Cuijkseweg met zicht op het open landschap, vormt een natuurlijke overgang tussen de dorpsrand van Haps en het karakteristieke bebouwingslint de Oeffeltseweg.



Entreegebied knooppunt A73



Oeffeltseweg

Afrit A73

Tussengebied bebouwingslint / kern Haps



Cuijkseweg - Dorpsrand

Oeffeltseweg - Lintbebouwing

Landschappelijke aspecten

Ruimtelijke visie

De visie heeft betrekking op het gebied tussen het knooppunt A73 en de kern Haps (Oeffeltseweg).

- Markeren van de hoek (afrit A73 en de Oeffeltseweg) door middel van een bebouwingsaccent als landmark van het te ontwikkelen bedrijventerrein.
- Landschappelijk versterken en begeleiden van de entree richting de kern Haps.
- Behouden en versterken van waardevolle zichtlijnen vanaf de Oeffeltseweg naar de kerktoren en de molen. Deze zijn belangrijk voor de eigenheid van het gebied en de oriëntatie vanaf het entreegebied naar de kern Haps.
- Geleidelijk overgang creëren tussen de Oeffeltseweg (kleinschalige bedrijvigheid) en het grootschalige bedrijventerrein. Langs de Oeffeltseweg dienen hoogwaardige kantoorfuncties het beeld te bepalen.
- Overgang tussen kleinschalig en grootschalige bedrijvigheid door middel van groene kamerstructuren.
- Behoud en versterken van de groene buffer tussen het bedrijventerrein en de kern Haps. Aansluiten op de bestaande patchworkstructuur aan de westzijde van de Cuijkseweg.





4 - Planologisch-juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt geadviseerd over de planologisch-juridische aspecten in relatie tot de door de gemeenteraad gestelde uitgangspunten: de gemeenteraad gaf op 11 september jl. als onderdeel van de opdracht te komen tot een mozaiekstudie de volgende uitgangspunten mee:

- a het voorliggende concept voorontwerpbestemmingsplan RBL aan te passen conform de uit de mozaiekstudie voortvloeiende gebiedsbegrenzing en dit voor te leggen aan de gemeenteraad.
- b voor het gebied dat na het genoemde onderzoek mogelijk buiten de oorspronkelijke begrenzing van het RBL zal vallen maar alsdan wordt toegevoegd aan het RBL-gebied gelijktijdig besluitvorming in de gemeenteraad voorbereiden en indien mogelijk planologische procedures voorbereiden dan wel in gang zetten.

Aangezien uit onze studie al snel bleek dat er meerdere uitwerkingsvarianten denkbaar waren, was het gegeven de tijd - en de niet in te schatten uitkomst m.b.t. de besluitvorming door de gemeenteraad hierover - niet mogelijk om voor alle uitwerkingsvarianten het concept-voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Vandaar dat na terugkoppeling met het college van de gemeenteraad Cuijk de navolgende vragen aan onze planologisch-juridische experts zijn voorgelegd.

- 1 Is het mogelijk om voor het definitieve voorontwerpbestemmingsplan alleen op de plankaart het plangebied te verkleinen en de regels en de toelichting daar nu niet meteen op aan te passen?
- 2 Welke procedure moet worden doorlopen voor de ontwikkeling van de mogelijk aanvullende plangebieden/plandelen (ten noorden van de EVZ en ten zuiden van de Oeffeltseweg)?

Deze vragen worden hieronder beantwoord.

Bij het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan kunnen er nog op diverse punten wijzigingen / aanvullingen plaatsvinden. In verband met de rechtszekerheid verdient het aanbeveling om het plan niet dusdanig te wijzigen dat een heel ander bestemmingsplan ontstaat. De voor het bestemmingsplan benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. De planregels behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan zullen worden aangepast aan de gewijzigde plankaart. De toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zal niet worden aangepast.

De toelichting van het bestemmingsplan maakt geen deel uit van het juridische deel van het bestemmingsplan, maar speelt in de procedure zelf wel een grote rol. In de toelichting staan immers de diverse ontwikkelingen beschreven.

Indien de gemeenteraad van de gemeente Cuijk daadwerkelijk besluit om een van de afwijkende varianten in procedure te brengen, adviseren wij een begeleidend schrijven toe te voegen. In dit begeleidend schrijven kan aangegeven worden waarom de toelichting een kleiner plangebied omvat dan de bijbehorende plankaart en planregels.

Aangegeven kan worden dat dit hersteld wordt bij het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan naar ontwerpbestemmingsplan. Dit schrijven dient meegezonden te worden aan de instanties voor vooroverleg.

De gemeente heeft Croonen Adviseurs tevens gevraagd welke procedure doorlopen dient te worden voor de gebieden die eventueel buiten het concept voorontwerpbestemmingsplan zouden worden ontwikkeld.

Voor herbesteding/ontwikkeling van aanvullende plandelen wordt geadviseerd een aparte planologische procedure op te starten. Binnen de bedoelde gebieden zijn de voor een bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken nog niet uitgevoerd.

Planologisch-juridische aspecten

Het opnemen van deze gebieden is dan ook enkel mogelijk wanneer deze onderzoeken in de periode tussen voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan kunnen worden uitgevoerd. Dit heeft echter niet de voorkeur.

Gekoppeld aan het oorspronkelijke voorontwerpbestemmingsplan is een MER-beoordelingsnotitie opgesteld. De gemeenteraad stelt deze notitie vast voordat het voorontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Aangezien aanpassing van de begrenzing van het oorspronkelijke RBL-gebied alleen maar zal leiden tot verkleining van de (BP)planoppervlakte kan de huidige MER-notitie blijven fungeren. Indien later aanvullende gebieden worden ontwikkeld dan is noch gelet op de oppervlakte van de door ons geïnventariseerde oppervlakten van die plandelen noch indien die oppervlakte bij de huidige voorontwerpbestemmingsplan-oppervlakte geteld zou worden geen noodzaak tot het opstellen van een MER.

Conclusies

- 1 Verkleinen van het plangebied - waarbij het voorliggende voorontwerp in procedure wordt gebracht en waarop het ontwerpbestemmingsplan vervolgens wordt aangepast- is juridisch mogelijk. Hiervoor is een duidelijke aanvullende toelichting gekoppeld aan de raadsbesluitvorming echter noodzakelijk.
- 2 Geadviseerd wordt voor het aanvullende plan-deel een apart bestemmingsplan op te stellen en de procedure te laten doorlopen.

3. Er is geen aanpassing van de aanmeldingsnotitie MER noodzakelijk. Naar het oordeel van Croonen Adviseurs bestaat er voor de mogelijke nieuwe plandelen noch een MER-plicht noch een MER-beoordelingsplicht. Na der overleg met provincie, en (boven)lokale milieugroeperingen en relevante instanties is hierbij wel een must.