

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN REGIONAAL BEDRIJVENPARK LAARAKKER

GEMEENTE CUIJK



Gemeente Cuijk

Ontwerpbestemmingsplan Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlage
- Verbeelding schaal 1:2.000

projectgegevens:

TOE01-CUY00023-01B
REG01-CUY00023-01B
TEK01-CUY00023-02B
INS01-CUY00023-01B
SVB01-CUY00023-01A

Rosmalen, 23 april 2009

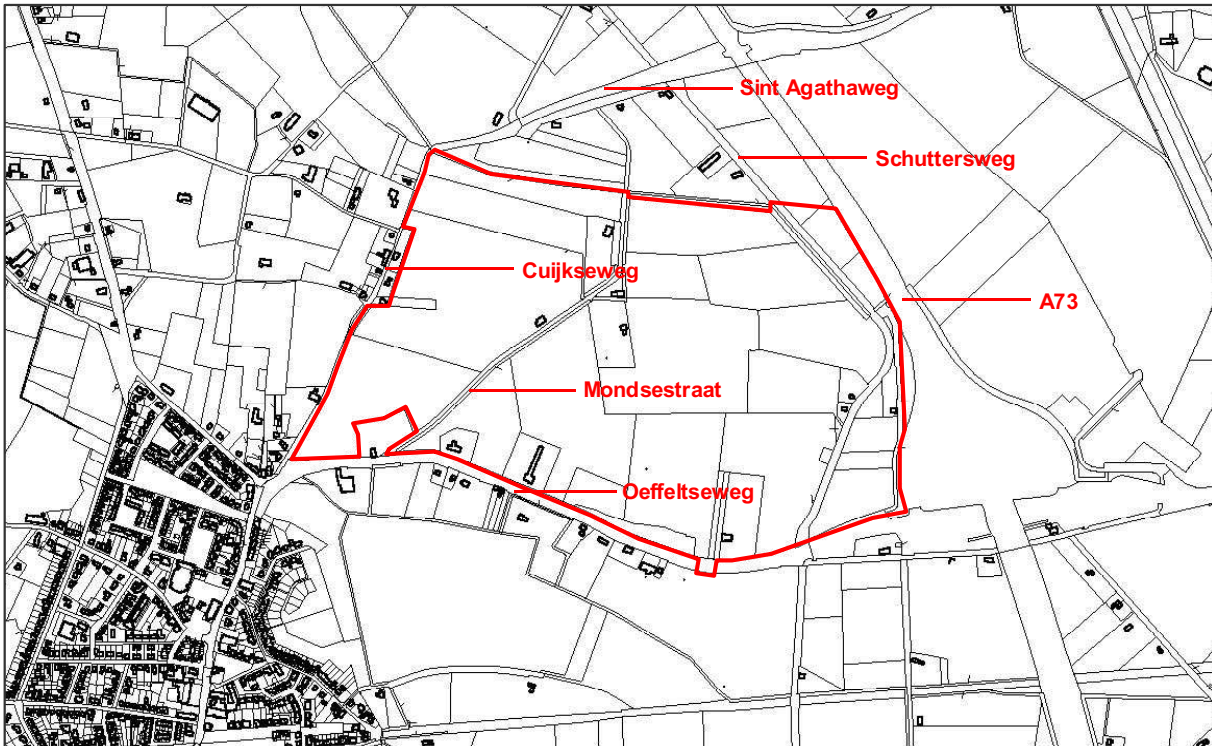
INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Voorgeschiedenis	1
1.2	Doel	1
1.3	Situering en begrenzing plangebied	2
1.4	Leeswijzer	2
2	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Beleid waterschap	16
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.5	Programma	23
3	HET PLANGEBIED	27
3.1	De bestaande situatie in het plangebied	27
3.2	Ondergrond	28
3.3	Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis	31
4	HET RUIMTELIJK PLAN	39
4.1	Beschrijving van het ruimtelijk plan	39
4.2	Milieu en milieuzonering	50
4.3	Overige veiligheidsaspecten	61
4.4	Duurzaamheid en klimaat	62
4.5	Archeologische planvorming	62
4.6	Flora en fauna	65
4.7	Water	67
4.8	Overige zoneringen	69
5	HET BESTEMMINGSPLAN	71
5.1	Plangrens	71
5.2	De analoge verbeelding	71
5.3	De regels	71
6	HAALBAARHEIDSASPECTEN	75
6.1	Financieel-economische haalbaarheid	75
6.2	Eigendom	75
6.3	Maatschappelijke haalbaarheid	75

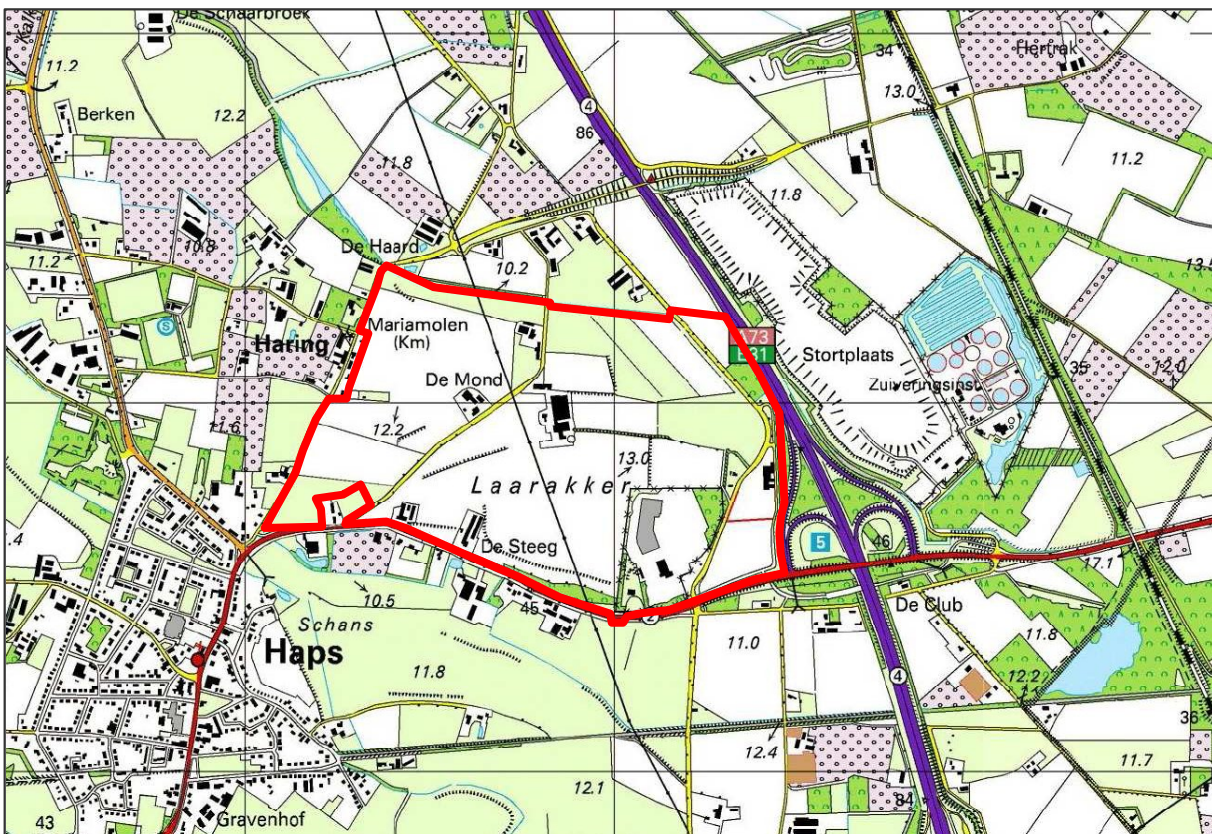
Bijlagen:

Bijlage 1: Geraadpleegde bronnen

Bijlage 2: Lijst van afkortingen



Begrenzing plangebied en straatnamen



Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Voorgeschiedenis

Al geruime tijd is er sprake van de noodzaak tot het realiseren van een regionaal bedrijventerrein in het gebied tussen de kern Haps en de A73. Voorheen was men gewoon bij elke kern of in ieder geval in elke gemeente zelf te voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen. Naar het gevoel van velen leidde dit tot aantasting van het landelijk gebied. Sinds enige tijd hebben de gemeenten in het Land van Cuijk, in samenwerking met de provincie, ervoor gekozen een gezamenlijk bedrijventerrein te ontwikkelen voor grotere bedrijven en bedrijven uit zwaardere milieucategorieën, bedrijven die steeds moeilijker inpasbaar zijn in de huidige ruimtelijke structuur en bestaande bedrijven die op hun huidige vestigingslocatie overlast opleveren voor de omgeving. Als locatie voor het regionale terrein is de onderhavige locatie aangewezen. De realisering van een regionaal bedrijvenpark wordt daarnaast aangegrepen om, aansluitend aan het regionale bedrijventerrein, ruimte te creëren voor de vestiging van lokale bedrijvigheid.

De gemeente Cuijk heeft enige tijd geleden besloten het regionaal bedrijventerrein daadwerkelijk te gaan realiseren. De eerste stap daartoe was het opstellen van een haalbaarheidsstudie (2005). Vervolgens is een overeenkomst gesloten met het Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector (OPP), de ontwikkelingsmaatschappij van de Bank van Nederlandse Gemeenten, om het project voor gezamenlijk risico te gaan ontwikkelen. Vervolgens is opdracht verleend tot het opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp en voorliggend bestemmingsplan. Deze documenten vormen de basis voor diverse vervolgstappen, zoals het opstellen van civieltechnische plannen, beplantingsplannen en beeldkwaliteitplannen.

Het schetsontwerp is inmiddels, mede naar aanleiding van bezwaren van omwonenden en bewoners van Haps, aangepast. De begrenzing van het bedrijventerrein is hierbij gewijzigd. De grens van het bedrijventerrein wijkt in voorliggend bestemmingsplan daarom af van de grens die in het voorontwerpbestemmingsplan was aangehouden. De huidige plannen gaan uit van de realisering van in totaal circa 53 ha regionaal bedrijventerrein en circa 13 ha lokaal bedrijventerrein. Een gedeelte van het bedrijventerrein wordt ontwikkeld aan de zuidzijde van de Oeffeltseweg. Dit gedeelte van het bedrijventerrein maakt geen deel uit van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Voor de realisering van bedrijvigheid op de gronden ten zuiden van de Oeffeltseweg wordt te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure gevolgd. Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de gronden tussen de Cuijkseweg, Oeffeltseweg, A73 en Laarakkerse Waterleiding. Hier wordt het grootste deel van het regionale bedrijventerrein (RBL) en een gedeelte van het lokale bedrijventerrein (LBT) gerealiseerd.

1.2 Doel

Het doel van het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisering van het regionale bedrijventerrein Laarakker en, aansluitend daarop, een lokaal bedrijventerrein ten behoeve van de vestiging van lokale bedrijvigheid.

1.3 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt in de gemeente Cuijk en bevindt zich ten noordoosten van de kern Haps. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de A73 en de afrit Haps. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Oeffeltseweg. Ten westen van het plangebied ligt de Cuijkseweg. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Laarakkerse Waterleiding, een watergang die in oost-westelijke richting door het gebied stroomt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het ruimtelijk-planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een paragraaf opgenomen met betrekking tot het nut en de noodzaak van de realisering van het regionaal bedrijventerrein op de onderhavige locatie. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het ruimtelijk/stedenbouwkundig plan beschreven, dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 wordt de systematiek van het bestemmingsplan beschreven. De haalbaarheidsaspecten (waaronder de resultaten van overleg en inspraak) komen aan bod in hoofdstuk 6.

Ten behoeve van de opstelling van dit bestemmingsplan is een gebiedsinventarisatie¹ uitgevoerd. In de toelichting wordt regelmatig naar deze rapportage verwezen als 'Inventarisatierapport'. Verder worden diverse afkortingen gebruikt, die in de bijlage nader worden uiteengezet.

De opbouw van de paragrafen in deze toelichting is als volgt:

Aan het begin van de meeste paragrafen en deelparagrafen staat een tekstkader in geel, waarin de belangrijkste punten uit de beschrijving zijn samengevoegd.

Vervolgens wordt uitgebreider ingegaan op de diverse deelonderwerpen, voor zover die van belang zijn als toelichting bij het bestemmingsplan.

- > *verder wordt hier en daar verwezen naar een volgende of vorige paragraaf, die over hetzelfde onderwerp gaat.*
- ▶ Aan het eind van een paragraaf volgt tenslotte soms een grijs gemarkeerde korte opmerking, als een conclusie uit het voorafgaande leidt tot een rechtstreekse aanwijzing over de inhoud van het bestemmingsplan.

¹ Grontmij: Regionaal Bedrijvenpark Laarakker, Gebiedsinventarisatie, Eindhoven, 2007

2 PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Laarakker past binnen het beleid zoals dat geformuleerd is in de Nota Ruimte.

Het Rijksbeleid, dat is vastgelegd in de Nota Ruimte, is gericht op het in stand houden van de ruimtelijke contrasten in Nederland. Deze contrasten zorgen voor afwisseling in het landschap en voor beleving van 'ruimte'.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid) en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging (PDV/-GDV beleid) zijn in de Nota vervangen door een integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het locatiebeleid is gedecentraliseerd naar de provincies. Het doel van het in de nota geformuleerde nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Voor wat dan wel een 'goede' plaats is, kan de rijksoverheid geen standaard recept geven, wel een aantal regels die zorgen voor de gewenste basiskwaliteit op dit punt. Het best kunnen provincies zelf bepalen wat een 'goede' plaats is. Het locatiebeleid dient verschillende doelstellingen:

- Economische ontwikkelingsmogelijkheden: het bieden van voldoende geschikte vestigingsplaatsen voor bedrijvigheid en voorzieningen.
- Bereikbaarheid: het optimaal gebruikmaken van alle vervoersmogelijkheden voor personen en goederen over de weg, het spoor en het water.
- Leefbaarheid: kwaliteit, variatie, architectonische vormgeving en landschappelijke inpassing van vestigingplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, zorgvuldig ruimtegebruik, fijnmazige detailhandelsstructuur, functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving (veiligheid, emissies en geluid).

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende, gevarieerd en op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Provincies concretiseren het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in het provinciale ruimtelijke en verkeers- en vervoersbeleid. Essentieel is verder dat het locatiebeleid ten minste regels en criteria bevatten die waarborgen dat:

- bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen;
- aan nieuwe en zo mogelijk ook aan bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen van bij voorkeur verschillende modaliteiten (multimodale ontsluiting).

Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en voorzieningen in elke regio.

Op specifiek daarvoor bestemde bedrijfslocaties zijn vooral bedrijven en voorzieningen gevestigd, die door hun aard niet inpasbaar zijn in centra of wijken. Het is zaak te zorgen dat er ruimte beschikbaar blijft voor dit soort activiteiten. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Laarakker als regionale vestigingsplaats voor bedrijven in de hogere milieucategorieën en/of met een grote ruimtebehoefte, past binnen het beleid zoals dat geformuleerd is in de Nota Ruimte.

2.1.2 Structuurschema Groene Ruimte (1995)

Op landelijk niveau is een Ecologische hoofdstructuur (EHS) ontworpen, die van belang is voor het behoud en de ontwikkeling van de natuur in Nederland. Het plangebied ligt niet in de EHS zoals die in het SGR is vastgelegd.

Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) bevat het beleid dat gericht is op een duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in het landelijk gebied in onder andere de vorm van Ecologische hoofdstructuur (EHS), Randstadgroenstructuur en het Groene Hart. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS zoals die in het SGR is vastgelegd.

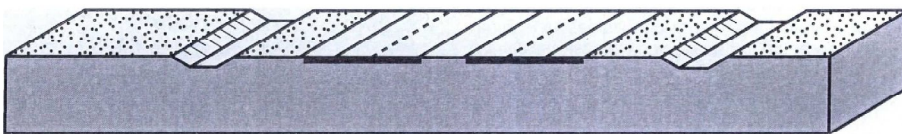
2.1.3 Landschapsplan/Beheersvisie A73-A77

Rijkswaterstaat heeft een landschapsplan en een beheersvisie opgesteld voor de A73 die langs het plangebied loopt. Het blijkt dat deze plannen geen invloed hebben op de planvorming in het gebied.

In opdracht van Rijkswaterstaat is in 2001 een visie opgesteld voor de A73/A77 tussen Ewijk en de Duitse grens. Het rapport omvat zowel een landschapsvisie als een beheersvisie, die op hun beurt zijn uitgewerkt in een plan op hoofdlijnen en in maatregelen per deelgebied.

De A73 ter hoogte van het plangebied is ingedeeld in het deelgebied 'Landelijk gebied op de westoever van de Maas'. Ten aanzien van de toekomstige ontwikkelingen en wensen wordt gesteld:

'De Laarakkerse Waterleiding kruist de weg bij km 85,1 en is aangewezen als ecologische verbindingzone (komt uit in vuilstort)... De oostelijke berm-sloot van de A73 kan een functie krijgen in de omleiding van de verbindingzone langs de Laarakkerse Waterleiding, om het vuilstort en de waterzuivering heen. (De wegberm zelf is hiervoor te smal en is bovendien gevaarlijk). Uitwerking zal plaats moeten vinden in samenwerking met derden.'



Blokdiagram van het Landschapsplan voor de A73 ter hoogte van het plangebied

'Eindbeeld:

Smalle, onbeplante bermen met schrale, grazige vegetaties. Goed functionerende passages voor fauna, gekoppeld aan de EHS.'

'Maatregelen:'

Verwijderen van fragmenten laanbeplanting en bossingels langs de weg, vooral die tussen de A73 en de parallelwegen; nader onderzoek naar het functioneren van de duikers in de Oploose Molenbeek en de Laarakkerse Waterleiding en zo nodig aanbrengen van extra faunaduikers; samen met derden de omleiding van de ecologische verbindingzone om het vuilstort vormgeven; eventuele opslag van bomen en struiken langs de dassenrasters verwijderen.'

Uit overleg met Rijkswaterstaat blijkt, dat de maatregelen die in het Landschapsplan/Beheersvisie A73-A77 zijn voorgesteld, binnen de bestaande perceelsgrenzen van de weg zijn uit te voeren en dat het plan geen invloed heeft op de planvorming van het bedrijvenpark Laarakker.

2.1.4 Flora en faunawetgeving

Door middel van diverse wetten zijn de leefgebieden van kwetsbare en bedreigde soorten in bescherming genomen. Voor het plangebied is vooral de das van belang, wiens leefgebied zich gedeeltelijk over het plangebied uitstrekt.

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. De soort- en gebiedsbescherming staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn maken deel uit van de Europese regelgeving en zijn van kracht in alle Europese lidstaten. Beide kennen een gebiedsbeschermings- en een soortenbeschermingscomponent. Het aspect soortenbescherming is in de Flora- en faunawet opgenomen. De Vogelrichtlijn (1979) heeft tot doel de bescherming van alle in het wild levende vogels en hun leefgebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn (1992) heeft tot doel de totale biologische diversiteit van natuurlijk en halfnatuurlijke habitat en wilde flora en fauna (behalve vogels) te behouden. Nederland heeft in het kader van deze richtlijn gebieden aangewezen als speciale beschermingszones (Habitatrichtlijngebieden). Nabij het plangebied zijn geen gebieden aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, of de Habitatrichtlijn.

Relevante verbodsbepalingen volgens de Flora- en faunawet

- met betrekking tot beschermde planten: het plukken, verzamelen, afsnijden, vernielen, beschadigen, ontwortelen of op een andere manier van de groeiplaats verwijderen van planten;
- met betrekking tot beschermde dieren: het doden, verwonden, vangen of bemachtigen van dieren, het opzettelijk verontrusten van dieren, het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen, verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft als doel het beschermen en instandhouding van bijzondere gebieden in Nederland. Er zijn twee categorieën beschermde gebieden: beschermde natuurmonumenten (particulier bezit) en staatsnatuurmonumenten (staatseigendom).

Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten zijn in beginsel verboden. Nabij het plangebied zijn geen gebieden aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Flora en faunawet

De Flora en faunawet beschermt dieren en planten tegen verstoring of uitsterven. Dit betekent dat bijvoorbeeld bij elk bouwplan onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijke effecten op beschermde dieren en planten. Wordt dit nagelaten, dan bestaat de mogelijkheid dat bouwplannen opgeschort of verboden worden. Dit kan tot langdurige procedures leiden. Het is vaak mogelijk om ontheffing te krijgen (bijvoorbeeld als het om alledaagse, niet bedreigde soorten gaat), of de plannen zodanig aan te passen dat de beschermde dieren of planten niet verder bedreigd worden.

- > *ten aanzien van de dassen wordt verwezen naar paragraaf 2.2.7 over de provinciale dassenkaart en paragraaf 2.4.3 over het gemeentelijk dassenbeleid.*
- > *voor de overige soorten wordt verwezen naar paragraaf 4.6 (flora en fauna).*
- > *verwezen wordt verder naar het afzonderlijke Natuurcompensatieplan Bedrijvenpark Laarakker.*

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In de Interimstructuurvisie en Paraplunota is het provinciale beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie vastgelegd. Onderhavig project past in beginsel binnen de uitgangspunten van het streekplan. Wel dient een en ander kwalitatief hoogwaardig vormgegeven te worden en ook op de langere termijn hoogwaardig te blijven.

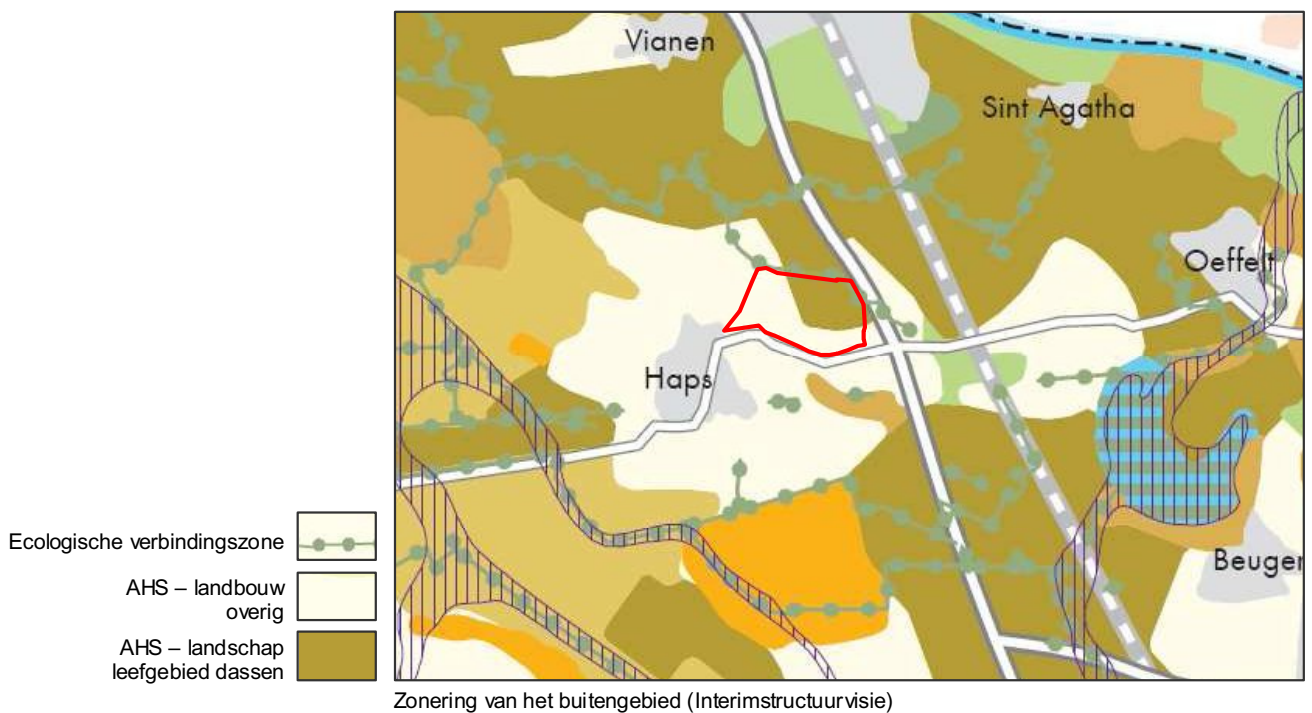
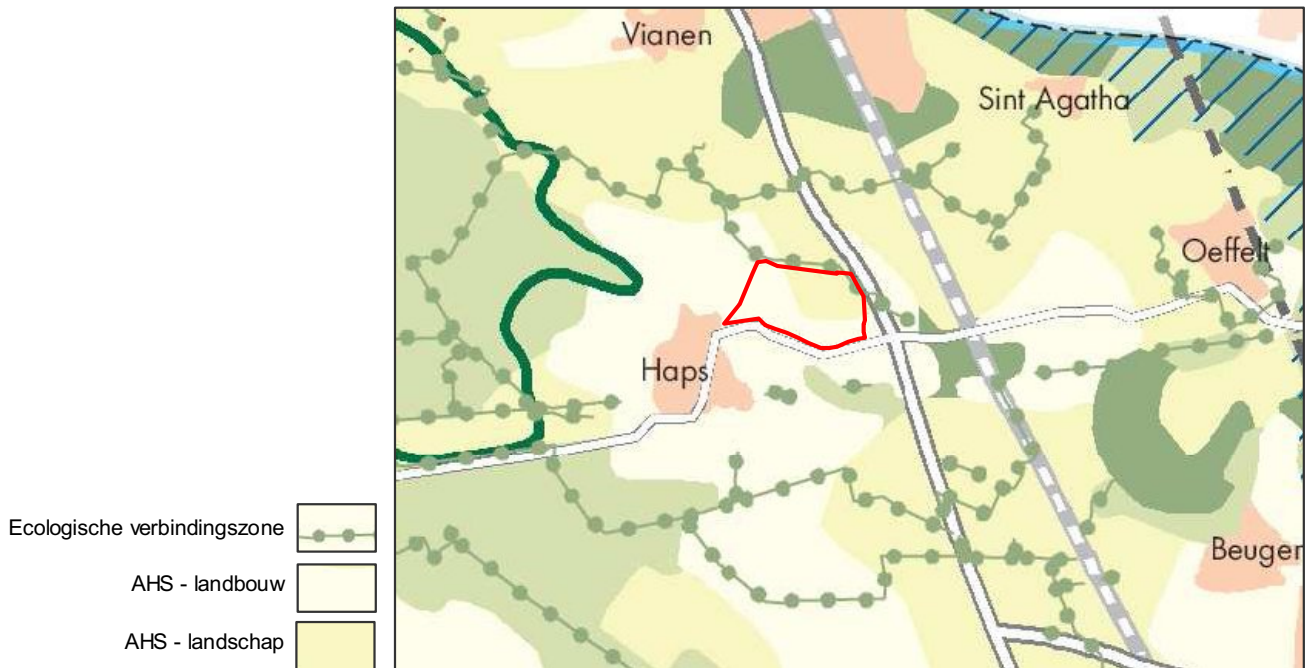
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualiseringen van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.



De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Met name de aspecten aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Laarakker van belang.

Meer aandacht voor de onderste lagen:

- De eerste laag is de bodem onder onze voeten, het watersysteem en de bodemgesteldheid en de daarmee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden – uit het navolgende blijkt dat aan deze aspecten in het onderhavige plan uitgebreid aandacht is besteed.
- De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. De provincie wil graag in de groeiende mobiliteitsbehoefte voorzien en tegelijkertijd Brabant bereikbaar en leefbaar houden – uiteraard is aan dit aspect aandacht besteed bij het plannen van dit bedrijventerrein.
- De derde laag, het bodemgebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie, moet in de toekomst meer gestuurd worden door de eerste twee lagen. In het onderhavige plan betreft het vooral het aspect werken, waarbij de kwaliteit van de omliggende woonfuncties, werkfuncties en het aspect recreatie niet uit het oog werden verloren.

Zuinig ruimtegebruik

De ruimtevoorraad in Brabant is eindig. Daarom moet zuinig worden omgaan met de resterende onbebouwde ruimte. Sleutelwoorden bij zuinig ruimtegebruik zijn: inbreiden, herstructureren en een intensiever gebruik. Uit het navolgende blijkt dat er bij de planvorming en de uitvoering van het plan gestreefd is/wordt naar zuinig ruimtegebruik.

Concentratie van verstedelijking

De provincie zet het al lang gevoerde beleid van concentratie van verstedelijking voort. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds de stedelijke regio's, waar het leeuwendeel van de woningbouw en de bedrijventerreinen wordt gerealiseerd en anderzijds de landelijke regio's, waar het beleid vooral gericht is op het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Uitbreiden kan daar pas als nieuwbouw niet binnen het bestaand bebouwd gebied mogelijk is. Het onderhavige bedrijvenpark wordt opgericht om te voorkomen dat elke kern in het Land van Cuijk opgezaaid wordt met grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die anderszins eigenlijk niet in een (kleine) kern thuishoort. Bovendien is het terrein bedoeld voor bedrijven die nu binnen de bebouwde kom gevestigd zijn en overlast veroorzaken of ter plaatse niet meer kunnen groeien. De terreinen van deze verplaatsers zullen of door andere bedrijven worden ingenomen (die minder overlast veroorzaken) of in gebruik worden genomen voor woningbouw of voorzieningen.

Ten aanzien van het onderwerp 'duurzame inrichting van bedrijventerreinen', bevat het streekplan een aparte paragraaf, waarbij de volgende punten aan de orde komen:

Zuinig ruimtegebruik

Zuinig ruimtegebruik betekent in de eerste plaats dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij sterk wordt ingezet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen. Daarnaast vindt het provinciebestuur het van groot belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de 'ruimteproductiviteit' wordt verhoogd. Dat geldt zowel voor bestaande, te herstructureren als voor nieuwe bedrijventerreinen. Gedeputeerde Staten zullen erop toezien dat deze aspecten van zuinig ruimtegebruik uitdrukkelijk aan bod komen in de plannen voor te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen.

Milieuvoordelen

De provincie vindt het van groot belang dat bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen van meet af aan wordt nagegaan hoe de inrichting van die terreinen kan bijdragen aan het voorkomen en het verminderen van milieubelasting. Het gaat er hierbij om dat er voor bedrijven optimale mogelijkheden worden gecreëerd voor het uitwisselen van (industriële) reststromen, zoals restwarmte, reststoffen, stroom en oppervlaktewater. Ook het gezamenlijk opwekken van (duurzame) energie, afvalmanagement en het inzetten op collectief vervoer worden gezien als belangrijke aandachtspunten. Datzelfde geldt voor het (alsnog) multimodaal ontsluiten van bedrijventerreinen.

Beeldkwaliteit en beheer

Het provinciebestuur vindt dat er beduidend meer nadruk moet komen te liggen op de landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen en op de beeldkwaliteit van bedrijventerreinen en hun gebouwen. Om de inrichtings- en ontwerpqualität te verbeteren dient hieraan in de planvoorbereiding van te (her)ontwikkelen bedrijventerreinen uitdrukkelijk aandacht te worden besteed. Tot slot vindt het provinciebestuur het van belang dat – via adequaat beheer en kwaliteitsbewaking – bedrijventerreinen ook op termijn een aantrekkelijk werkmilieu blijven vormen.

Het blijkt dat het onderhavige project in beginsel past binnen de uitgangspunten van het streekplan. Voor de landelijke regio 'Land van Cuijk' is een ruimtebudget van 215 ha bedrijventerrein ingepland. Nabij Boxmeer wordt een deel daarvan gerealiseerd voor bedrijven in de lagere milieucategorieën. Voor bedrijvigheid met een hogere milieucategorie is het onderhavige bedrijventerrein aangewezen. De locatie van het onderhavige bedrijventerrein is in het streekplan niet aangegeven. Een deel van de onderhavige locatie is, als dassengebied, aangeduid als AHS-landschap. Verder ligt aan de rand van het plangebied een (geplande) ecologische verbingszone.

2.2.2 Beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen'

In de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' is het provinciaal beleid op het gebied van bedrijvigheid geconcretiseerd. De beleidsbrief, die is vastgesteld op 20 juli 2004, geeft een handleiding hoe het Streekplan (c.q. de Interimstructuurvisie) en de Uitwerkingsplannen moeten worden vertaald in ruimtelijke plannen.

Een belangrijk uitgangspunt in de beleidsbrief is het streven naar zuinig ruimtegebruik. Dit streven wordt vertaald door te stellen dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen.

Bepaalde activiteiten moeten op bedrijventerreinen worden geweerd, omdat deze goed inpasbaar zijn in een woon- of gemengd milieu. Welke activiteiten dit zijn verschilt tussen landelijke en stedelijke regio's. Voor landelijke regio's gaat het om:

- bedrijven behorende tot milieucategorie 1 (VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering');
- bedrijfswoningen;
- zelfstandige kantooractiviteiten;
- voorzieningen (inclusief detailhandel), voor zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.

Naast het weren van bepaalde activiteiten op bedrijventerreinen stelt de provincie in het kader van zuinig ruimtegebruik voorts nog enkele algemeen geldende randvoorwaarden aan ruimtelijke plannen voor bedrijventerreinen. Dit zijn:

- hanteren van een minimale kavelgrootte (> 1.000 m²);
- hanteren van minimale bouwhoogtes;
- hanteren van een minimaal bebouwingspercentage van 50% van de kavel.

Voor de periode tot 2015 zijn in de Uitwerkingsplannen programma's opgenomen en is aangegeven welke bedrijventerreinen kunnen worden uitgebreid en waar ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen plaats kan vinden. Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen is altijd een concrete onderbouwing noodzakelijk, waarin onder meer wordt ingegaan op locatiekeuze, omvang, verkeersgevolgen en (in de landelijke regio's) fasering. Deze onderbouwing kan in algemene zin worden ontleend aan de prognoses uit het Uitwerkingsplan van het Streekplan, maar dient voor de locatie te worden geconcretiseerd.

Bedrijven met een kavelgrootte groter dan 5.000 m² beschouwt de provincie in beginsel als bedrijven die vanwege hun aard en schaal niet passen in een landelijke regio. Maatwerk is echter mogelijk bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Indien na een uitbreiding groter dan 15% van de bedrijfsoppervlakte de bovengrens van 5.000 m² wordt overschreden, is in de landelijke regio's een afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk. In de beleidsbrief is hiervoor een ruimtelijk afwegingskader opgenomen.

Het ruimtelijk afwegingskader houdt in dat de ondernemer de ruimtelijke aspecten van zijn bedrijfsbelangen motiveert en een keuze maakt ten aanzien van huisvesting op langere termijn. De gemeente brengt de ruimtelijke mogelijkheden in beeld en geeft aan waarom zij instemt met de keuze van de ondernemer, mede in relatie tot het regionale ruimtebudget.

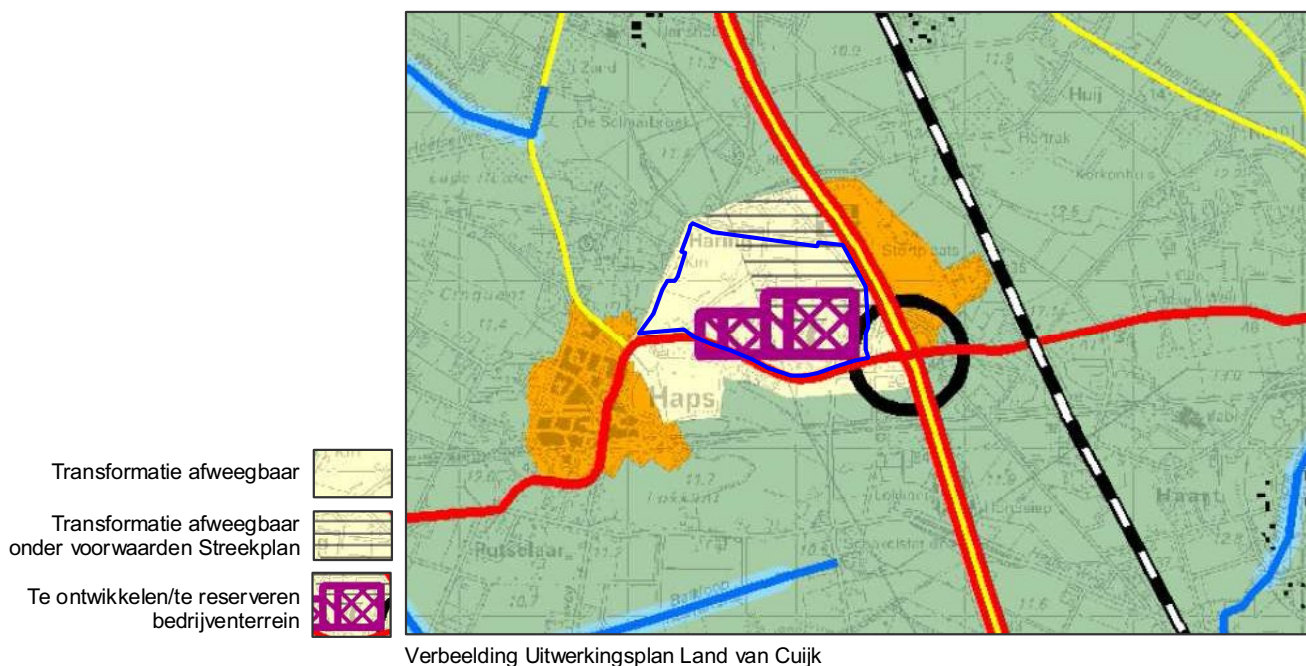
2.2.3 Uitwerkingsplan Land van Cuijk

In het Uitwerkingsplan voor het Land van Cuijk is het plangebied aangegeven als 'transformatie afweegbaar'. Ter plaatse van deze locatie is ook de aanduiding 'Bedrijventerrein te ontwikkelen' opgenomen met twee symbolen: een regionaal bedrijventerrein en een kleiner lokaal bedrijventerrein.

In het Streekplan is een uitwerkingsregeling opgenomen, waarin voor de landelijke gebieden meer in detail kan worden bepaald hoe de ruimtelijke verdeling van de diverse functies kan plaatsvinden.

Uitgangspunt voor het Uitwerkingsplan Land van Cuijk, dat in 2004 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, is dat de kenmerkende landschappelijke driedeling van het Land van Cuijk in Maasterrasrug, Maasterrasvlakte en Peelontginningen behouden moet blijven en waar mogelijk versterkt moet worden. Het betekent dat toekomstige verstedelijking met name geconcentreerd wordt aan de oostkant van de regio rond bestaande infrastructuur (de A73 en de spoorlijn) en Cuijk en Boxmeer.

De gemeenten geven aan dat ze in de toekomst een gezamenlijk bedrijventerreinenbeleid zullen voeren. De gemeenten gaan binnen de regio uit van het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Een belangrijk project is de realisatie van een regionaal bedrijventerrein nabij Haps voor omvangrijke of zware bedrijven uit de regio. De gemeenten in het Land van Cuijk nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van dit terrein. Andere bedrijventerreinen die ontwikkeld worden zijn Beugen-Zuid (ten noorden van Boxmeer) en Molenveld (fase II en III) te Wanroij. Verder moeten bestaande terreinen geherstructureerd en intensiever gebruikt worden. Gemeenten krijgen hierbij ondersteuning van de provincie.



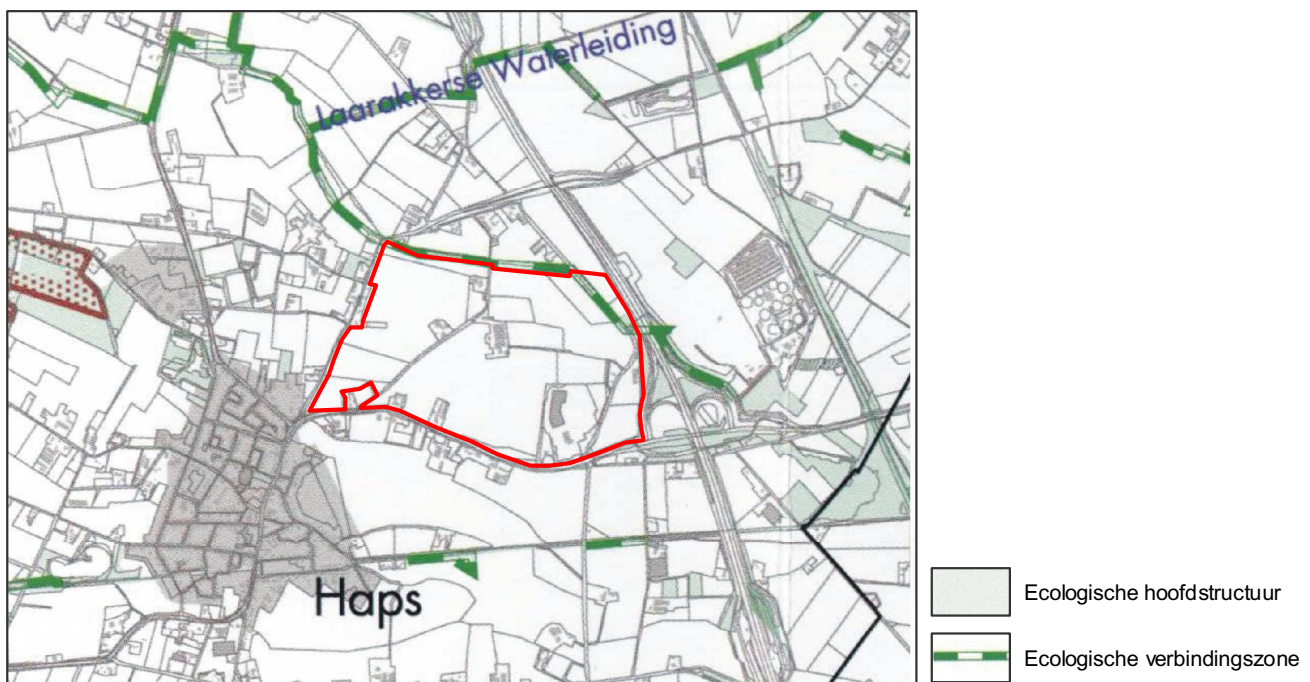
In het Uitwerkingsplan Land van Cuijk is het plangebied aangeduid als 'transformatie afweegbaar'. De oostelijke helft (het gedeelte binnen het daseengebied) is aangeduid als 'transformatie afweegbaar onder voorwaarden streekplan'. De onderhavige locatie is aangeduid als 'te ontwikkelen bedrijventerrein' met een deel als 'te reserveren bedrijventerrein'. Een grotere oppervlakte is aangewezen als regionaal bedrijventerrein en een kleiner deel als lokaal bedrijventerrein.

2.2.4 Reconstructieplan Peel en Maas

De onderhavige locatie is op de kaart sociale en economische vitaliteit aangeduid als 'verwevingsgebied'.

De Reconstructiewet concentratiegebieden, die in april 2003 in werking is getreden, verplicht een vijftal provincies, waaronder de provincie Noord-Brabant, Reconstructieplannen op te stellen om een aantal structurele problemen in het landelijk gebied duurzaam en integraal op te lossen. In Noord-Brabant betreft dit reconstructieplannen voor een zevental regio's: de Peel, Peel en Maas, Maas en Meierij, Meierij, Boven-Dommel, Beerze Reusel en de Baronie.

Voor de gemeente Cuijk geldt het Reconstructieplan Peel en Maas. De reconstructie heeft een uitvoeringstermijn van 12 jaar. Voor deze periode zijn voor verschillende thema's (zoals water, natuur, landbouw, economie en leefbaarheid) concrete doelstellingen geformuleerd en afspraken opgenomen. De reconstructie heeft een sterk stimulerend karakter en legt een belangrijke verantwoordelijkheid voor de uitvoering in de regio's.



Omgevingskwaliteit (Reconstructieplan)

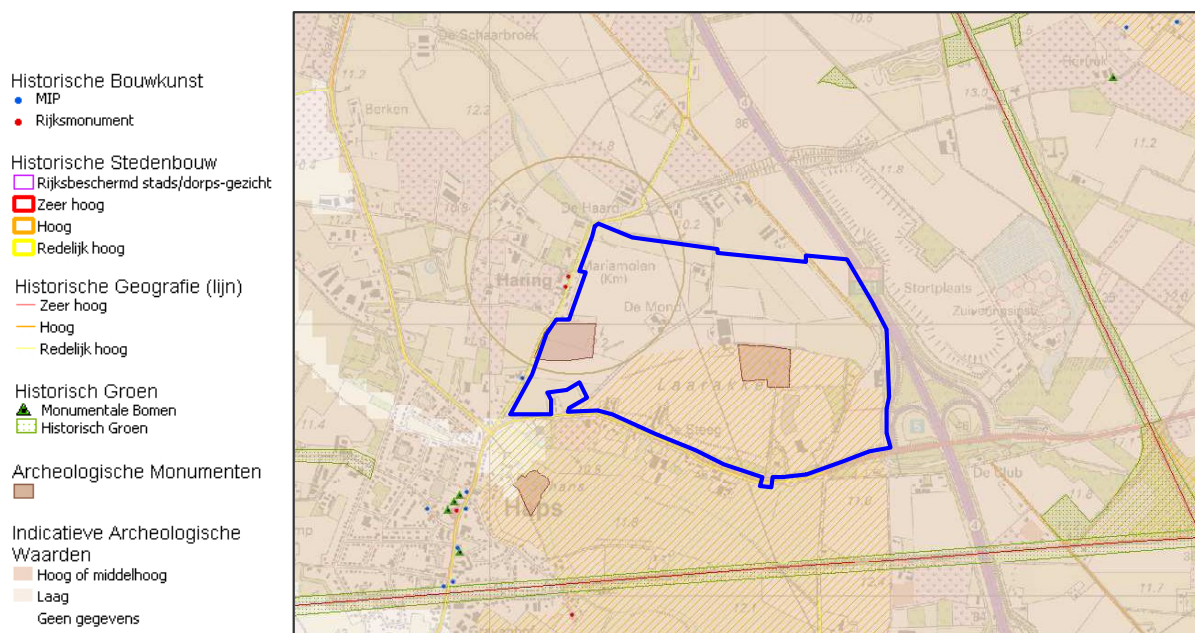
Op de kaart 'Omgevingskwaliteit' zijn onder meer de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzones opgenomen. De watergang aan de noordzijde van het plangebied is aangeduid als ecologische verbindingzone. Kleine percelen aan de oostzijde van het plangebied, rondom de afrit van de snelweg, maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Op de kaart 'Sociale en economische vitaliteit' is het plangebied aangeduid als verwevingsgebied. Het Reconstructieplan doet uitsluitend uitspraken over het buitengebied. Het stedelijk gebied valt buiten de kaders van het Reconstructieplan. Door de ontwikkeling van het RBL zal het plangebied transformeren van agrarisch gebied tot stedelijk gebied (bedrijventerrein).

2.2.5 Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied als geheel niet als waardevol aangemerkt. Wel zijn er diverse elementen in en in de omgeving van het plangebied die bijzondere waarden vertegenwoordigen, waaronder een archeologisch monument.

Met het uitbrengen van de Cultuurhistorische Waardenkaart en het Kookboek Cultuurhistorie wil de provincie Noord-Brabant een 'handvat' bieden voor het inpassen van cultuurhistorische waardevolle elementen binnen de ruimtelijke ordening. Het uitgangspunt is niet het bewaren van 'monumenten', maar het inpassen van cultuurhistorisch waardevolle elementen in de landschappelijke structuur. De kaart bestaat uit een inventarisatie van historische geografie, historische stedenbouw en bouwkunst, historische groenstructuren en archeologie, waaraan een waardering is gekoppeld. De kaart is in 2005 geheel vernieuwd en geactualiseerd.



Cultuurhistorische Waardenkaart

De Oeffeltseweg en de Cuijkseweg staan aangegeven als historisch-geografische elementen van middelhoge waarde. Deze beide wegen vormen de begrenzing van het plangebied en zullen door de aanleg van het bedrijventerrein (in cultuurhistorische zin) niet worden aangetast. Het zuidelijk deel van het plangebied is aangegeven als onderdeel van een historisch geografisch gebied van hoge waarde. Het betreft het complex akkers ten oosten van Haps.

In het gebied zijn volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart twee archeologische vindplaatsen aangewezen. Verder zijn enkele gebouwen buiten het plangebied aangegeven als cultuurhistorisch waardevol gebouw. Het betreft de panden Cuijkseweg 9 en Cuijkseweg 15/19. Deze laatste betreft de monumentale windmolen Mariamolens.

Daarbij is ook een molenbiotop aangegeven. Verwezen wordt naar de desbetreffende paragrafen (paragraaf 3.3.4 en 3.3.5).

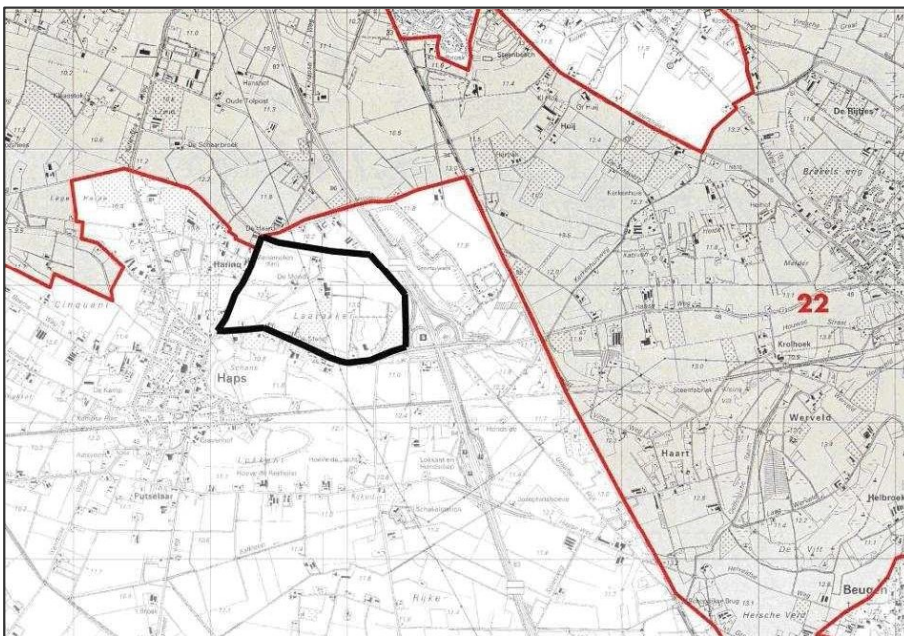
Met de op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven cultuurhistorische waarden is bij de planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden.

- > *Ten aanzien van de historisch-geografische ontwikkeling en de historisch-bouwkundige situatie zie paragraaf 3.3.*
- > *Ten aanzien van de archeologische achtergrond wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 en ten aanzien van de archeologische planvorming naar paragraaf 4.5.*

2.2.6 Aardkundige Waardenkaart

Het gebied ten noorden van het plangebied is aangewezen als aardkundig waardevol. Dit heeft geen invloed op de planvorming in het plangebied.

De provincie Noord-Brabant wil haar aardkundige waarden behouden. Aardkundige verschijnselen zijn van grote betekenis voor zowel de beleevingswaarde als de natuurpotentie van een landschap. Daarnaast zijn ze ons enige archief met betrekking tot de oudere geschiedenis van het landschap, waardoor ze zowel wetenschappelijke als educatieve betekenis hebben. In het Streekplan waren de aardkundig waardevolle gebieden als globaal begrensd opgenomen. Het gebied vlak ten noorden van het plangebied ('Maasterrassen') is aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Het plangebied zelf is niet aangewezen als aardkundig waardevol gebied.



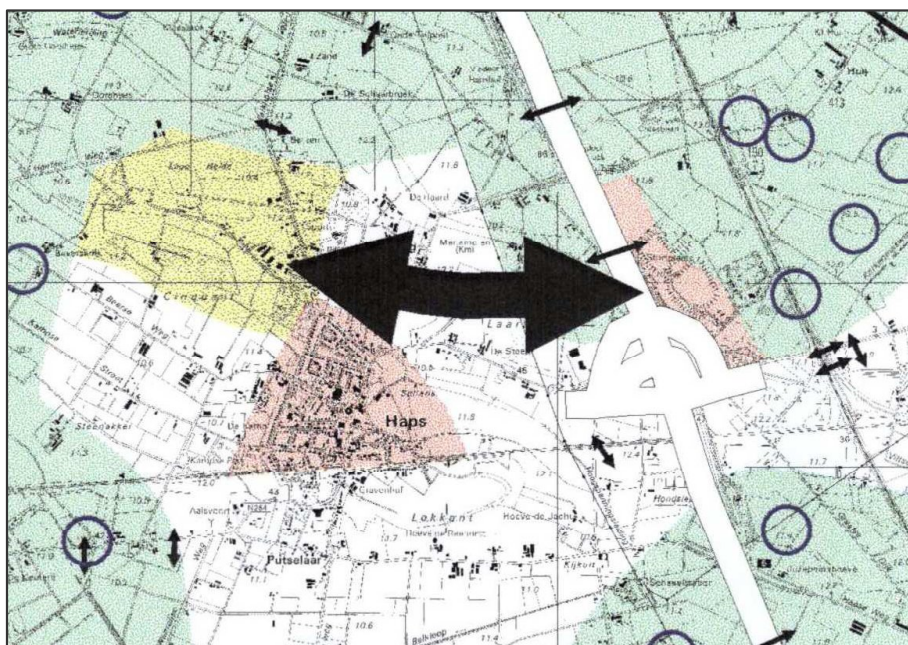
Aardkundige Waardenkaart

- > *Ten aanzien van de achtergronden van de aardkundige waarden wordt verwezen naar paragraaf 3.2.*

2.2.7 Dassen in Noord-Brabant

Het plangebied wordt gedeeltelijk onderscheiden als dassenleefgebied. Maatregelen zijn noodzakelijk.

In 1998 heeft de provincie Noord-Brabant de zogenaamde dassenkaart uitgebracht, waarin actuele en potentiële leefgebieden van de das, te ontwikkelen verbindingzones en dergelijke staan aangegeven. De oostelijke helft van het plangebied is aangegeven als actueel dassenleefgebied. Bovendien staat er een te ontwikkelen verbindingzone over het gebied aangegeven naar een potentieel dassenleefgebied ten noorden van Haps. De gemeente Cuijk heeft ten aanzien van de leefgebieden van de das een eigen beleid ontwikkeld. Verwezen wordt naar volgende paragrafen waarin uitgebreid wordt teruggekomen op het voorkomen van de das in de omgeving van het plangebied.



Dassen in Noord-Brabant

- > zie paragraaf 2.1 voor het wettelijk kader.
- > zie paragraaf 2.4.3 voor het gemeentelijk dassenbeleid.
- > verwezen wordt verder naar het afzonderlijke Natuurcompensatieplan Bedrijvenpark Laarakker.

2.2.8 Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005

De Laarakkerse Waterleiding die aan de noordgrens van het plangebied ligt, wordt aangemerkt als natte EVZ. Voor het overige zijn er geen wateraspecten op provinciaal niveau van belang.

Volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005 ligt het plangebied niet in een beschermings- of attentiezone of keurbeschermingsgebied.

De ten noorden gelegen waterloop is de Laarakkerse Waterleiding. Deze waterloop wordt aangemerkt als natte EVZ (Ecologische Verbindingszone). Ecologische verbindingzones zijn lijnvormige natuur- en landschapselementen, die de bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden van de GHS-Natuur met elkaar verbinden. Planten en vooral dieren kunnen zich daardoor van het ene naar het andere natuurgebied verplaatsen.

De afmetingen en inrichting van een verbindingzone hangen af van de doelsoort(en) waarvoor de verbindingzone wordt aangelegd. Als uitgangspunt wordt hierbij gehanteerd dat een breedte van gemiddeld 25 meter voldoende is om aan de eisen van de meeste doelsoorten te kunnen voldoen. In stedelijk gebied wordt uitgegaan van een gemiddelde breedte van 50 meter, omdat een verbindingzone daar vaak meer een intensief recreatief medegebruik kent. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Handreiking Ecologische Bouwstenen (Handreiking Ecologische Bouwstenen, voor de GHS en ARS in het Streekplan Noord-Brabant 2002, provincie Noord-Brabant, 30 augustus 2006)

Volgens de Provinciale Milieuverordening is het plangebied niet gelegen in een grondwaterschermingszone of een boringsvrije zone.

2.3 Beleid waterschap

Het Waterschap Aa en Maas heeft beleid geformuleerd op het gebied van het grond- en oppervlaktewaterregime en waterkwaliteit. Voor diverse werkzaamheden binnen het plangebied is een vergunning nodig van het Waterschap. De Waterkansenkaart bevat aanwijzingen over de bestaande watersituatie en kansen die het gebied biedt.

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding) en het beleid van Waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. Hemelwater dat valt ter plaatse van daken en verharding mag niet versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie.

Met betrekking tot de berging en/of infiltratie van hemelwater is een berging vereist van een bui met een herhalingsdure van 1 keer in de 10 jaar (op basis van informatie van het Waterschap). Waterschap Aa en Maas hanteert voor een dergelijke bui een neerslaghoeveelheid van 27,3 mm/45 minuten.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de volgorde schoonhouden-scheiden-zuiveren. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Conform de waterkwaliteitsrichts dienen in alle gevallen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (zoals toepassen van niet-uitlogende bouwmaterialen) te worden onderzocht.

Voor het bepalen welke oppervlakken geschikt zijn om af te koppelen van de riolering en welke niet is een beslisboom opgesteld.

Voorts dient voor de volgende werkzaamheden een ontheffing van de Keur/Verordening Waterhuishouding te worden aangevraagd bij het waterschap:

- alle werkzaamheden binnen 5 meter uit de insteek van leggerwatergangen;
- realisatie van bouw/hekwerken en aanplant van opgaande beplanting en boomgroepen binnen 5 meter uit de insteek van leggerwatergangen;
- werkzaamheden waarbij nieuw oppervlaktewater wordt gecreëerd of bestaand oppervlaktewater wordt gewijzigd;
- onttrekkingen van oppervlaktewater;
- aanleg drainage.

Uit informatie van de Waterkansenkaart van Waterschap Aa en Maas blijkt dat delen van het plangebied, voornamelijk rond de hoofdwegen, regelmatig inunderen bij hevige neerslag. De watergangen, die zich voornamelijk hier concentreren, dienen derhalve te worden gehandhaafd om voldoende ontwatering te kunnen behouden. Er dient bij de realisatie voldoende te worden opgehoogd. Uit de Waterkansenkaart blijkt tevens dat voor het grootste deel van het plangebied weinig tot geen maatregelen benodigd zijn om waterneutraal te kunnen bouwen.

> *In paragraaf 4.7 wordt het ontworpen watersysteem nader uiteengezet.*

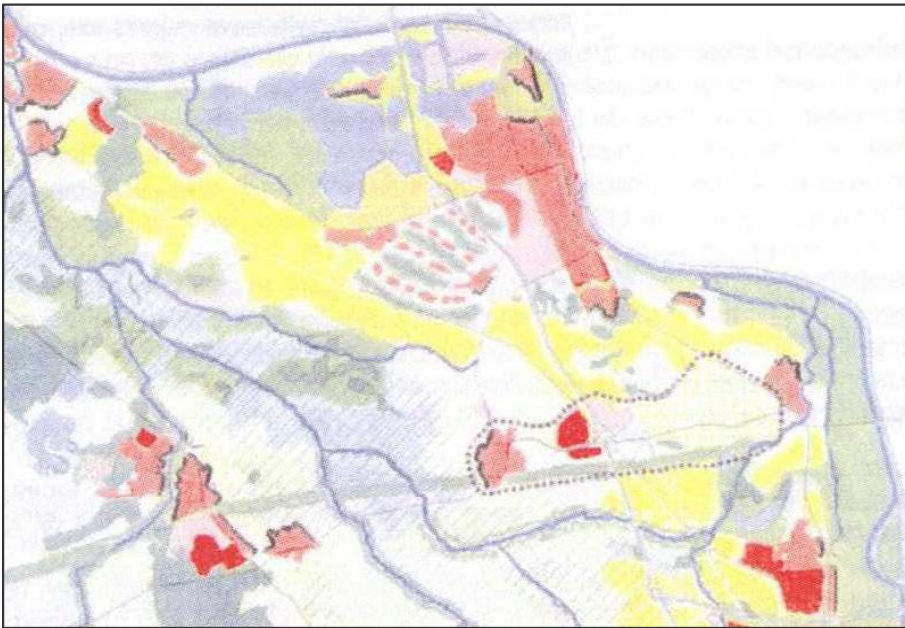
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 StructuurvisiePlus

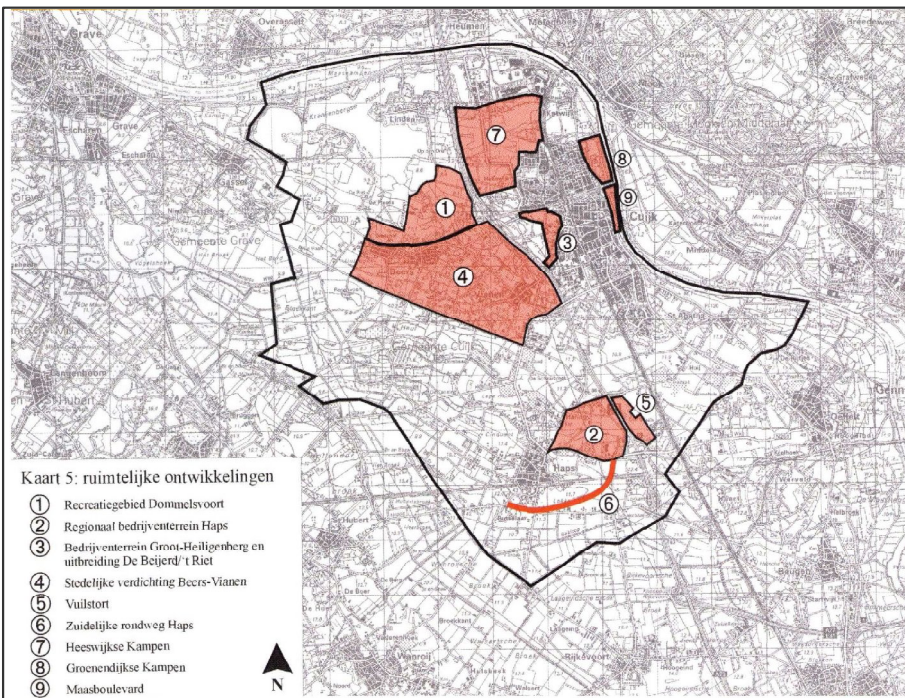
In de StructuurvisiePlus is het ruimtelijk beleid voor de komende jaren uitgestippeld. In de StructuurvisiePlus is de onderhavige locatie aangewezen als regionaal bedrijventerrein en is de omleidingsweg van de provinciale weg om Haps heen aangegeven.

De gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis hebben in regionaal verband de StructuurvisiePlus Land van Cuijk opgesteld. De StructuurvisiePlus is vastgesteld in januari 2001.

De gemeente Cuijk is, mede door haar ligging, een veelzijdige gemeente die aan tal van functies en activiteiten plaats moet bieden. Naast wonen, werken en mobiliteit zijn ook recreatie en het toerisme in toenemende mate van belang. In de StructuurvisiePlus is een 'multifunctionele ontwikkelingsas Haps-Oeffelt' is aangewezen. Binnen deze as behoort een nieuw regionaal bedrijventerrein tot de mogelijkheden. Het overige landelijk gebied, voor zover geen deel uitmakend van de GHS, betreft 'agrarisch gebruik met ontwikkeling van ecologische waarden'.



Structuurbeeld Land van Cuijk (StructuurvisiePlus)



Ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Cuijk (StructuurvisiePlus)

Op de plankaarten is het regionaal bedrijventerrein al opgenomen, evenals de toekomstige wegomlegging van de provinciale weg om Haps heen.

2.4.2 Welstandsnota

In de Welstandsnota is het welstandsbeleid van de gemeente Cuijk opgenomen. Het plangebied is thans nog aangewezen als agrarisch gebied. Door middel van een beeldkwaliteitplan zullen de welstandscriteria voor het nieuwe gebied worden vastgelegd.

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een Welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Cuijk beschikt over een dergelijke nota. Het plangebied is daarin opgenomen als 'G3 – boerenerf – Agrarisch buitengebied'. Daarbij behoren bepaalde welstandscriteria, die de welstandscommissie hanteert voor de beoordeling van ingekomen bouwplannen. Het welstandsbeleid in het gebied is gericht op de bestaande agrarische functie. De systematiek is erop gericht dat bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de onderhavige, apart een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld, waarin onder meer het welstandsbeleid ten aanzien van de op te richten bebouwing in het plangebied wordt vastgelegd.

> Lees verder over dit aspect in paragraaf 4.1.9 beeldkwaliteitsaspecten.

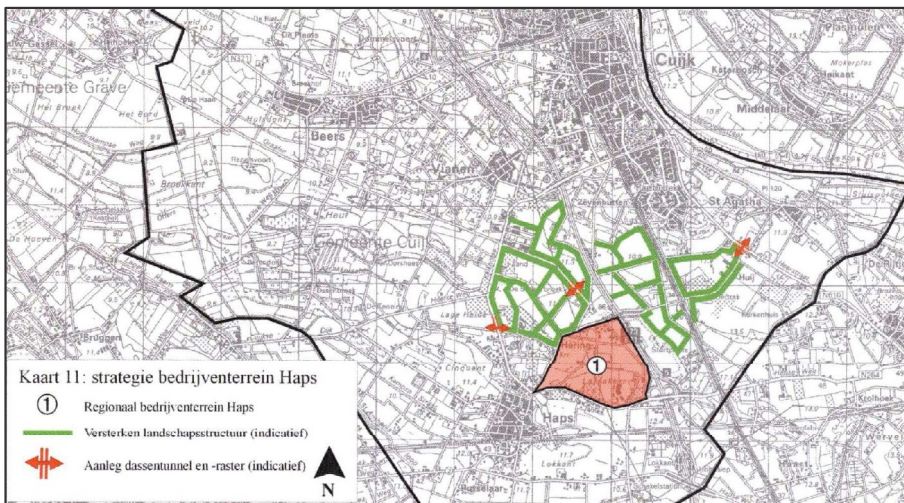
2.4.3 Dassennota

In de dassennota van de gemeente Cuijk wordt geanticipeerd op de komst van het regionaal bedrijventerrein. Gesteld wordt dat het verlies aan leefgebied voor de das gecompenseerd moet worden door de aanleg van singelbeplanting buiten het plangebied. Hiermee is rekening gehouden bij de (financiële) planvorming. Ten aanzien van de recent aangetroffen dassenburcht worden in overleg met Das & Boom de te nemen stappen bepaald.

In de gemeente Cuijk is de das vanouds een relatief veel voorkomende diersoort. Door een aantal oorzaken is deze soort in de jaren 80en 90 in aantal achteruit gegaan. De gemeente Cuijk beoogt door middel van de dassennota in de periode tot 2015 een duurzaam evenwicht tot stand te brengen tussen enerzijds de aanwezigheid van een levensvatbare dassenpopulatie en anderzijds ruimte voor haar (stedelijke) ontwikkeling.

In en in de omgeving van het plangebied komen enkele dassenburchten voor, die hun (theoretisch) leefgebied gedeeltelijk in het plangebied hebben. Ter verbetering van de uitwisseling van populaties is er een verbinding ten noorden van het plangebied gedacht.

In de nota wordt geconstateerd dat, bij de eventuele aanleg van het Regionaal bedrijventerrein, de beoogde oost-westverbinding ten behoeve van de das onder druk komt te staan. Bovendien gaat actueel leefgebied verloren voor meerdere dassenfamilies. De voorgenomen ontwikkeling zal moeten worden getoetst aan het provinciaal compensatiebeginsel. Volgens het principe 'kwaliteit voor kwantiteit' krijgt de compensatie van de 60 ha leefgebied die verloren gaat zijn uitwerking in de inrichting van het actiegebied ten noorden van het bedrijventerrein. De nota bevat een indicatie van de compensatiemogelijkheden: de realisering van in totaal 15 km singelbeplanting. Daarvan heeft 2.200 meter betrekking op compensatie voor het verdwijnen van 1.500 meter aan landschapselementen bij de aanleg van het bedrijventerrein. Dit is inclusief de kwaliteitstoelag overeenkomstig het compensatiebeginsel.



Strategie regionaal bedrijventerrein volgens Dassennota

Uit veldonderzoek door de Vereniging Das & Boom is gebleken dat er in het plangebied mogelijk één burcht aanwezig is, die echter recent verstoord is. Er vindt voortdurend monitoring plaats op de locatie en in overleg met Das & Boom worden de te nemen stappen bepaald.

- > zie paragraaf 2.1 voor het wettelijk kader.
- > het gemeentelijk dassenbeleid steunt deels op het provinciaal beleid ten aanzien van natuur en landschap – zie paragraaf 2.2.
- > verwezen wordt verder naar het afzonderlijke Natuurcompensatieplan Bedrijvenpark Laarakker.

2.4.4 Archeologienota

De gemeente Cuijk beschikt (nog) niet over een archeologienota. De RACM is bevoegd gezag voor wat het archeologisch monument betreft, de gemeente is in het overige deel bevoegd gezag.

De gemeente Cuijk is in archeologisch opzicht zeer rijk. De ligging in de omgeving van de rivier de Maas was door alle perioden heen een gunstige vestigingsvoorwaarde voor mensen. Dat is terug te vinden in het bodemarchief. In de Romeinse tijd lag er een fort (Ceucelum) dat een brug over de Maas beschermde. De heerbanen naar en van deze brug waren weer vestigingsassen voor mensen.

De gemeente Cuijk is zich bewust van zijn rijke verleden en voert het archeologiebeleid overeenkomstig de huidige wetgeving al geruime tijd uit. Dat is echter (nog) niet neergelegd in een archeologienota. Door de wijziging van de Monumentenwet 1988 heeft de gemeente sinds 1 september 2007 wettelijke taken en bevoegdheden gekregen op het gebied van de archeologische monumentenzorg. De gemeente Cuijk heeft een primaire verantwoordelijkheid omdat het bodemarchief krachtens de Monumentenwet 1988 door middel van het bestemmingsplan beschermd dient te worden.

- > lees verder in paragraaf 3.3 over de historische ontwikkeling van het gebied.
- > lees verder in paragraaf 4.5 over de archeologische planvorming.

2.4.5 Beschermd archeologisch monument

In het plangebied ligt een beschermd archeologisch monument. De bescherming krachtens de Monumentenwet 1988 is voldoende voor dit gebied. Daarom wordt voor die locatie geen aanvullende (aanlegvergunningen)regeling in het bestemmingsplan opgenomen.



Urnbegraaving die in 1970 de aanleiding vormde voor de wettelijke bescherming van het monument Haps-Laarakker. Deze werden ontdekt in de steilrand van een afgegraven perceel. Uniek is de afdekking van de urn met een schaal. Foto: 'Collectie Noordbrabants Museum 's-Hertogenbosch/foto Laurens Mulkens'.

In het gebied ligt een archeologisch monument dat beschermd wordt krachtens de Monumentenwet 1988. Het beschermingsregime van deze wet staat geheel los van de planregels die in het belang van de archeologische monumentenzorg in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De gemeente heeft dan ook bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen regelingen opgenomen die voorzien in de bescherming van het betreffende monument.

Voor activiteiten anders dan het gangbare gebruik, beheer e.d. moet de initiatiefnemer van de activiteiten géén aanlegvergunningen aanvragen, maar een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988. Ook ten behoeve van bouwwerken moet, naast een bouwvergunning, een monumentenvergunning worden aangevraagd. De vergunningaanvraag moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders die de aanvraag onmiddellijk na ontvangst doorsturen aan de RACM, die namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap over een dergelijke aanvraag beslist.

2.4.6 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan geeft ter plaatse overwegend agrarische bestemmingen aan, omdat daarin de bestaande functies zijn vastgelegd. Ten behoeve van de vestiging van het onderhavige bedrijventerrein dient het geldende bestemmingsplan dan ook veranderd te worden. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Haps' van de gemeente Cuijk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 maart 1994 en goedgekeurd op 15 november 1994. In dat bestemmingsplan zijn de bestaande functies vastgelegd. De gronden in het plangebied hebben dan ook overwegend de bestemming 'Agrarisch gebied met bijzondere landschappelijke kenmerken'. De aanwezige agrarische bedrijven hebben een bouwblok toegewezen gekregen.

De aanwezige burgerwoningen en het transportbedrijf zijn positief bestemd. Aan de noordzijde van het plangebied is door middel van een gebiedsaanduiding een ecologische verbindingszone aangegeven. De op de verbeelding aangegeven steilranden (met landschappelijke of cultuurhistorische waarde) zijn inmiddels deels verdwenen ten gevolge van de ruilverkaveling.

2.4.7 Klimaatbeleidsplan gemeente Cuijk

In het klimaatbeleidsplan staan de ambities van de gemeente Cuijk ten aanzien van energiebesparing, CO₂-reductie en duurzaam bouwen aangegeven. Het energieverbruik op het onderhavige bedrijventerrein zou voor 10% uit duurzame energiebronnen afkomstig moeten zijn.

Met het klimaatbeleidsplan wil de gemeente Cuijk invulling geven aan de landelijke en provinciale doelstellingen op het gebied van energiebesparing, CO₂-reductie en duurzaam bouwen. Ten aanzien van bedrijven wordt in het plan opgemerkt:

'Via vergunningverlening Wet milieubeheer hebben gemeenten regelmatig contact met individuele bedrijven en wordt onder andere getoetst aan de circulaire energie. Daarnaast zijn gemeenten vanuit het gronduitgiftebeleid en het opstellen van bestemmingsplannen betrokken bij de inrichting van bedrijventerreinen.'

'Zowel bij de plannen voor een nieuw bedrijventerrein (Haps) als bij revitalisering van oude bedrijfsterreinen (Beyerd en 't Riet) is een checklist duurzame bedrijventerreinen een belangrijk hulpmiddel om goede en onderbouwde keuzes te maken.'

In de gemeentelijke menukaart klimaatbeleid staat aangegeven:

'De gemeente heeft als doel vastgelegd dat het energiegebruik van bedrijven op nieuw te realiseren of te revitaliseren bedrijventerreinen voor minimaal 10% is gebaseerd op duurzame energiebronnen.'

► *Het gemeentebestuur heeft de ambitie om van het Bedrijvenpark Laarakker een zo duurzaam mogelijk bedrijventerrein te maken met aandacht en ruimte voor moderne inzichten op het gebied van klimaat, energie, water en leefbaarheid.*

> Lees verder in paragraaf 4.4 over de uitwerking van deze doelstelling.

2.4.8 Parkeernota Cuijk 2007-2015

In de Parkeernota Cuijk 2007-2015 zijn parkeernormen opgenomen voor nieuwe ontwikkelingen. Deze parkeernormen moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

In de parkeernota Cuijk 2007-2015 'Slim parkeren' zijn uitgangspunten, richtlijnen en instrumenten voor het parkeerbeleid in de gehele gemeente Cuijk opgenomen. Het parkeerbeleid is gericht op het faciliteren en reguleren van de groeiende mobiliteitsbehoefte. Er wordt echter ook gesteld dat grenzen aan het mogelijke en wenselijke kunnen worden gesteld om een ongebreidelde toename van de automobilititeit te voorkomen.

In de parkeernota zijn parkeernormen en fietsstallingsnormen opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn met name de volgende punten van belang:

- Verplichting om de parkeervraag in eigen plangebied op te vangen aan de hand van de in de parkeernota opgenomen parkeernormen.
- Wanneer parkeerplaatsen worden opgeheven, moet compensatie worden gevonden binnen het gebied dat wordt bepaald door de in de parkeernota opgenomen acceptabele loopafstanden.
- Bij herstructurering kan in bepaalde gevallen een aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden toegerekend aan het nieuwe plan.
- Wanneer niet aan de parkeernorm kan worden voldaan, kan hiervoor door het college van burgemeester en wethouders onder bepaalde voorwaarden vrijstelling van worden verleend.
- Binnen het plangebied moet het beschikbare parkeeraanbod optimaal worden benut. Meerdere doelgroepen moeten zoveel mogelijk van dezelfde parkeerplaatsen gebruikmaken zodat zo efficiënt mogelijk met de ruimte wordt omgegaan. Dubbelgebruik ('slim parkeren') wordt nagestreefd.
- De schaal en mobiliteitsproblematiek van Cuijk is niet geschikt om vervoersmanagement voor bedrijventerreinen te initiëren. Ook is het openbaar vervoerniveau te minimaal.

In de parkeernota is aangegeven dat de parkeernormen uit de parkeernota dwingend moeten worden opgelegd door het opnemen in bestemmingsplannen. Als in een bestemmingsplan geen parkeernormen zijn opgenomen, is de bouwverordening van toepassing.

- *De parkeernormen uit de parkeernota moeten worden verwerkt in het bestemmingsplan.*

2.5 Programma

2.5.1 Nut en noodzaak

Er is in het Land van Cuijk een aantoonbare behoefte aan een bedrijventerrein voor de hogere milieucategorieën en bedrijven met een grotere ruimtebehoefte. In deze behoefte kan niet worden voorzien door revitalisering van bestaande terreinen.

Zoals hiervóór aangegeven is dit bestemmingsplan opgesteld om de realisering van een regionaal bedrijventerrein voor bedrijvigheid in hogere milieucategorieën mogelijk te maken. Daarnaast wordt ruimte geboden aan lokale bedrijvigheid. De gemeenten in het Land van Cuijk willen de behoefte aan bedrijventerreinen voor zwaardere bedrijvigheid niet meer ieder voor zich opvangen, maar concentreren op een nieuw te stichten bedrijventerrein, het bedrijvenpark Laarakker, waarvan de locatie al geruime tijd vastligt. De te vestigen bedrijven omvatten zowel nieuwe bedrijven als verplaatsers van elders. De verwachte omvang van de vraag is diverse malen berekend. De meest recente berekeningen komen uit op een behoefte die binnen 10 jaar het gehele gebied zou omvatten (zie 2.5.2).

Er bestaat nogal wat controverses met betrekking tot de totstandkoming van dit bedrijventerrein. Zo wordt beweerd dat eenvoudig in de behoefte aan bedrijventerrein zou kunnen worden voorzien door de bestaande bedrijventerreinen te revitaliseren en leegstaande bedrijven in gebruik te nemen.

Hoewel de noodzaak van revitalisering van verouderde bedrijventerreinen wordt onderschreven, zal dit ongetwijfeld onvoldoende ruimte opleveren om in de totale behoefte te voorzien. De provincie heeft een inventarisatie uitgevoerd naar de bestaande voorraad bedrijventerrein en komt voor de leegstand uit op een percentage van 1,5% tot 4,5%², een heel normaal percentage voor frictieleegstand. Dat betekent dus dat daaruit geen of nauwelijks alternatieven voor het bedrijventerrein zijn te vinden.

Verder gaat het om bedrijven in de hogere milieucategorieën. Die kunnen niet zomaar op willekeurige plaatsen gevestigd worden, maar zouden op speciaal daarvoor aangewezen plekken, zoals bijvoorbeeld op bedrijvenpark Laarakker, een plaats moeten kunnen vinden.

2.5.2 Behoeftebepaling

Uit onderzoek blijkt dat er de komende 10 jaar een vraag is naar bedrijfsterrein voor de doelgroep van ongeveer 93 ha bruto, dat is ongeveer 70 ha netto.

Als onderbouwing voor de planontwikkeling van Laarakker zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. In 2003 en 2005 heeft ETIN de toekomstige behoefte en de marktpotenties onderzocht. In 2006 heeft Inbo de directe behoefte onderzocht. Daarnaast is in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk op basis van de provinciale prognoses een ruimte voor het toekomstig bedrijventerrein opgenomen van minimaal 65 ha bruto tot 2020.

In een recente onderbouwing van het Regionaal Bedrijvenpark Laarakker wordt geconcludeerd: 'De reeds eerder uitgevoerde onderzoeken en de recentelijk uitgevoerde vraaginventarisatie onderschrijven de behoefte aan het regionale bedrijventerrein en ondersteunen de geplande omvang en uitgifte-tempo.' Daarnaast komen de vraagramingen overeen met de planningopgave van de provincie Noord-Brabant. Inbo concludeert dat er een brutovraag is van 93 ha en een nettovraag van circa 70 ha.

2.5.3 Het ruimtelijk programma

Voor het gehele gebied kan een bestemmingsplan opgesteld worden, waarbij uitgegaan wordt van een uitgiftetempo van 6 ha per jaar ten behoeve van handel, industrie, transport en distributie en kavels van 5000 m² en meer.

In het rapport van Inbo wordt het volgende opgemerkt met betrekking tot het ruimtelijk en beleidsmatig programma ten aanzien van het Bedrijvenpark Laarakker:

- Uitgaan van een uitgiftetempo van circa 6 ha netto per jaar.
- Voor het gehele terrein een bestemmingsplan op te stellen (de totale netto aanwezige capaciteit op het beoogde terrein zal volgens onze inzichten namelijk binnen periode van 10 jaar kunnen worden uitgegeven).
- Uit te gaan van een flexibele verkaveling, die ruimte biedt aan bedrijven met een kavelomvang van rond de 5.000 m² en grotere bedrijven die een aantal has tegelijk willen afnemen.

² Mondelinge mededeling gedeputeerde P. Rüpp tijdens informatiebijeenkomst 19 december 2007 te Haps. Deze cijfers komen redelijk overeen met bevindingen elders, bijvoorbeeld: J. van Dinteren: Leegstand? Waar dan? – bedrijventerreinen bijna allemaal vol tot zeer vol, in: PropertyNL, jaargang 8, 2008, nr. 1, pag. 26-29.

- Ruimte te bieden aan voornamelijk industrie en handel en daarnaast de transport- en distributiesector als groeisector.
- Inzetten op intensief ruimtegebruik, waarbij kan worden gedacht aan stapelen, geschakeld bouwen, parkeren op het dak/onder de hal, verhogen van de hal, vergroten van de draagkracht van de constructie en gezamenlijke voorzieningen.
- Intensiveringsopties mogelijk te maken door in het bestemmingsplan hiervoor ruimte te bieden.
- Als flankerend beleid in te zetten op herstructurering en hergebruik van reeds bestaande bedrijventerreinen.
- Als flankerend beleid het instrument 'de ruimteverkenner' in te zetten voor het exact vaststellen van de ruimtebehoefte van bedrijven.

3 HET PLANGEBIED

3.1 De bestaande situatie in het plangebied

3.1.1 De huidige topografische situatie

Het plangebied heeft een halfopen tot open karakter. Er komen enkele bosjes en bomenrijen en andere landschapselementen voor, alsmede enige boerderijen met erfbeplanting.

Het plangebied is overwegend open gebied met wei- en bouwlanden. Aan de Oeffeltseweg en de Cuijkseweg bevindt zich enige lintbebouwing. Verder komen er diverse groenelementen in het gebied voor in de vorm van bosjes, laanbeplanting en groensingels. Een opvallend element in het gebied is het bedrijf Nabuurs Logistiek. De bedrijfshallen daarvan zijn in vrijwel het gehele gebied zichtbaar.

Ten behoeve van de opstelling van dit bestemmingsplan is de bestaande situatie in het plangebied geïnventariseerd. De bestaande bebouwing, beplanting en niveauverschillen zijn in kaart gebracht. In het gebied komen diverse onder- en bovengrondse leidingen voor. Deze zijn eveneens in kaart gebracht.



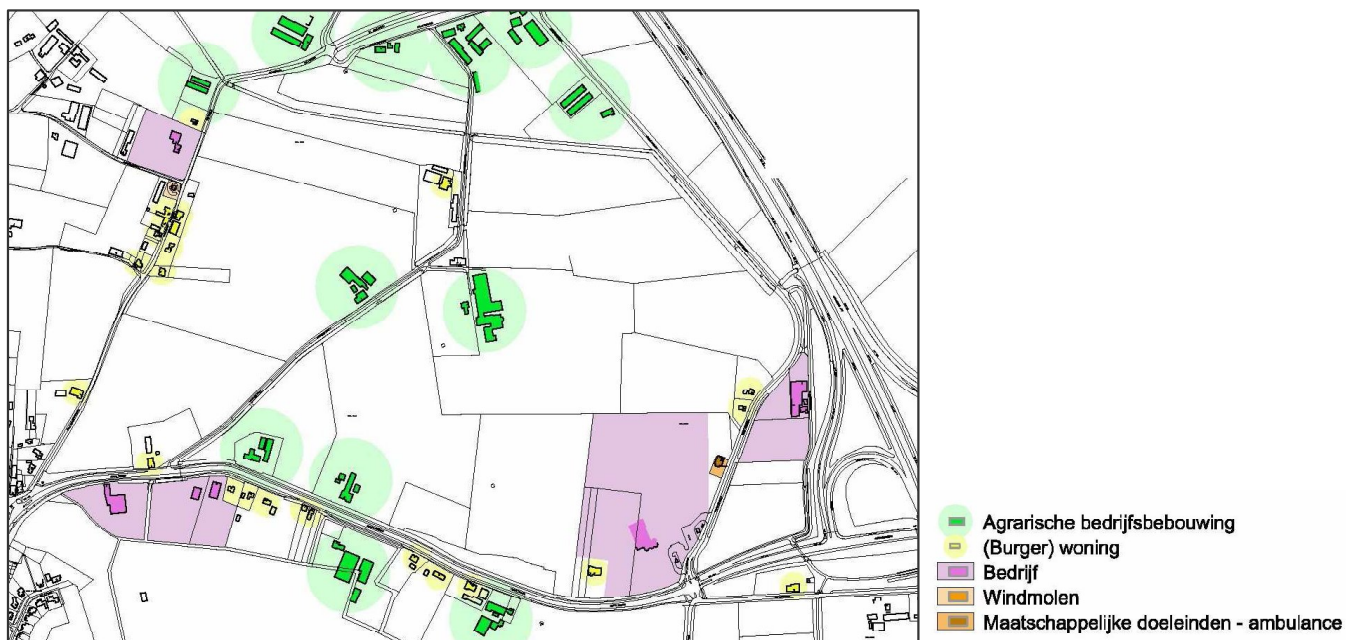
Luchtfoto plangebied

3.1.2 De huidige functionele situatie

Het plangebied is thans een gebied dat grotendeels in agrarisch gebruik is. Ook de aanwezige bebouwing heeft overwegend een agrarisch karakter. In het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt een bestaand transportbedrijf.

Het gebied heeft thans nog een overwegend agrarisch gebruik. Het open gebied is overwegend in bedrijfsmatig agrarisch gebruik en er zijn diverse functionerende agrarische bedrijven in en rondom het plangebied aanwezig.

Aan de Oeffeltseweg en de Cuijkseweg en verspreid in het gebied zijn ook diverse burgerwoningen aanwezig. Verder bevinden zich aan de Oeffeltseweg diverse niet-agrarische bedrijven, zoals een transportbedrijf, een tuincentrum en een drankenhandel.



Functies bebouwing in en rond plangebied

3.2 Ondergrond

3.2.1 Geologische situatie

De kenmerkende hoogteverschillen in het gebied zijn het gevolg van geologische processen aan het eind van de laatste ijstijd. Dit heeft zijn weerslag gehad in het huidige landschap en de bewoningsgeschiedenis.

De ondergrond van het plangebied bestaat uit pleistocene afzettingen (afzettingen uit de periode van de ijstijden, in dit geval een late fase van de laatste ijstijd). Ter plaatse zijn laagterrasafzettingen (van fijn zand of zavelige klei) aanwezig. Het laagterras werd doorsneden door ondiepe geulen. Door de wind werden rivierduinen opgeworpen, waarvan het zuidoostelijk deel van het plangebied er één is.

Het feit dat de ondergrond overwegend uit zand bestaat betekent onder meer dat er in beginsel op staal gefundeerd kan worden.

3.2.2 Geohydrologische situatie

De ondergrond bestaat tot meer dan 18 m diepte uit zand. Via deze laag kan het grondwater relatief vrij stromen. Dieper ligt een slecht doorlatende laag, die verticale grondwaterverplaatsing voorkomt.

De Grondwaterkaart van Nederland geeft de in onderstaande tabel aangegeven regionale bodemopbouw weer.

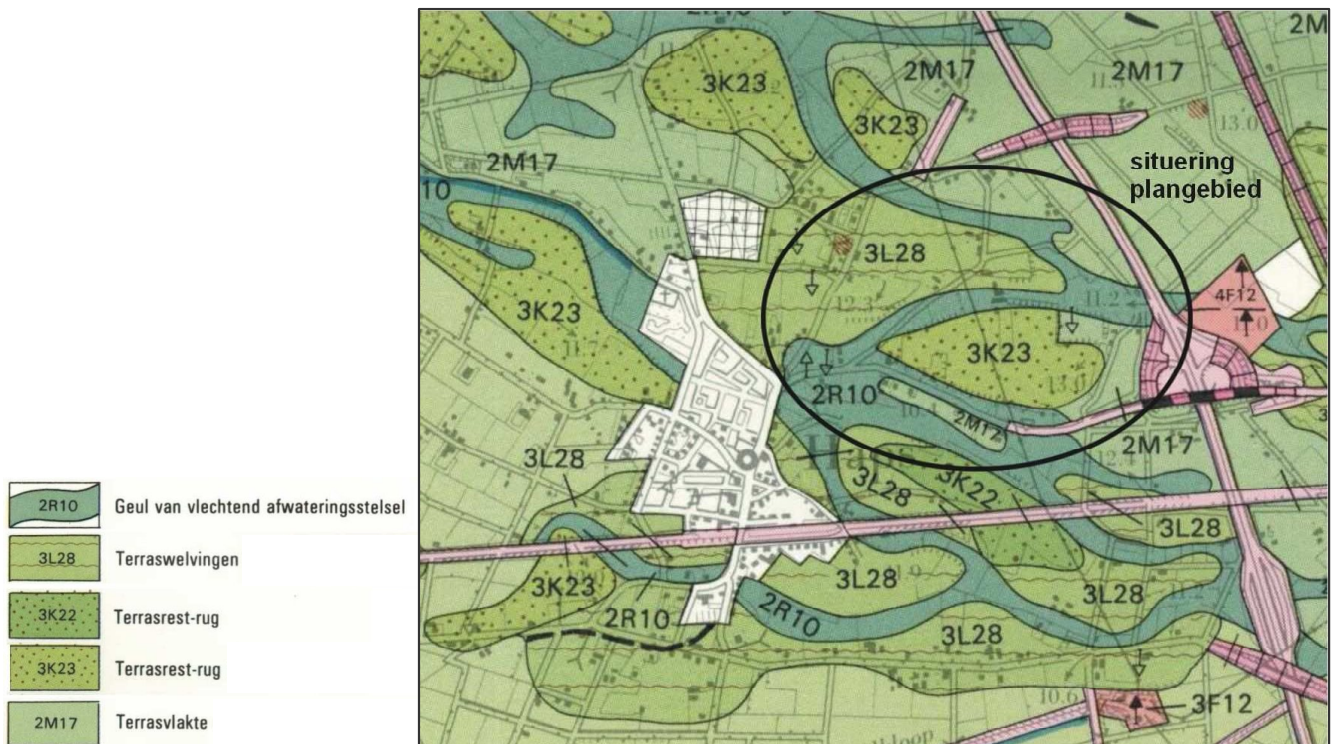
globale diepte (in m – mv)	geohydrologische schematisatie	Lithostratigrafie (behoorend tot de formatie van:)	Samenstelling
0 – 2	deklaag	Nueneen groep	Middelfijn tot uiterst fijn zand
2 – 18	Eerste watervoerend pakket	-	Uiterst grof en grindhoudend zand
> 18	Slecht doorlatende basis	Voornamelijk Veghel, Sterksel en Tegelen	Uiterst fijn zand met schelpen

Volgens het Inventarisatierapport is de maaiveldhoogte ter plaatse van de locatie globaal 11 m + NAP. Het freatisch grondwater stroomt in noordelijke richting.

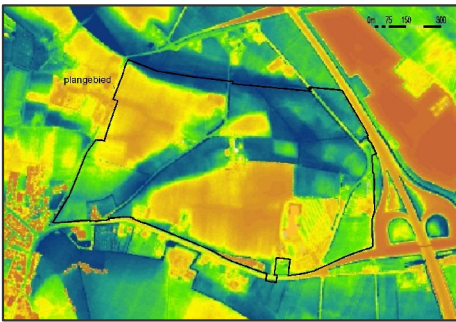
3.2.3 Geomorfologische situatie

De geulen en rivierduinen zijn thans in het terrein nog herkenbaar als respectievelijk lagere stroken en hogere gebieden. Die hogere gebieden waren belangrijk voor de bewoningsgeschiedenis

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een Maasterrasvlakte, ontstaan door terrasvormige afzettingen van de Maas (2M17). Sommige delen van het terras bestaan uit terrasrestruggen (3K22). Typisch voor deze omgeving zijn de geulrestanten van het vlechtend afwateringsstelsel (2R10) en de aanwezigheid van een rivierduin (3K23). Juist deze afwisseling van oppervlaktetypen, waarin de geologische ontstaansgeschiedenis van het gebied nog is te herkennen, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant ertoe gebracht het gebied ten noorden van het plangebied aan te wijzen als gebied met aardkundige waarde.



Geomorfologie (Stiboka/RGD, 1988)



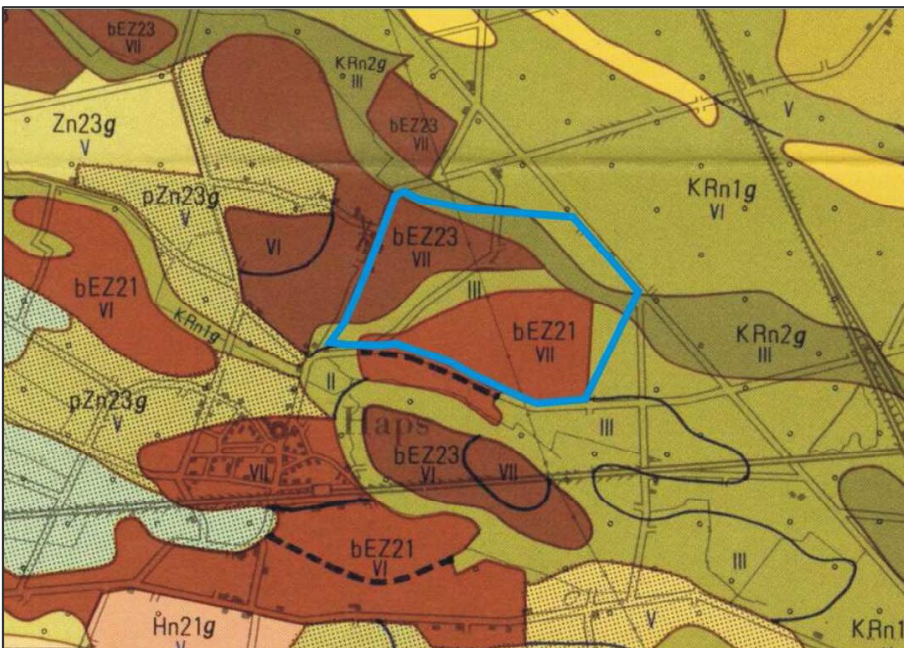
Hoogtekaart



Niveaoverschil in het terrein: de sloot bevat aan de voorzijde water en staat aan de achterzijde droog

3.2.4 Bodemkundige situatie

De geomorfologische situatie is ook in de bodemkundige opbouw van het gebied herkenbaar. De hogere terrasruggen, die bestaan uit fijn zand, waren vanouds zeer gewild als akkerbouwgrond. Door eeuwenlange bemesting is er een dikke zwarte of bruine bovenlaag ontstaan (enkeerdgrond, code bEZ21 en bEZ23). De terrasvlakten, die ter plaatse bestaande uit zavelige klei, bestaan uit poldervaaggronden (code KRn1g), doordat zich in deze grond geen duidelijk herkenbaar bodemprofiel heeft gevormd. De restgeulen bestaan uit zware zavel tot klei. Ook daarin heeft zich geen duidelijk bodemprofiel gevormd (poldervaaggrond KRn2g). Het plangebied ligt niet in een aardkundig waardevol gebied.



Bodemkaart (Stiboka, 1976)

DIKKE EERDGRONDEN	
ENKEERDGRONDEN	
Hoge bruine enkeleerdgronden	
bEZ21	leemarm en zwak lemig fijn zand
bEZ23	lemig fijn zand
bEZ30	grof zand
OUDER KLEIGRONDEN	
OUDER RIVIERKLEIGRONDEN	
Leek-/woudeerdgronden	
pKRn1	lichte zavel
pKRn2	zware zavel
Poldervaaggronden	
KRn1	lichte zavel
KRn2	zware zavel
KRn8	klei

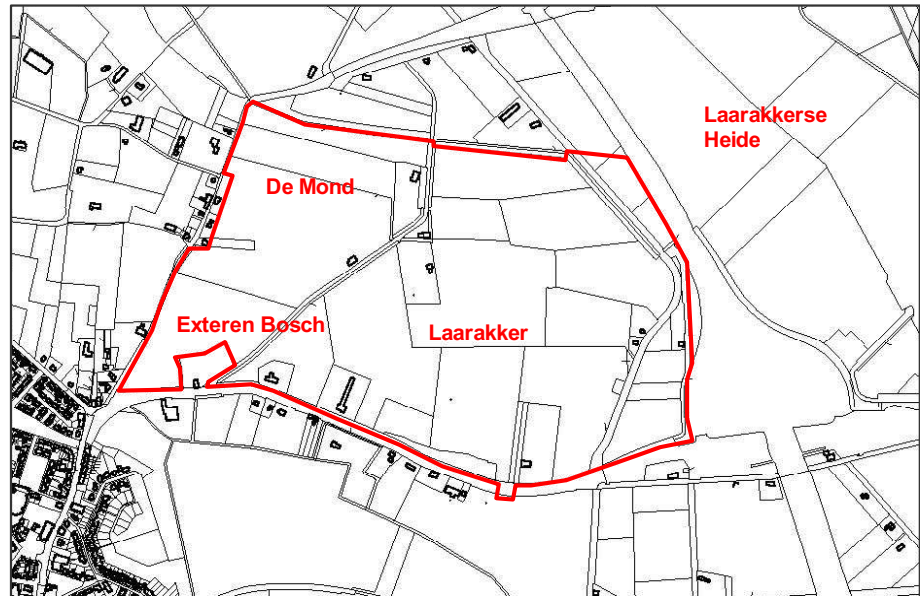
Gedeputeerde Staten hebben de Aardkundige waardenkaart van Noord-Brabant vastgesteld (zie paragraaf 2.2.6). Daarin worden de aardkundig waardevolle terreinen in Noord-Brabant aangewezen. Een van die terreinen (deelgebied 22, Maasterrassen) grenst aan de noordzijde van het plangebied. Het betreft een zeer uitgebreid gebied. Het plangebied grenst daaraan.

> in paragraaf 2.2.6 wordt de aardkundige waardenkaart beschreven.

3.3 Historische ontwikkeling/stedenbouwkundige geschiedenis

3.3.1 Naam - toponymie

De veldnamen in het plangebied wijzen op een oud cultuurland te midden van woeste gronden of bossen.



Toponiemen

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. Het zuidwestelijk deel van het plangebied wordt op het kadastrale minuutplan aangeduid als 'De Exteren Bosch', een bosnaam die verwijst naar de vogel ekster. Het noordwestelijk deel wordt op dezelfde kaart aangeduid als 'De Mond'. Dit kan vele betekenissen hebben, bijvoorbeeld de uitmonding van een zijloop in de Laarakkerse Wetering. Het buurtschapje vlak ten noorden van het plangebied wordt ook aangeduid als De Mond en de Mondsestraat is daarnaar genoemd. Het gebied ten oosten van de Schuttersweg staat aangegeven als 'De Laarakkerschen Heide', een heideveld genoemd naar het gebied Laarakker.

Moeilijker te verklaren is de naam Haps. De kern werd in 1201 Hops, in 1308 Hoeps, in 1390 Haeps en in 1439 Hoeps genoemd. Er is nog geen verklaring voor deze naam gevonden. Wel is uit de genoemde jaartallen duidelijk dat Haps een zeer oude kern is

3.3.2 Bewoningsgeschiedenis

Een deel van het gebied is van oudsher gebruikt als woon- en werkplek. De restanten van vroegere activiteiten zijn in de bodem bewaard gebleven.

In het gebied bevindt zich een archeologisch monument (zie 4.5).

In 2007 heeft de RACM (mw. Liesbeth Theunissen) een evaluerend onderzoek ingesteld naar dit monument. Daarbij kwamen vondsten uit diverse perioden van het midden-neolithicum tot en met de late middeleeuwen te voorschijn. Er zijn kringgreppels, waarschijnlijk behorende bij een begraafplaats uit de IJzertijd ontdekt. Ook zijn er verschillende huisplattengronden uit diverse perioden naar voren gekomen. Mogelijk is er sprake van continue bewoning vanaf het midden-neolithicum tot de vroege middeleeuwen en mogelijk nog later. De bewoning schoof op van de hoogste plek in de omgeving aan de zuidzijde van het huidige monument in noordnoordwestelijke richting naar de rand van het beekdal, waar heden ten dage nog een boerderij staat.

De pleistocene rivierduin blijkt door alle perioden heen een bijzonder geschikte woonplek te zijn. In de IJzertijd en de Romeinse tijd en gedurende de middeleeuwen (en zelfs tot nu toe) was de plek een geschikte woon- en werkplek.



Foto's van het proefsleuvenonderzoek (2007). Op de linkerfoto zijn paalsporen herkenbaar; op de rechterfoto zijn sporen van kringgreppels te zien

> zie paragraaf 4.5 over de archeologische planvorming.

3.3.3 Ontginningsgeschiedenis en historisch-geografische ontwikkeling

In het gebied zijn diverse restanten van de landschappelijke ontwikkeling van het gebied te vinden. Het gaat daarbij om ondergrondse sporen, maar ook over wegenstructuren, houtwalrestanten en dergelijke.

Het gebied rondom Cuijk was in de Romeinse tijd dicht bewoond. Dat had alles te maken met de Romeinse weg Nijmegen-Maastricht, die bij Cuijk de Maas passeerde via een brug. In Cuijk lag een vestingwerk ter bescherming van deze brug. Cuijk werd al op een oude Romeinse kaart vermeld als Ceulcum. Na de Romeinse tijd liep de dichtheid van de bewoning terug. Pas in de Hoge middeleeuwen is er sprake van uitbreiding van de bewoning.

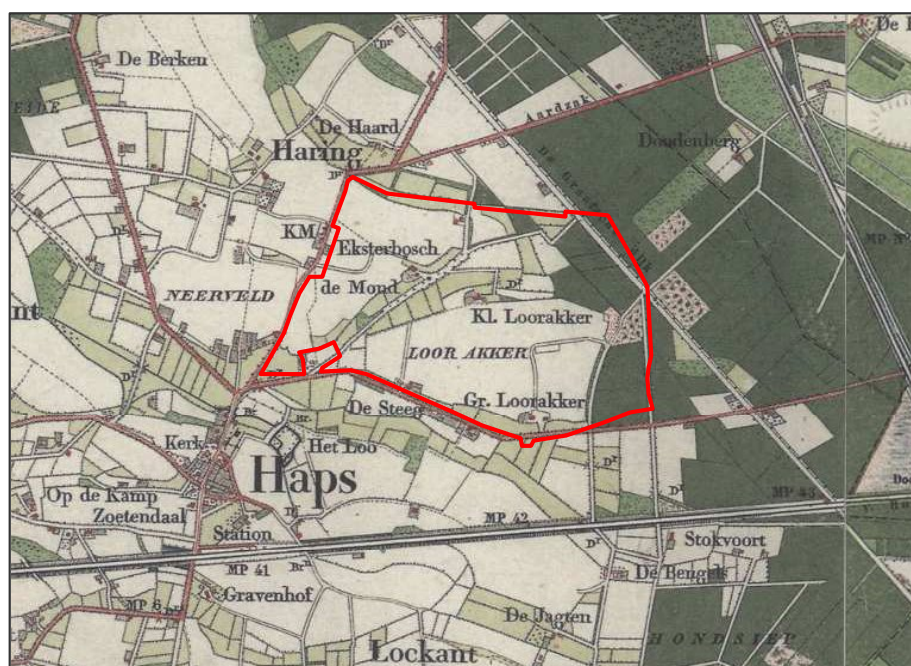
De nederzettingen stroomopwaarts van Cuijk zijn gelegen op de Maasterassen. Totdat de Peelontginningen hun beslag kregen, lagen deze dorpen nogal geïsoleerd ten opzichte van de westelijk van de Peel gelegen dorpen. Op de kaart van de postroutes rond 1800 is slechts één doorgaande weg door de Peel aangegeven, namelijk de weg van Helmond naar Boxmeer.

Hoewel de ligging van de nederzettingen langs de oude Romeinse Maasroute een hoge ouderdom doet vermoeden, zijn de archivalische aanwijzingen nogal mager. De oudste vermelding dateert van 1201. Wel lijkt de nederzettingstructuur van deze dorpen vrij eenvoudig: alle dorpen liggen op het hoogste Maasterras in een lijn die parallel aan de Maas loopt.

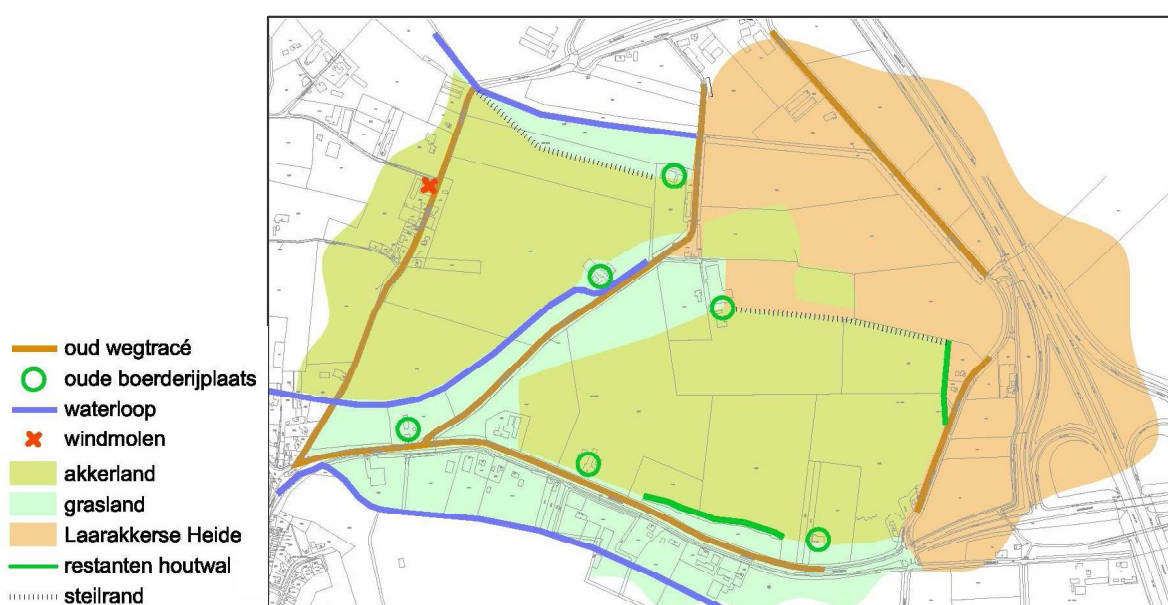
Deze strook vanouds potentieel bewoonbare gronden is doorsneden door een aantal oude Maaslopen en door enkele beekjes die de afwatering van de Peel verzorgden.

De cultuurlanden rondom Haps bestonden uit afgesloten delen akkerland, doorsneden door graslandstroken aan weerszijden van waterlopen. In het plangebied was dit rond 1900 nog goed te zien. De boerderijen waren verspreid aan de rand van de akkerlanden gelegen.

Het zuidoostelijk deel van het plangebied 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 zodoende zowel akkergrond als grasland bij het bedrijf te hebben.



Plangebied rond 1900



Historisch-geografische structuur in het plangebied

De uit de archeologie naar voren komende mogelijke continuïteit in de bebouwing 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. Eertijds (voor de komst van het prikkeldraad) dienden houtwallen voor het afschermen van akkers tegen wildvraat en vraat van dieren die op de heide geweid werden.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart maakt dit gebied deel uit van de Hapse Akkers, die als volgt omschreven worden:

CHW-code: V153 Onderdeel: Akkers Haps Gemeente: Boxmeer Waardering: Hoog

'Karakteristiek: Akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, hoge steilranden en zandpaden. Het micro-reliëf is duidelijk zichtbaar bij deze akker. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Het complex is aan de oostzijde van de kern Haps gelegen. De akker wordt doorsneden door het 'Duits spoorlijntje', dat van Boxtel naar Gennep liep en een belangrijke internationale verbinding vormde. De akker is qua structuur en randen nog gaaf. Over de open akker zijn mooie zichtlijnen naar de historische kern van Haps gelegen.'

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.

3.3.4 Monumenten en historische bebouwing

In het plangebied zijn geen (bouwkundige) monumenten aanwezig. Evenmin zijn er panden aanwezig die in het kader van het MIP geïnventariseerd zijn. Wel zijn er oudere boerderijen met een zekere karakteristiek aanwezig.

In het plangebied is een archeologisch monument aanwezig. Dit monument is een beschermd monument krachtens de Monumentenwet. Voor het overige zijn er geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Ten westen van het plangebied is een monumentale molen aanwezig:

Adres: Cuijkseweg 19 Postcode: 5443PA Plaatsnaam: Haps Gemeente: Cuijk Type: Industrie- en poldermolen, MIP-code: MK046-000350

Monument: Rijksmonument Verbouwing: 1865 Bouw begin: 1812 Bouw einde: 1812 Gevels en Materialen: Bakstenen voet. Vensters en Deuren: Korbogige inrijpoort. Getoogde roederamen in onderbouw. Bijzonderheden: Op een berg geplaatst in 1865. Zeldzame zeshoekige vorm. Omschrijving: Zeshoekige bergkorenmolen, kap en romp met eiken schalieuw gedekt.

In de omgeving van het plangebied is daarnaast een karakteristiek pand aanwezig, dat is geïnventariseerd in het kader van het MIP. Het betreft:

Adres: Cuijkseweg 9 Postcode: 5443PA Plaatsnaam: Haps Gemeente: Cuijk Type: Boerderij, MIP-code: MK046-000349

Monument: MIP Bouw begin: 1800 Bouw einde: 1900 Gevels en Materialen: Baksteen. Siermetselwerk onder de goot. Vensters en Deuren: Vereenvoudigde schuiframen. Dak en bedekking: Zadel- en wolfdak.

Oud Hollandse pan, muldenpannen. Bijgebouwen: Langsdeelschuur onder schilddak, riet, oud Hollandse pan. Muurwerk circa 1900. Dak deels ingestort. Groen: Zeer gaaf erf met meidoornhaag, boomgaard en 5 snoeilinden circa 75 cm. omtrek. Motivering: Cultuurhistorisch belang. Straatbeeldtype-rend.



Mariamolen



Karakteristiek pand Cuijseweg 9

Binnen het plangebied zijn enkele oudere boerderijen aanwezig. De meeste hebben een zeer beperkte karakteristieke of historische waarde. Enkele objecten verdienen nadere vermelding:

Woonhuis Mondsestraat 2; voormalige keuterboerderij in de vorm van een langgevelboerderijtje, opvallende speklagen in het metselwerk, voor het overige zonder versiering, aan de voorzijde driehoekig boomgaardje met hoogstamfruitbomen;

Boerderij Oeffeltseweg 7, voormalige boerderij, T-huis; met mansardekap; opvallende plataan op het zij-erf

Boerderij Oeffeltseweg 13; voormalige boerderij, T-huis; nu in gebruik als woonhuis, fraaie eikenboom op het zij-erf.



langgevelboerderijtje Mondsestraat 2



T-boerderij Oeffeltseweg 7

De molen heeft invloed op de bouwmogelijkheden binnen het plangebied (zie de volgende paragraaf over de molenbiotoop). Voor het overige hebben de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden geen invloed op de planvorming.

3.3.5 Molenbiotoop

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat in het bestemmingsplan maatregelen worden opgenomen om de molenbiotoop van de Mariamolens te beschermen.

Bescherming van de windvang van monumentale molens

Ter bescherming van de windvang van functionerende historische windmolens heeft de Vereniging tot behoud van molens in Nederland De Hollandsche Molen een handleiding uitgegeven die aanbevelingen en richtlijnen voor de inrichting van de omgeving van molens bevat. Een van de richtlijnen betreft de bouwhoogte van gebouwen in de omgeving van molens. Om windvang te garanderen kan er in de omgeving van windmolens niet onbeperkt gebouwd worden. Daarom is er een rekenregel ten aanzien van de maximale bouwhoogte in relatie tot de afstand van de molen opgesteld.

De door de Hollandsche Molen opgestelde richtlijn is geen wettelijke regeling. Diverse provincies hanteren eigen berekeningsmethoden (bijvoorbeeld de provincie Zuid-Holland). De ABRvS heeft in het verleden de windvang rondom molens in bescherming genomen. Het opnemen van de molenbiotoop in een bestemmingsplan is dan ook een vaste regel. De invulling van de regels ten aanzien van de molenbiotoop ligt niet vast en dient per geval door de bestemmingsplanwetgever bepaald te worden.

Begrenzing van de molenbiotoop

Volgens de berekeningsmethode van de Hollandsche Molen is er geen grens aan de molenbiotoop. De formule kan tot in het oneindige doorgerekend worden. Daarom wordt in Noord-Brabant gewoonlijk als grens van de invloed van de molen een afstand van 400 m aangehouden. Buiten die grens is de invloed van bebouwing te gering geworden. Een andere tekortkoming van de formule is het feit dat alleen de hoogte van de bebouwing mee wordt gerekend, maar niet de breedte. Het is duidelijk dat een gebouw van 10 m hoog en 100 m breed veel meer invloed uitoefent op de windvang dan een gebouw van 10 m hoog en 5 m breed.

Berekening bouwhoogten

Door middel van een biotoopberekening kan de maximaal toegestane hoogte van bebouwing rond de Mariamolens worden berekend. De biotoopformule³ die hiervoor door de Hollandsche Molen wordt gehanteerd, luidt als volgt:

$$H_x = x/n + c \cdot z$$

waarin:

H = hoogte obstakel

x = afstand obstakel tot molen

n = constante voor de ruwheidscategorie: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied

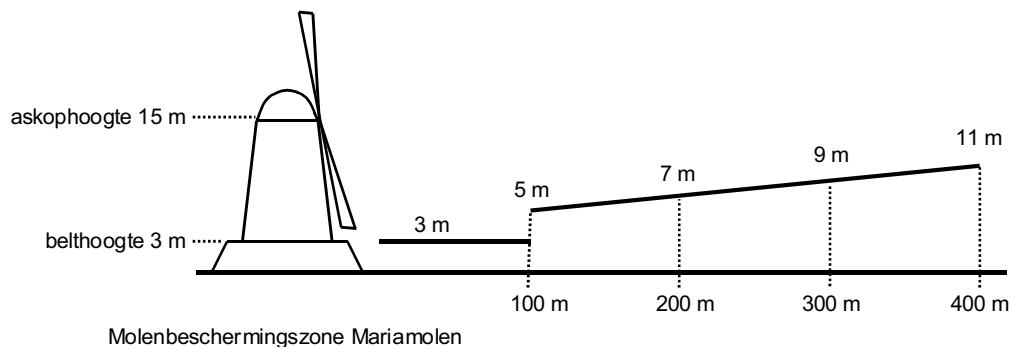
c = constante: maat voor het geaccepteerde verlies aan windvang, waarde is over het algemeen 0,2

z = askophoogte

³ Deze biotoopformule is onder andere raadpleegbaar via een rekenmodel op www.molenbiotoop.nl

In onderhavig geval is gerekend met een ruwheidsconstante (n) van 50. Op het moment dat het bedrijventerrein wordt gerealiseerd is immers sprake van een gesloten gebied. De Mariamolen staat op een belt, die ongeveer 3 meter boven maaiveld uitsteekt. De molen heeft een vlucht van ongeveer 24 meter. De askophoogte van de molen (z) bedraagt hierdoor circa $3 + 24/2 = 15$ meter boven maaiveld.

Uitgangspunt voor de bescherming van de molenbiotop is dat binnen een afstand van 100 meter van de (voet van de) molen geen bebouwing mag worden opgericht die hoger is dan de belt of stelling van de molen. In onderhavig geval betekent dit dat tot een afstand van 100 meter van de molen de bebouwing maximaal 3 meter hoog mag zijn. Uit de biotoopberekening volgt vervolgens dat op een afstand van 100 meter van de molen de bebouwing maximaal 5 meter hoog mag zijn. De toegestane bouwhoogte loopt vanaf dit punt lineair op tot een bouwhoogte van 11 meter op 400 meter afstand van de molen. Op onderstaande afbeelding is de maximale bouwhoogte in relatie tot de Mariamolen inzichtelijk gemaakt.

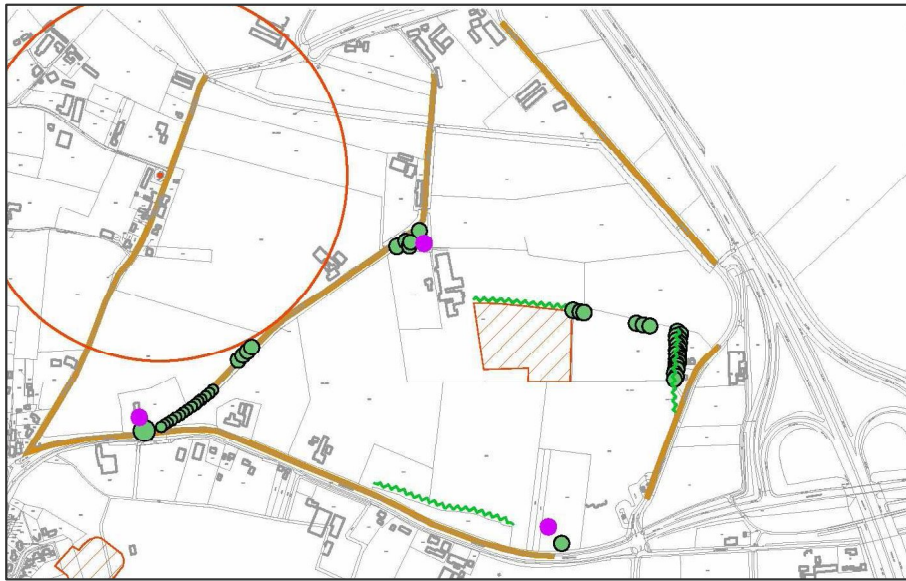


- *De hoogtebeperkingen die volgen uit de aanwezigheid van de molenbiotop rond de Mariamolen moeten worden vertaald in het bestemmingsplan.*

3.3.6 Bijzondere relictten en structuren, ruimtelijke karakteristiek

In het plangebied zijn nog diverse cultuurhistorisch waardevolle relictten herkenbaar. Allereerst liggen de meeste wegen in het gebied op een oud tracé, dat, gezien de ontginningsgeschiedenis, waarschijnlijk uit de middeleeuwen stamt. De meeste boerderijen in het gebied staan ook op een plaats waar al zeker 100 jaar een boerderij staat. Het zijn oude boerderijplaatsen. Wel moet worden geconstateerd, dat de boerderijen zelf in het algemeen relatief jong zijn en dus op enig moment moeten zijn vernieuwd.

Voorheen waren er nog bijzondere steilranden in het gebied. Sommige waren restanten van de oude akkerranden die vroeger de oude akkercomplexen omringden. Er waren ook steilranden ter plaatse van ontzande percelen, waar in het verleden zandwinning heeft plaatsgevonden. De meeste van die steilranden zijn bij de ruilverkaveling (1995) opgeruimd. Aan de oost- en de zuidzijde zijn nog restanten van een houtwal zichtbaar van ruim 1 m hoog. Verder is in het gebied een archeologische vindplaats gelegen (zie paragraaf 3.3.2). Diverse waardevolle bomen zouden bij de verkaveling zoveel mogelijk gehandhaafd moeten blijven.



Historische relict en structuren in het plangebied

- ▶ *In het stedenbouwkundig plan zouden de aangegeven historische relict en structuren zoveel mogelijk bewaard moeten worden.*
- > zie paragraaf 4.1 voor de ruimtelijke planvorming en paragraaf 4.5 voor de archeologische planvorming

4 HET RUIMTELIJK PLAN

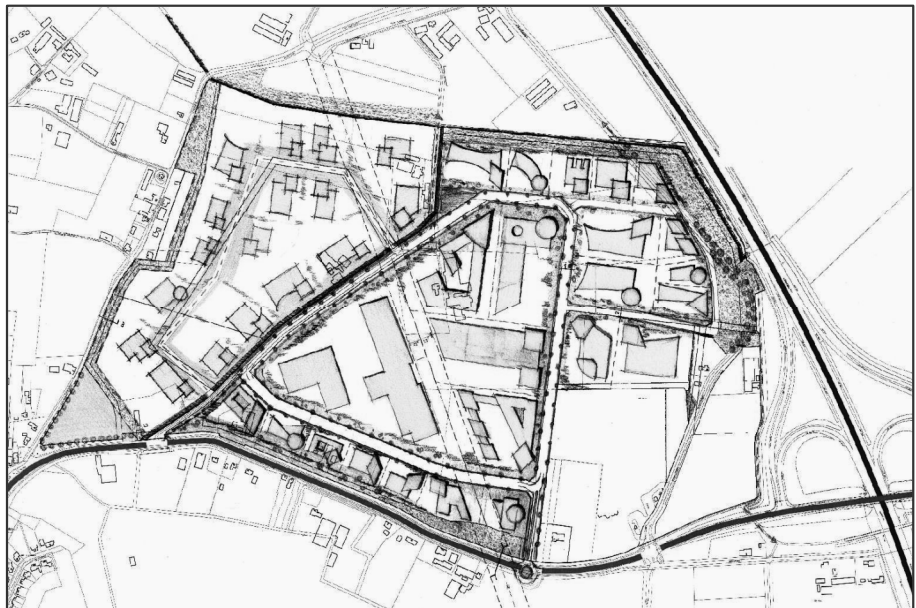
4.1 Beschrijving van het ruimtelijk plan

4.1.1 Samenhang met andere schaalniveaus

In paragraaf 2.5 is een korte beschrijving opgenomen van het ruimtelijk programma dat ten grondslag ligt aan de planvorming in het onderhavige gebied. Een van de belangrijkste uitgangspunten bij de beslissing om het bedrijventerrein op deze locatie te plaatsen, was de overweging dat dit terrein dankzij zijn ligging vlak bij de A73 en de provinciale weg N264 uitstekend ontsloten is. De aansluiting op deze infrastructuur is daarom van groot belang, evenals de interne verkeersstructuur in het gebied. Ook de aanwezigheid van het bestaande bedrijf Nabuurs speelt een rol. Speciale aandachtspunten zijn de aansluiting op de ecologische structuur in de omgeving en de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

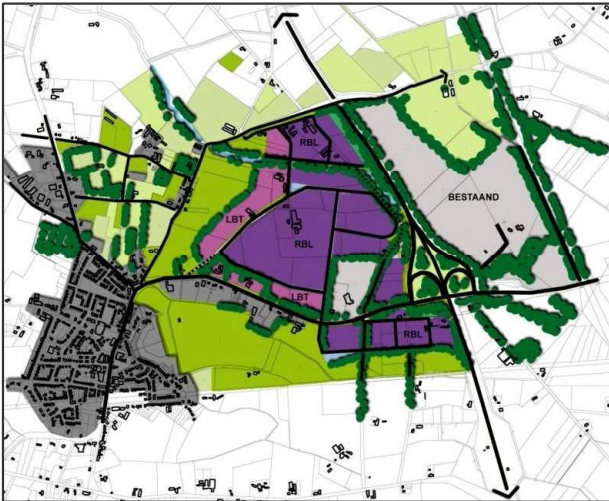
4.1.2 Voorgeschiedenis

In het voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' was de realisering van het Regionale Bedrijvenpark voorzien op vrijwel alle gronden tussen de Cuijkseweg, de Oeffeltseweg, de A73 en de Laarakkerse waterleiding/ecologische verbindingzone. De contouren van het RBL reikten hierbij tot vlakbij de kruising Oeffeltseweg/Kalkhofseweg en de dorpskern van Haps.

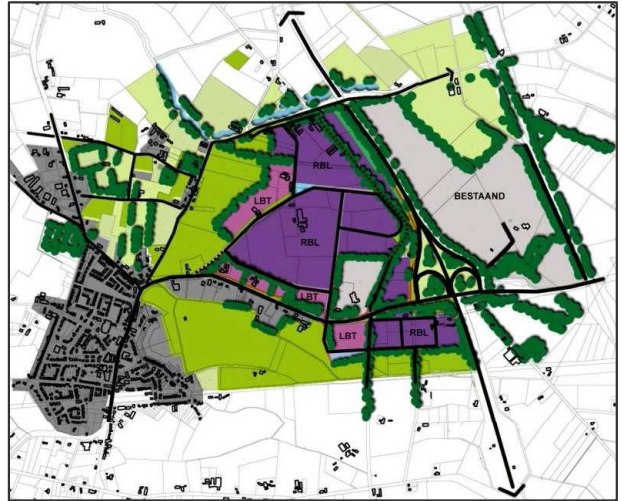


Oorspronkelijk (concept-)stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker'

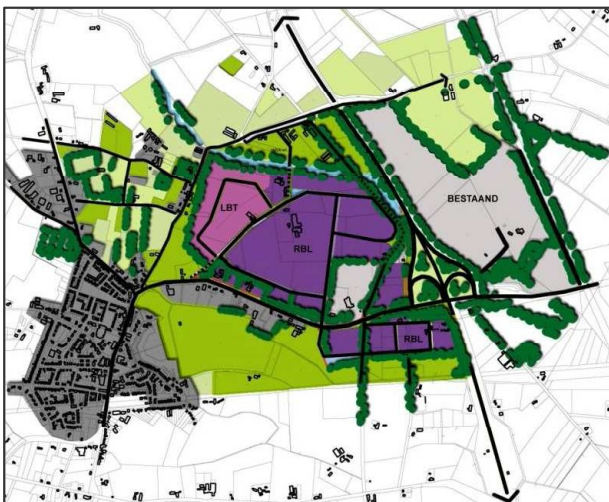
Mede naar aanleiding van bezwaren van omwonenden en bewoners van Haps is de begrenzing van het nieuwe bedrijventerrein nogmaals gezien. Eind 2008 is een studie verricht naar de mogelijkheden voor een andere begrenzing van het Regionaal Bedrijvenpark en het nieuwe lokale bedrijventerrein, waarbij gezocht is naar mogelijkheden om meer afstand tot de kern Haps aan te houden dan in de oorspronkelijke plannen. De resultaten van deze studie zijn vastgelegd in de notitie 'Gebiedsbegrenzungen binnen uitgangspunten raad' d.d. 29 oktober 2008.



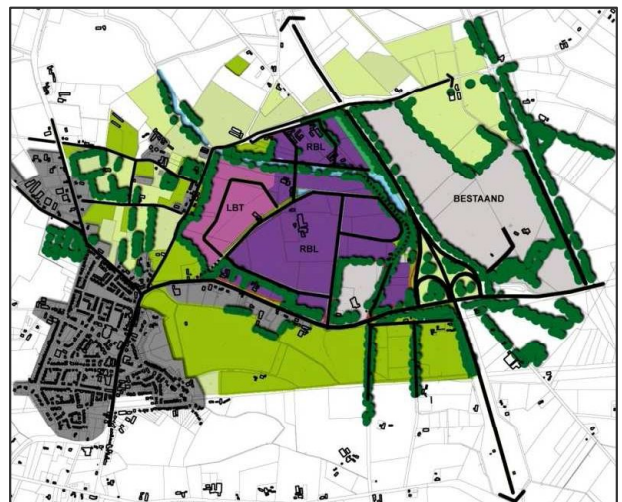
Variant 1



Variant 2



Variant 3a



Variant 3b

Uitwerkingsvarianten (bron: 'Gebiedsbegrenzings binnen uitgangspunten raad')

In de studie zijn de mogelijkheden onderzocht om een bedrijventerrein met een minimale netto uitgifbare oppervlakte van 66 ha te realiseren, waarbij circa 53 ha is bestemd voor het RBL en circa 13 ha 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.

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, maar minder groot dan in uitwerkingsvariant 2, waarin een groter deel van het gebied tussen de Cuijkseweg en de Mondsestraat onbebouwd bleef. Deze variant voorzag 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 zuidrand (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.

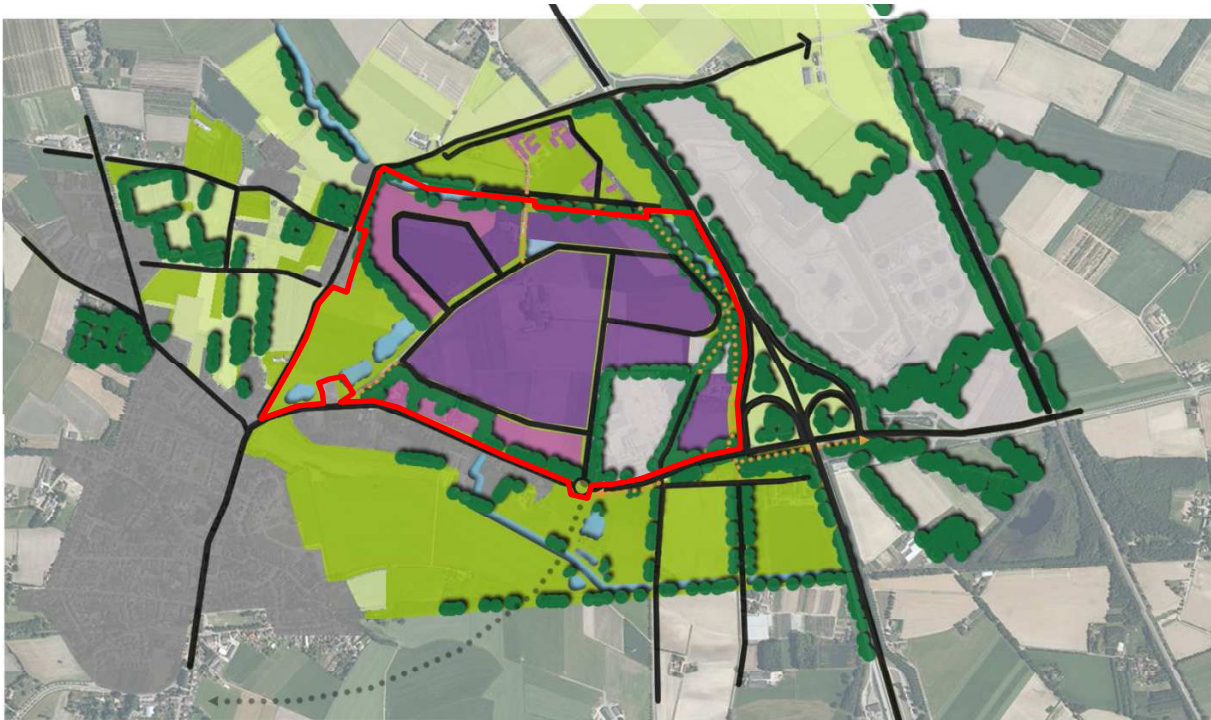
Op basis van de nieuwe uitgangspunten, zoals verwoord in de motie, is een nieuw schetsmodel opgesteld, dat de basis vormt van voorliggend bestemmingsplan. In het schetsmodel zijn het RBL en het LBT ingepast in het gebied tussen de Cuijkseweg, de Oeffeltseweg, de A73 en de Laarakkerse Waterleiding én in het gebied tussen de Oeffeltseweg en het Duits Lijntje (de zogenaamde Zuidflank). Tevens is ruimte gereserveerd voor de toekomstige rondweg rond Haps. Doordat de Zuidflank in het schetsmodel groter is dan in uitwerkingsvariant 3a was aangenomen, kon de afstand tussen de kern Haps en het bedrijventerrein verder worden vergroot. Het gebied tussen de Mondsestraat en de Cuijkseweg is in het schetsmodel voor een groot deel ingevuld als groene buffer tussen het woongebied van Haps en het bedrijventerrein.

Voorliggend bestemmingsplan betreft overigens uitsluitend het gedeelte van het bedrijventerrein ten noorden van de Oeffeltseweg. Voor de Zuidflank (het gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg) wordt te zijner tijd een afzonderlijke planologische procedure gevolgd.

- Regionaal Bedrijvenpark (RBL)
- Lokaal bedrijventerrein (LBT)



Schetsmodel (inclusief zuidflank)

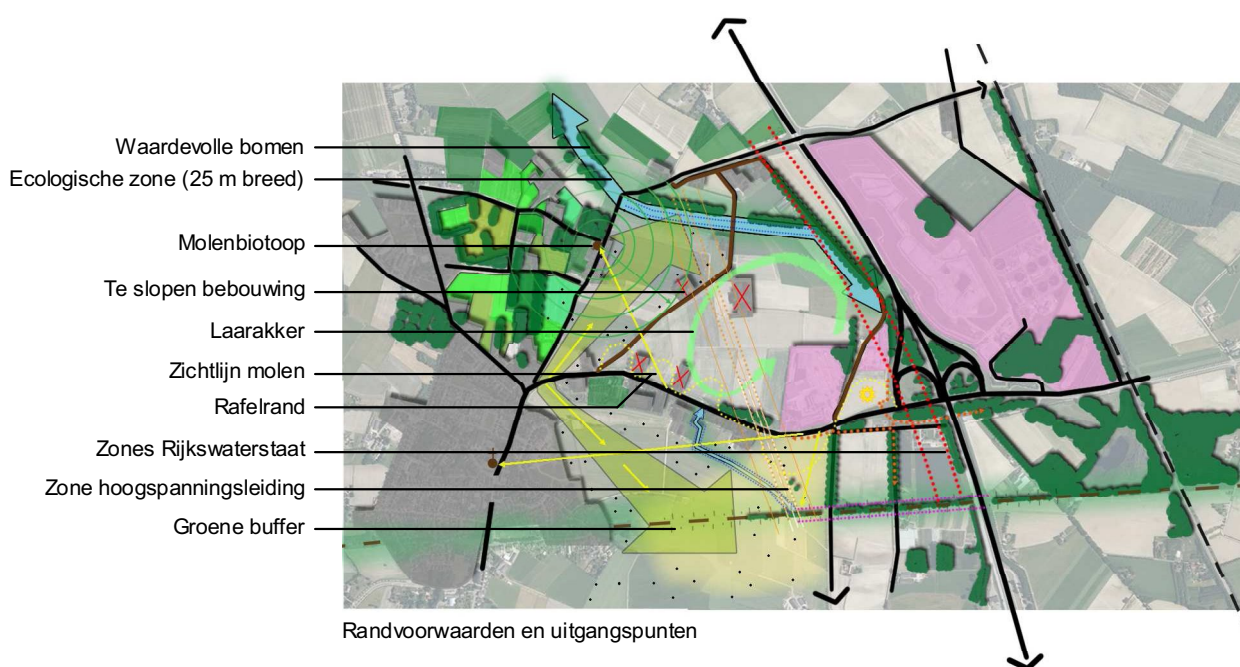


Schetsmodel (bedrijventerrein binnen plangebied voorliggend bestemmingsplan)

4.1.3 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voorafgaand aan het opstellen van het schetsmodel zijn ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld, die volgen uit de analyse van het plangebied. Deze uitgangspunten staan aan de basis van het schetsmodel.

Voorafgaand aan het opstellen van het schetsmodel zijn de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit de omgeving in beeld gebracht. De randvoorwaarden en uitgangspunten volgen uit de analyse van het plangebied en de directe omgeving, zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting. Op onderstaand kaartbeeld zijn de voornaamste randvoorwaarden en uitgangspunten, gezien vanuit het dorp en vanuit de Oeffeltseweg, in beeld gebracht.



De geformuleerde uitgangspunten zijn onder te verdelen in elementen die zoveel mogelijk behouden dienen te blijven (zoals de waardevolle bomen en de ecologische zone) en elementen die aanknopingspunten kunnen bieden voor het ontwerp (bijvoorbeeld de zichtlijn op de molen en het realiseren van een groene buffer). Daarnaast zijn de belemmeringen in het plangebied in beeld gebracht (bijvoorbeeld de bebouwingsvrije zone van 22,5 meter aan weerszijden van de hoogspanningslijn en de bebouwingsvrije zone van 50 meter vanuit de rand van de snelweg). Op basis van de ruimtelijke karakteristieken van het plangebied en het programma voor het regionale bedrijventerrein (53 ha) en het lokale bedrijventerrein (13 ha) is het schetsmodel opgesteld.

4.1.4 Ruimtelijke visie schetsmodel

Het RBL beslaat het grootste gedeelte van het plangebied en wordt aan de westzijde omgeven door een rand met lokale bedrijvigheid. Het bedrijventerrein is aan alle zijden voorzien van groene randen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Tussen Haps en het bedrijventerrein blijft een groene buffer vrij van bebouwing.

Het schetsmodel gaat, zoals eerder aangegeven, 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 (kleinschaligere) 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 die worden toegestaan en de kavelgroottes. Voor het RBL gelden een maximale bouwhoogte van 12 meter en een onbeperkte kavelgrootte. Voor het LBT gelden een maximale bouwhoogte van 8 meter en, conform het provinciaal beleid, een kavelgrootte van maximaal 5.000 m². Voor de percelen die binnen de molenbiotop van de Mariamolenvan liggen, gelden lagere bouwhoogtes. De toegestane bouwhoogte loopt vanaf de Mondsestraat terug van 11 meter op een afstand van 400 meter van de molen tot 5 meter op een afstand van 100 meter van de molen.

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 Cuijkse dijk 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 blijft vrij van bebouwing. Het dorp en het bedrijventerrein worden hierdoor ruimtelijk gescheiden, waardoor 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 Mariamolenvan (in noordwestelijke richting) behouden blijven. Deze elementen, die beeldbepalend zijn voor de 'skyline' van het bebouwd gebied van Haps en omgeving, blijven hierdoor een rol spelen in het beeld van de kern. Het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein wordt, waar dit grenst aan de bufferzone, aan (de bebouwde percelen langs) de Cuijkseweg en aan de Laarakkerse Waterleiding voorzien van een groene rand, die ter plaatse van de Laarakkerse Waterleiding ook een betekenis heeft als onderdeel van de ecologische verbindingzone.

- ▶ *Het onderscheid tussen RBL en LBT dient in het bestemmingsplan vertaald te worden, onder andere in de toegestane bouwhoogtes en kavelgroottes.*
- ▶ *De geprojecteerde bufferzone tussen Haps en het bedrijventerrein dient zodanig te worden bestemd dat deze vrij blijft van bebouwing en een groene inrichting kan krijgen.*

4.1.5 Groenstructuur

Aan de randen van het bedrijvenpark zijn stevige groenzones geprojecteerd met een ecologische en visuele betekenis. Bestaande landschappelijke elementen zijn in het ontwerp zoveel mogelijk gehandhaafd.

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. De noordelijke rand van het plangebied wordt gevormd door de Laarakkerse Waterleiding, die wordt vormgegeven als een ecologische verbindingzone van 25 meter breed. Deze zone loopt over in de beboste percelen langs de snelweg, die in de huidige situatie al aanwezig zijn. De groenstrook langs de Laarakkerse Waterleiding zal vooral worden ingericht als ecologische verbindingzone met natuurlijke oevers, ruigtes en plas-drassituaties.

Aan de zuidzijde van het van het bedrijventerrein blijven de bestaande bomen langs de Oeffeltseweg behouden, net als het beboste perceel dat in het plangebied ligt en de bomen die rond het perceel van Nabuurs staan. Langs de Oeffeltseweg is, ten westen van het bestaande bosperceel, een 10 meter brede strook groen voorzien. Hierdoor wordt de zuidzijde van het plangebied groen aangekleed. Langs deze belangrijke entree voor de kern Haps zal daardoor niet uitsluitend bedrijvigheid, maar juist ook groen te ervaren zijn. De groenstrook aan deze zijde van het plangebied heeft een open karakter, waarbij de strook zorgt voor een geleiding van de straatruimte van de Oeffeltseweg naar de bedrijfsgronden.

Het zuidelijke gedeelte van de wig tussen de Cuijksedijk 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 blijft vrij van bebouwing. Het dorp en het bedrijventerrein worden hierdoor ruimtelijk gescheiden, waardoor 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 Mariamolens (in noordwestelijke richting) behouden blijven. Deze elementen, die beeldbepalend zijn voor de 'skyline' van het bebouwd gebied van Haps en omgeving, blijven hierdoor een rol spelen in het beeld van de kern. Het noordwestelijk deel van het bedrijventerrein wordt, waar dit grenst aan de bufferzone, aan (de bebouwde percelen langs) de Cuijkseweg en aan de Laarakkerse Waterleiding voorzien van een groene rand. Deze groenstrook wordt voorzien van opgaande beplanting, die zorgt voor visuele afscherming van het gebied.

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

- de bestaande bosjes en houtwalrestanten zijn als zodanig opgenomen en zullen niet worden opgenomen in de uitgeefbare terreinen;
- de ligging van nieuwe ontsluitingswegen is zodanig gekozen dat bestaande erfrandbeplantingen en wegbeplantingen als laanbeplanting kunnen worden gehandhaafd.

Aan de zuid- en westzijde heeft de groenstrook vooral een visuele functie.

- *Bestaande te handhaven landschappelijke elementen dienen in het bestemmingsplan veilig gesteld te worden.*

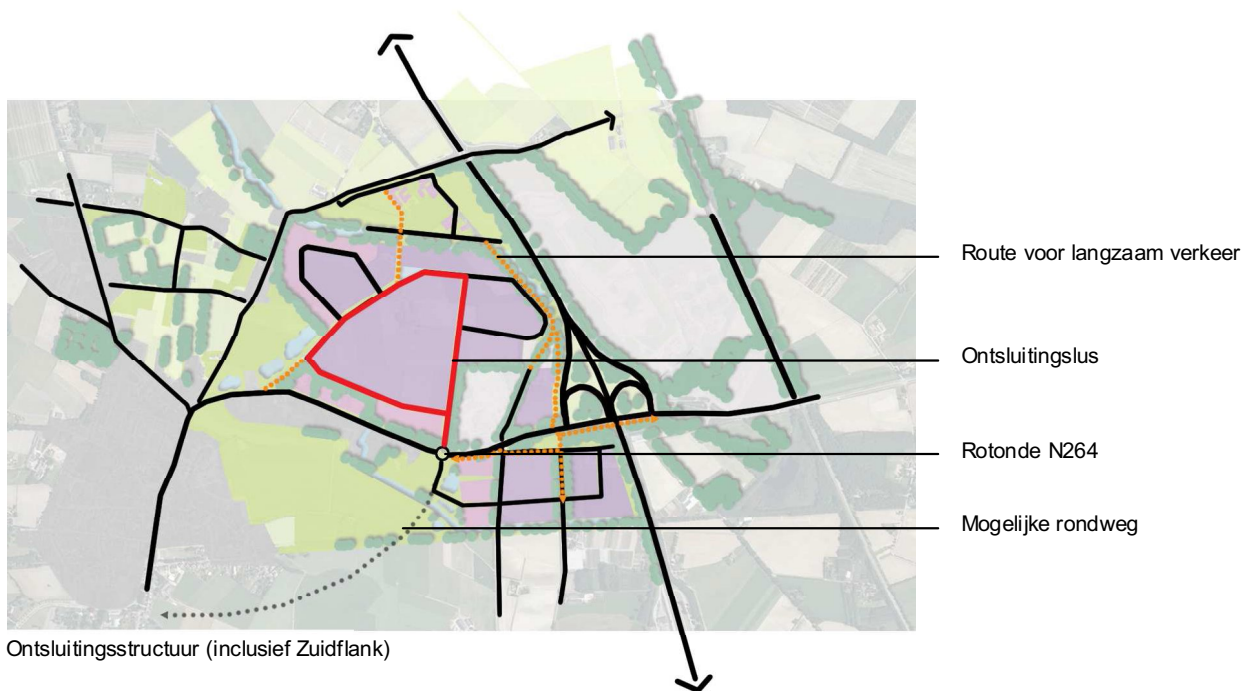
- ▶ De geprojecteerde groenzone dient in het bestemmingsplan veilig gesteld te worden.

4.1.6 Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur in het gebied is erop gericht te zorgen voor een optimale ontsluiting van de bedrijfspercelen in het gebied en het voorkomen van sluipverkeer door omliggende woongebieden. De dimensionering is afgestemd op de te verwachten verkeersstromen.

Structuur

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 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 sluiptroute 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.

Bij het bepalen van de maatvoering van de rotonde in de N264 zijn de maten aangehouden die TLN adviseert. Ook bij de vormgeving van de hoofdontsluiting in het horizontale vlak is rekening gehouden met de eis van robuustheid. Zo zijn alle bochten veel ruimer vormgegeven dan gebruikelijk, zulks ook weer in overeenstemming met de adviezen van TLN.

- *de aansluiting van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd door middel van een rotonde – daarvoor moet ruimte gereserveerd worden in het bestemmingsplan.*

Parkeren

Het parkeren is 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 is geen parkeergelegenheid in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte zal per bedrijf worden bepaald aan de hand van de normen uit de gemeentelijke parkeernota.

Fietsverkeer

Langs de Oeffeltseweg ligt een vrijliggend fietspad. Langs de hoofdontsluitingslus wordt eveneens een vrijliggend fietspad aangelegd. Doordat de verbindingen van het bedrijventerrein naar de infrastructuur ten noorden van de Laarakkerse Waterleiding (Mondsestraat en Schuttersweg) voor langzaam verkeer gehandhaafd blijven, worden de bestaande fietsroutes niet onderbroken.

Openbaar vervoer

Het bedrijvenpark is niet optimaal ontsloten via het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde o.v.-halte is de bushalte van lijn 91 van Cuijk naar Uden. De bushalte ligt bij het voormalige gemeentehuis van Haps op ongeveer 10 minuten lopen van het bedrijventerrein.

4.1.7 Waterstructuur

Het geprojecteerde waterstelsel is gebaseerd op wateropvang op eigen terrein door de bedrijven en opvang van het water dat op de openbare verharding valt door middel van wadi's en een retentievoorziening.

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. Voor de infiltratie van regenwater zijn verschillende methoden denkbaar.

Zo kan gebruik worden gemaakt van een (begroeid) onverhard terreindeel, van doorlatende verharding, van een oppervlakkige infiltratievoorziening of van een ondergrondse infiltratievoorziening. Bij het toepassen van ondergrondse infiltratievoorzieningen dient overigens rekening te worden gehouden met de belemmeringen vanuit archeologie (zie paragraaf 4.5).

Het water dat niet op het terrein van de bedrijven kan worden geborgen en het water afkomstig van het openbaar gebied wordt opgevangen in wadi's c.q. greppels langs de ontsluitingswegen. Deze wadi's voeren het water beperkt en gedoseerd af naar een buffervoorziening. In het schetsmodel is een buffervoorziening van circa 2.000 m² voorzien. De bestaande waterloop langs de Mondsestraat blijft behouden en krijgt, net als de nieuw aan te leggen wadi's/greppels een functie als afvoer naar de regenwaterbuffer. de buffer wordt voorzien van een overstort op de Laarakkerse Waterleiding.

De wadi's/greppels komen aan weerszijden van de hoofdontsluitingslus te liggen en eenzijdig langs de overige bedrijfswegen (zie waterparagraaf). De gronden zijn daar in het algemeen goed doorlatend, waardoor natuurlijke infiltratie plaatsvindt. Er zit een overcapaciteit in dit stelsel, waardoor er een overloop kan plaatsvinden vanaf de eigen bedrijfsvoorzieningen. Door het natuurlijk hoogteverschil in het terrein wateren de wadi's in noordelijke richting af. Daar is de grond minder doorlatend en moet buffering plaatsvinden door middel van een retentievoorziening. Deze is geprojecteerd in het noordelijk deel van het plangebied, langs de hoofdontsluitingslus.

- ▶ *in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd, dat de bedrijven de wateropvang op eigen terrein realiseren; daartoe moet voldoende ruimte worden gereserveerd.*
 - ▶ *voor wat het openbaar gebied betreft moeten er watervoorzieningen als wadi's en retentievoorzieningen van voldoende capaciteit worden gerealiseerd.*
 - ▶ *bestaand water dient gehandhaafd te worden of, als dat niet mogelijk is, minstens te worden gecompenseerd.*
- > *verwezen wordt naar paragraaf 4.7 voor een meer uitgebreide uiteenzetting van het ontworpen watersysteem*

4.1.8 Bebouwingsstructuur

De bebouwing op het bedrijventerrein is relatief grootschalig van omvang. De bebouwingsstructuur is erop gericht de meest grootschalige bedrijven in het centrum en langs de snelweg te plaatsen en de relatief kleinschalige lokale bedrijven aan de westelijke rand van het bedrijventerrein. Gezien de omvang van de bedrijven en de ligging aan grote wegen is plaatselijk extra aandacht voor de beeldkwaliteit vereist.

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 saaie terreinen, voorkomen. Gestreefd wordt naar een eigentijds bedrijventerrein met een positieve uitstraling. De te vestigen bedrijven aan de oostelijke rand (langs de A73) en de zuidzijde (langs de provinciale weg) dienen daarbij een bovengemiddelde uitstraling te hebben (zie beeldkwaliteitsaspecten).

De bebouwingshoogte is op het RBL beperkt tot 12 m. Op het LBT geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter, met dien verstande dat binnen de molentooptop verdere beperkingen gelden ten aanzien van de bouwhoogte

- ▶ *belangrijke elementen die de bebouwingsstructuur bepalen, zoals de toegestane bouwhoogten en de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrenzen dienen in de bestemmingsplanregels en/of op de verbeelding vastgelegd te worden.*
- ▶ *architectonische aspecten, zoals de geleding van bouwmassa's, kwalitatieve aspecten, materiaalgebruik en kleur, dienen vastgelegd te worden in een beeldkwaliteitplan.*

4.1.9 Beeldkwaliteitsaspecten

De eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit en de (architectonische) verschijning van de bedrijven en de openbare ruimte zijn vastgelegd in een beeldkwaliteitplan, dat het kader vormt voor de toetsing van bouwplannen door de welstandscommissie en dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

Ambitieniveau

De gemeente heeft het bedrijvenpark met opzet 'park' genoemd, omdat er een hoog ambitieniveau is voor wat betreft duurzaamheid, maar ook voor wat betreft de beeldkwaliteit. Een deel van het gebied zal zichtbaar zijn vanaf de A73, een ander deel vanaf de provinciale weg Oeffeltseweg. Dat betekent dat de uitstraling zeker op die plaatsen hoogwaardig moet zijn. Er worden dus hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit op het bedrijventerrein. Daarom is er een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin regels ten aanzien van de bebouwing, de buitenterreinen en de openbare ruimte zijn opgenomen.

Functies

Het beeldkwaliteitplan heeft verschillende functies:

- **Communicatiemiddel:**
Het beeldkwaliteitplan toont wat de gewenste samenhangende stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit binnen het plangebied is. Binnen dit raamwerk ligt de uitdaging voor de architect om tot creatieve oplossingen te komen. Het beeldkwaliteitplan dient geen keurslijf te zijn dat de creativiteit inperkt, maar dient wel inspirerende kaders aan te geven.
- **Beleidskader:**
Het beeldkwaliteitplan is op te vatten als beleidskader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid voor de verschillende partijen is vastgelegd. Het dient als bewustmakings- en discussiemiddel het draagvlak voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid te vergroten, doordat van tevoren wordt duidelijk gemaakt welke beeldkwaliteit wordt verwacht.

- Toetsingsinstrument:
Het beeldkwaliteitplan geeft gedetailleerd vorm aan het gemeentelijk welstandsbeleid door het duidelijk verwoorden en onderbouwen van de welstandscriteria. Hierbij ontstaat een verschuiving van welstandstoezicht achteraf naar welstandszorg vooraf.
- Beleidsstuk:
Het beeldkwaliteitplan is een beleidsstuk dat om het plan een duidelijke status te geven dient het onderworpen te worden aan politieke besluitvorming zodat het een maatschappelijk en politiek draagvlak krijgt en de welstandscommissie voldoende rugdekking krijgt.

Relatie met het bestemmingsplan

Volgens de wettelijke regels prevaleert het bestemmingsplan boven een regeling in een beeldkwaliteitplan. Het bestemmingsplan geeft het kader aan waarbinnen welstandsregels gesteld mogen worden. De welstandsregels mogen niet in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Relatie met de gemeentelijke welstandsnota

Sinds juli 2004 beschikt de gemeente Cuijk, net als vrijwel alle gemeenten in Nederland over een welstandsnota (beschreven in paragraaf 2.4.2). Daarin staan de richtlijnen aangegeven die de welstandscommissie bij zijn advisering aan burgemeester en wethouders moet hanteren. Het bedrijvenpark Laarakker is niet opgenomen in die welstandsnota, omdat de plannen destijds nog onvoldoende uitgekristalliseerd waren. Het beeldkwaliteitplan komt voor wat het plangebied betreft in de plaats van de welstandsnota. Het bevat dan ook de uitgangspunten die de welstandscommissie, zodra het beeldkwaliteitplan is vastgesteld door de gemeenteraad, moet hanteren bij de advisering over bouwplannen binnen het plangebied.

- > zie paragraaf 2.4.2 voor de geldende welstandsnota van de gemeente Cuijk
- > zie het aparte beeldkwaliteitplan voor de verdere uitwerking van dit aspect

4.2 Milieu en milieuzonering

4.2.1 Geluid

Het nieuwe bedrijventerrein voldoet aan het bepaalde in de Wet geluidhinder voor wat betreft wegverkeerslawaai, met dien verstande dat bij twee woningen de toename van de geluidsbelasting als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein resp. 2,3 en 2,1 dB zal bedragen.

Ten aanzien van industrielawaai is besloten om van het bedrijventerrein een gezondeerd terrein te maken in de zin van de Wet geluidhinder en dus geluidproducerende bedrijven toe te laten.

Wegverkeerslawaai

Ter voorbereiding van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in verband met wegverkeerslawaai. Uit de contouren ten gevolge van passerend verkeer over de rijksweg A73 en de provinciale weg N264 zijn de volgende conclusies te trekken:

- In alle onderzochte situaties liggen de bepaalde 48 dB-contouren over het plangebied.

- In de toekomstige situatie (2020) reiken de 48 dB-contouren verder dan de wettelijk vastgestelde zones rondom de A73 en N264.
- In de toekomst zal, ongeacht de ontwikkeling van bedrijventerrein Laarakker, in het gehele plangebied een geluidsbelasting heersen van meer dan 48 dB ten gevolge van wegverkeer.

Dit betekent dat het gebied, nog afgezien van mogelijke hinder ten gevolge van industrielawaai, in de toekomst een geluidbelasting kent die boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt. De bebouwing die in het plangebied wordt gerealiseerd, bestaat echter uitsluitend uit bedrijven met bijbehorende voorzieningen. Dergelijke gebouwen zijn niet aan te merken als geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals (bedrijfs)woningen, worden niet toegestaan. De relatief hoge geluidbelasting in het plangebied, die meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, levert derhalve geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Industrielawaai

Gezien de regionale betekenis van het RBL en de aard van de bedrijven die mogelijk op het bedrijventerrein kunnen worden gevestigd, is ervoor gekozen om het RBL te zoneren in het kader van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat op het bedrijventerrein geluidsproducerende bedrijven zoals opgenomen in artikel 41 van de Wet geluidhinder en artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (zogenaamde 'grote lawaai-makers') zijn toegestaan.

Het RBL krijgt hiermee een status als gezondeerd bedrijventerrein ('industrieterrein' in de terminologie van de Wet geluidhinder). Een en ander betekent dat, gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijventerrein Laarakker', waarin de vestiging van geluidproducerende inrichtingen mogelijk wordt gemaakt, een 50 dB(A)-contour moet worden vastgesteld die rond het bedrijventerrein ligt. Buiten deze contour mag de gezamenlijke geluidbelasting van alle bedrijven binnen het gezondeerde bedrijventerrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

Door Grontmij Nederland bv is akoestisch onderzoek verricht ten behoeve van het toekomstige beheer van de geluidruimte binnen de geluidzone van het RBL. In het onderzoek is de ligging van de 50 dB(A) geluidzone rond het RBL bepaald. Het onderzoek 'Zonebeheerplan Regionaal Bedrijventerrein Laarakker' is als separate bijlage opgenomen. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

Voor het RBL is per milieucategorie uitgegaan van een bronsterkte per m². Vervolgens is de geluidruimte rond het bedrijventerrein opgevuld. Randvoorwaarde hierbij is dat de geluidbelasting op geluidgevoelige bestemmingen rond het bedrijventerrein niet hoger mag zijn dan 55 dB(A) etmaalwaarde (de maximaal te verlenen hogere waarde). Op basis van deze gegevens is een 50 dB(A) zonegrens in beeld gebracht. De ligging van de zonegrens is aangepast op basis van de bedrijfsactiviteiten die op dit moment al plaatsvinden op het terrein van Nabuurs.

De berekeningen uit het akoestisch onderzoek leiden tot een 50 dB(A) geluidzone zoals opgenomen op onderstaande afbeelding.



50 dB(A)-contour geluidzone RBL

De ligging van de 50 dB(A)-contour is, waar deze binnen de plangrens van dit bestemmingsplan ligt, opgenomen op de verbeelding. Binnen de contour mogen geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, tenzij een hogere waarde is verleend. Binnen de contour is een aantal bestaande woningen aanwezig. De geluidbelasting op de gevels van deze woningen is bepaald in het akoestisch onderzoek. Op geen van de woningen wordt de maximaal te verlenen hogere waarde van 55 dB(A) overschreden. Voor de woningen die een geluidbelasting hebben hoger dan 50 dB(A) is een hogere waarde verzocht.

Voor de gronden die binnen de 50 dB(A)-contour liggen, maar die buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vallen, is het bestemmingsplan 'Geluidzone Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' opgesteld. Dit bestemmingsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' vastgesteld.

- *Laarakker wordt een gezoneerd terrein, waardoor geluidsproducerende bedrijven rechtstreeks gevestigd kunnen worden; de geluidzone is bepaald en is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan en het bestemmingsplan 'Geluidzone Regionaal Bedrijvenpark Laarakker'.*

4.2.2 Bodem

Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen beperkingen. Ter plaatse van twee locaties is nader onderzoek noodzakelijk.

Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van het inventarisatierapport. Daarin wordt geconcludeerd: 'Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstig gebruik van de locatie als bedrijfsterrein. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van de erven aan de Mondsestraat 4 en Schuttersweg 10, welke nog aanvullend dienen te worden onderzocht.'

► *Ten aanzien van twee locaties is nader onderzoek noodzakelijk.*

4.2.3 Geurhinder

Geurhinder heeft invloed op de inrichting van het bedrijventerrein. Het merendeel van de bedrijven wordt aangemerkt als geurgevoelig object. Dergelijke bedrijven mogen niet binnen de geurbelaste zones worden gevestigd.

Door het RMB is onderzoek verricht naar de geurhinder in het plangebied (rapportage februari 2009). De geurbelasting die binnen het plangebied optreedt, is mogelijk van invloed op de inrichting van het RBL. In het onderzoek zijn de geurcontouren van vijf intensieve veehouderijen ten noorden van het plangebied in beeld gebracht (de voorgrondbelasting). Daarnaast heeft een beoordeling van de achtergrondbelasting plaatsgevonden.

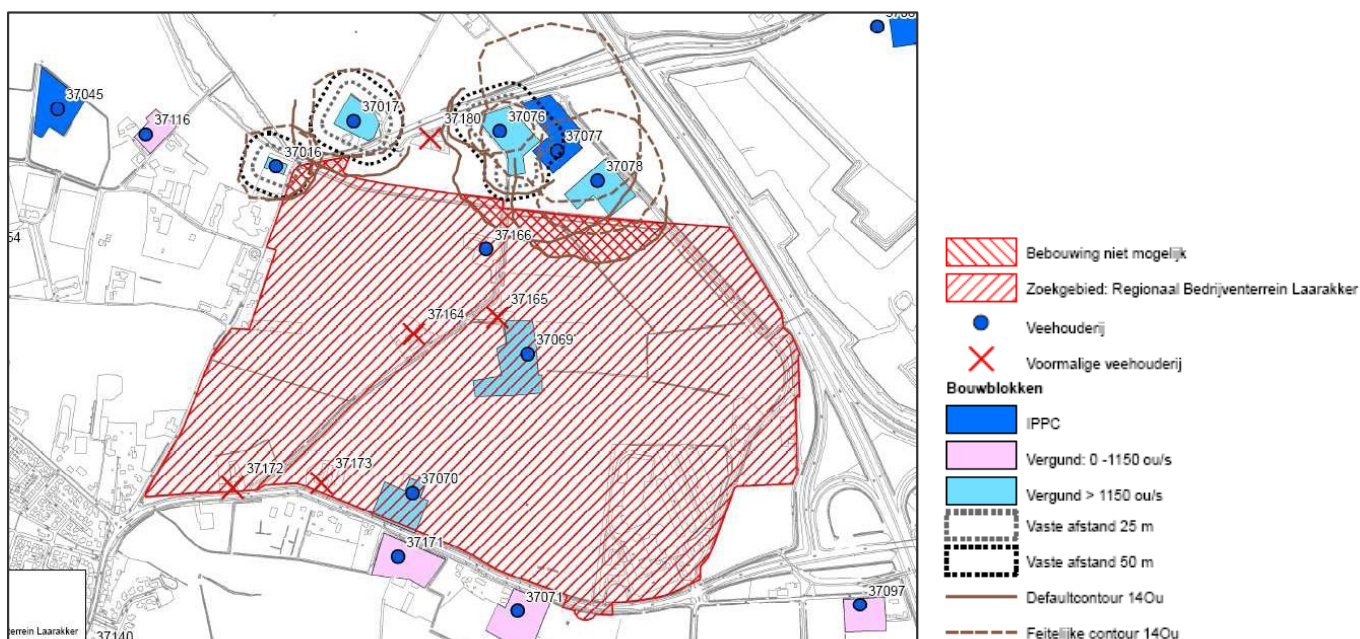
Voorgrondbelasting

In de eerste plaats zijn de huidige (feitelijke) 14 odour-contouren van de veehouderijen in beeld gebracht. In de gemeentelijke verordening Wet geurhinder en veehouderij, die op 30 juni 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, is opgenomen dat voor zware bedrijventerreinen deze norm kan worden aangehouden. Vervolgens is een fictieve berekening verricht, waarbij de 14 odour-contouren in beeld zijn gebracht in het geval dat alle stallen zouden zijn voorzien van een gecombineerd luchtwassysteem. Tenslotte is bezien hoe ver de geuruitstoot teruggedrongen zou moeten worden, om de contouren zodanig in te perken dat deze de bebouwing in het RBL niet meer raken.

Uit de berekeningen blijkt dat de huidige geurcontouren van een aantal bedrijven over het plangebied liggen. Indien binnen deze contouren geurgevoelige objecten (zoals woningen of bedrijven) worden gerealiseerd, worden de betreffende veehouderijen in hun belangen geschaad. Bebouwing is binnen deze contour daarom niet zonder meer mogelijk. Uit de berekeningen waarbij combi-luchtwassers zijn meegenomen, blijkt dat de 14 odour-contouren weliswaar kleiner zijn, maar nog steeds over een (klein) gedeelte van het plangebied liggen.

Om de contouren volledig buiten het plangebied te laten vallen zou de geuruitstoot van de bedrijven Cuijkseweg 23 en Schuttersweg 8 moeten worden verminderd. Voor de Cuijkseweg 23 gaat het om het terugdringen van de geuruitstoot van 10.688 tot 6.500 odour units.

Voor het bedrijf Schuttersweg 8 zou de geurbelasting moeten worden teruggebracht van 24.007 tot 12.500 odour units.



Huidige 14 odour-contouren in plangebied RBL (bron: onderzoek geurhinder RMB)

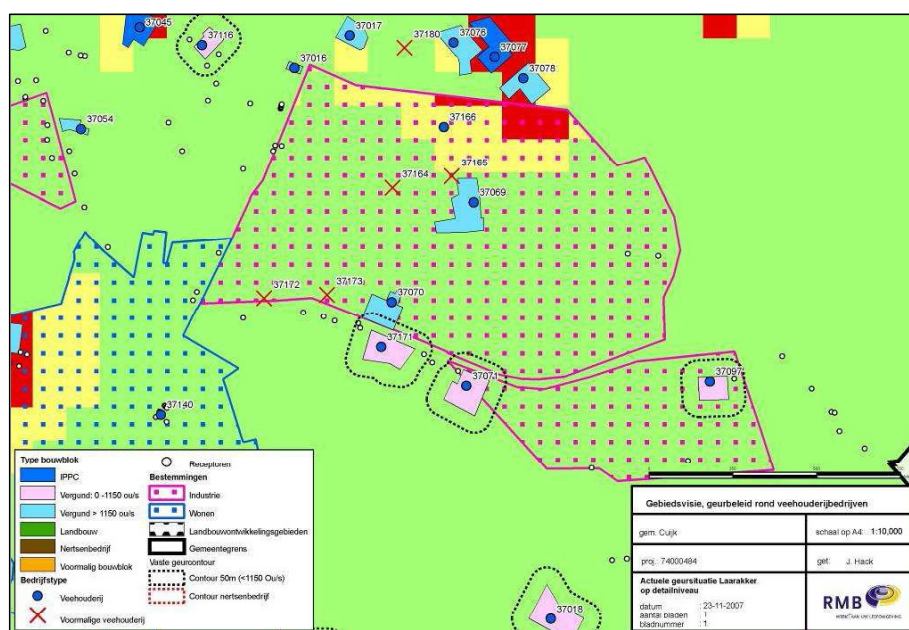
Omdat op dit moment nog niet duidelijk is of het toepassen van luchtwassers op alle betreffende stallen haalbaar is, zijn op de verbeelding de huidige geurcontouren opgenomen. Binnen deze contouren is geen bebouwing toegestaan, zodat de omliggende veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het in een later stadium mogelijk maakt om alsnog bebouwing toe te staan. Hiervan kan pas gebruik worden gemaakt als de geurcontouren zijn verkleind (bijvoorbeeld door vermindering van het aantal dieren of door het toepassen van luchtwassersystemen) dan wel niet langer aanwezig zijn (bijvoorbeeld bij bedrijfsbeëindiging).

In een eerder stadium zijn door het RMB ook de relevante contouren van de bedrijven ten zuiden van de Oeffeltseweg in beeld gebracht. Voor de bedrijven ten zuiden van deze weg geldt, conform de gemeentelijke geurverordening, een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten op een zwaar bedrijventerrein.

Deze contouren reiken tot in het plangebied, maar vallen binnen het gedeelte van het bedrijventerrein waar een groenstrook is voorzien.

Achtergrondbelasting

In de gebiedsvisie die in 2007 is opgesteld, zijn normen opgenomen met betrekking tot de achtergrondbelasting. Voor zware bedrijventerreinen is hierin vastgelegd dat een geurbelasting van 0 - 10 oue/m³ acceptabel is. Een geurbelasting van 10 - 16 oue/m³ geldt als afweegbaar. Bij een geurbelasting van meer dan 16 oue/m³ is sprake van een slechte geursituatie. In 2007 is door het RMB de achtergrondbelasting in het plangebied in beeld gebracht.



Geurhindersituatie (bron: RMB, gemeente Cuijk, 2007)

Op basis van de kaart die is vervaardigd, kan worden geconcludeerd dat in het grootste deel van het plangebied sprake is van een acceptabele geurbelasting (minder dan 10 oue/m^3). In kleine delen langs de noordelijke grens van het plangebied is sprake van een afweegbare of slechte geursituatie. De delen waar sprake is van een slechte geursituatie vallen samen met de gronden die binnen de 14 odour-contour (voorgrondbelasting) liggen. Op deze locatie is geurgevoelige bebouwing al niet toegestaan vanwege de ligging in de 14 odour-contour. In het overige deel van het plangebied is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting levert hier dus geen belemmeringen op voor de realisering van het RBL.

- *Op de verbeelding dienen de 14 Oue/m³-contouren te worden opgenomen. Binnen deze contouren is geen bebouwing toegestaan. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan dit deel van het RBL in een later stadium alsnog worden bebouwd.*

4.2.4 Inwaartse milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Ter bescherming van het woonmilieu ter plaatse van de omliggende woningen is een zonering opgenomen, waarbij de minst milieuhinderlijke bedrijven aan de rand en de meer milieuhinderlijke bedrijven in het midden worden geplaatst.

Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2007). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planvoorschriften te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Door middel van een zonering kan worden vastgelegd waar de verschillende categorieën bedrijvigheid kunnen worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' / 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6.1	1.500	1.000

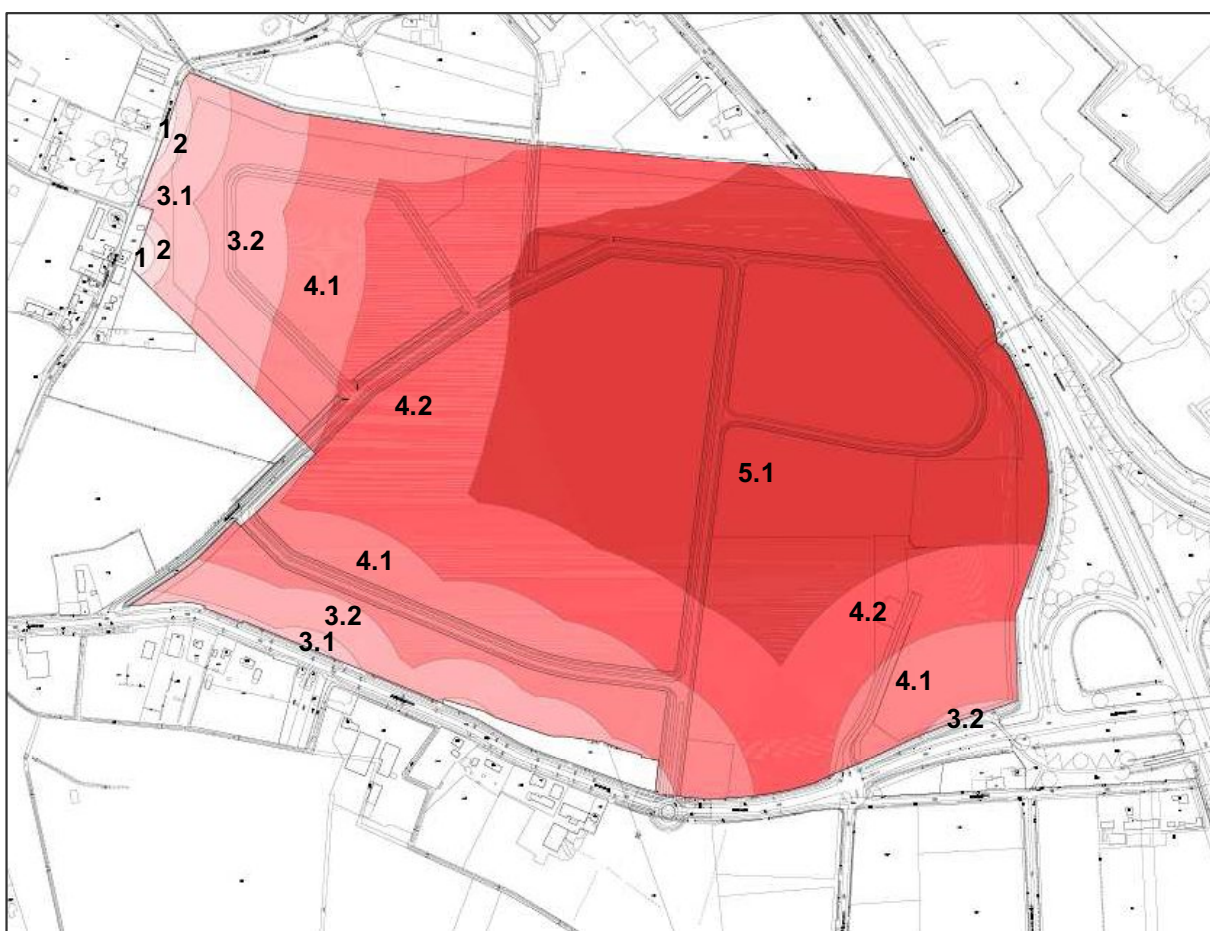
Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing).

Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

Milieuzonering RBL

In voorliggend bestemmingsplan is voor het RBL en het LBT een zonering opgenomen. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn hierbij bepalend voor de toe te laten categorieën bedrijven. Op onderstaande afbeelding zijn vanuit de bepalende woningen afstanden uitgezet, die vervolgens zijn vertaald in milieucategorieën. Hierbij is voor de woningen aan de Cuijkseweg uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor de woningen aan de Oeffeltseweg is, conform de systematiek van de VNG-brochure, uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' omdat deze direct langs de hoofdinfrastructuur. Voor de overige woningen in het buitengebied is ook het omgevingstype gemengd gebied gehanteerd, aangezien deze woningen gemengd met (agrarische) bedrijven voorkomen.

Uit het kaartbeeld kan worden afgeleid dat op bedrijventerrein bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 5.1 in principe rechtstreeks kunnen worden toegestaan. Overigens zou zelfs bedrijvigheid in hogere milieucategorieën (5.2) op basis van de milieuzonering mogelijk zijn op een klein deel van het RBL. Er is echter gekozen om de maximale milieucategorie te begrenzen op 5.1.



Milieuzonering RBL en LBT (maximaal toelaatbare milieucategorieën)

De zonering zoals opgenomen op bovenstaande afbeelding is overgenomen op de verbeelding. Door middel van aanduidingen is aangegeven op welke locaties op het bedrijventerrein bedrijven in de verschillende milieucategorieën zijn toegestaan. Het is gewenst in het bestemmingsplan niet alleen maximale milieucategorieën aan te houden voor een bepaald gebied, maar ook minimale milieucategorieën, omdat anders het gevaar ontstaat dat de stroken bestemd voor de zwaardere milieucategorieën vollopen met lichtere categorieën, zodat er op een gegeven moment geen ruimte meer is voor de zwaardere bedrijven. De minimale milieucategorie is gewoonlijk 1 hele categorie lager dan de maximale categorie, afgerond naar beneden (bijvoorbeeld: waar maximaal 4.2 gevestigd mag worden, moet minimaal 3.2 gevestigd worden).

In voorliggend bestemmingsplan zijn op het LBT bedrijven in de categorieën 2 t/m 3.2 zijn toegestaan. Bedrijven met milieucategorie 1 worden niet toegestaan. Het beleid met betrekking tot categorie 1 bedrijven is erop gericht om deze bedrijvigheid niet toe te staan op bedrijventerreinen.

Dergelijke lichte bedrijvigheid is immers, gezien de beperkte hinder, goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of woongebieden en past minder goed op bedrijventerreinen. Op het RBL zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 3.1 t/m 5.1. Bedrijven in milieucategorie 2 zijn op het RBL uitsluitend toegestaan na ontheffing.

Hierbij geldt bovendien dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen op het LBT niet zijn toegestaan. Op het RBL, dat wordt ontwikkeld als gezoneerd bedrijventerrein in het kader van de Wet geluidhinder, zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen wel toegestaan (zie paragraaf 4.2.1). Ook risicovolle inrichtingen kunnen hier, onder voorwaarden, worden gevestigd (zie ook paragraaf 4.2.6).

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de voorschriften is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staten van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van ontheffing.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden en de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie, detailhandel, kantoren en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

Bestaande bedrijven

In de zuidoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich het perceel van het bedrijf Nabuurs. Op dit perceel is conform het vigerende bestemmingsplan een bedrijf in categorie 3.2 toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan is voor het betreffende perceel daarom een maximale milieucategorie van 3.2 opgenomen.

- *In het bestemmingsplan moeten zones aangegeven worden met vestigingsbeperkingen voor bepaalde milieucategorieën bedrijven. Daarbij moeten niet alleen maximale, maar ook minimale milieucategorieën worden aangegeven.*

4.2.5 Luchtkwaliteit

Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

Verwezen wordt naar hoofdstuk 8 van de gebiedsinventarisatie opgesteld door de Grontmij d.d. 30 november 2007. Daarin wordt het volgende geconcludeerd.

In 2007 zijn er overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide langs de A73, de grenswaarde die vanaf 2010 in acht genomen moet worden. De grenswaarden voor PM₁₀ worden niet overschreden. In 2010 en 2015 is er (bij autonome ontwikkeling) geen sprake meer van overschrijdingen voor NO₂.

Ook ten gevolge van de realisering van het plan ontstaan geen overschrijdingen van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. De jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ wordt niet overschreden. Ook de daggemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ wordt niet overschreden.

Realisatie van het plan zorgt niet voor een overschrijding van de normen uit de Wet milieubeheer. Er zijn daarom vanwege luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

4.2.6 Externe veiligheid

De huidige situatie heeft uit een oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisering van het bedrijventerrein tot gevolg. Nieuwe risicovolle inrichtingen kunnen onder voorwaarden worden toegelaten op het bedrijvenpark.

Verwezen wordt naar hoofdstuk 9 van de gebiedsinventarisatie opgesteld door de Grontmij d.d. 30 november 2007. Daarin wordt ten aanzien van de externe veiligheid het volgende geconcludeerd.

Risicovolle inrichtingen

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. De verschillende inrichtingen met propaanopslag en de lpg tankstations liggen te ver van het plangebied om met betrekking tot Besluit externe veiligheid inrichtingen een belemmering te kunnen vormen.

Risicovolle objecten (A73 en de N264)

Het plaatsgebonden risico van scenario 2 en 3 (2017) is gelijk. Dit komt doordat het plaatsgebonden alleen rekening houdt met de aard en hoeveelheid gevaarlijke stoffen die vervoerd worden over de A73 en de N264. Ten opzichte van scenario 1 (2007) is het plaatsgebonden risico van 2017 toegenomen. In alle drie de scenario's komt geen plaatsgebonden 10⁻⁶ risicocontour voor. Voor wat betreft externe veiligheid zorgt het plaatsgebonden risico niet voor belemmeringen.

Het groepsrisico van scenario 1, 2 en 3 is verschillend. Het groepsrisico van scenario 2 is ten opzichte van het groepsrisico van scenario 1 toegenomen.

Dit is te verwachten aangezien het aantal transporten is toegenomen met 2% per jaar, de landelijke gemiddelde autonome groei. Het groepsrisico van scenario 2 blijft onder de oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico van scenario 3 is ten opzichte van het groepsrisico van scenario 2 toegenomen. Dit is te verwachten aangezien bedrijvenpark 'Laarakker' zorgt voor een toename van het aantal personen per ha. Het groepsrisico van scenario 3 blijft onder de oriëntatiewaarde.

Voor het groepsrisico is geen harde norm opgesteld maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht: een toename van het groepsrisico dient verantwoord te worden. Deze verantwoordingsplicht is primair een taak van de overheid. In de verantwoordingsplicht dienen allerlei aspecten zoals mogelijkheden voor ongevalbestrijding, zelfredzaamheid, vluchtwegen, etc. aan de orde te komen.

Het groepsrisico van scenario 3 is ten opzichte van het groepsrisico van scenario 2 toegenomen. Dit betekent dat de verantwoordingsplicht op het plangebied van toepassing is.

Hogedrukgasleidingen

De gegevens verkregen door Gasunie tonen aan dat in het plangebied geen hogedrukgasleidingen en/of stations liggen van Gasunie. Alleen langs de zuidzijde van de Oeffeltseweg tot Nabuurs loopt een hogedrukgasleiding. Deze vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

DPO-pijpleidingen

De gegevens verkregen door het Ministerie van Defensie tonen aan dat in het plangebied geen DPO-brandstofleidingen (Defensie Pijpleidingen Organisatie) van het Ministerie van Defensie liggen die een belemmering kunnen vormen voor het plangebied. Met betrekking tot externe veiligheid vormt dit geen belemmering voor het plangebied.

Risicovolle bedrijven

Op het RBL behoort de vestiging van risicovolle inrichtingen (de zogenaamde Bevi-inrichtingen) tot de mogelijkheden. Op het LBT worden risicovolle bedrijven niet toegestaan. Vestiging van een risicovolle inrichting op het RBL is uitsluitend toegestaan als de PR 10^{-6} -contour geheel binnen het perceel van de inrichting valt. Hiermee wordt voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten op en rond het bedrijventerrein in een PR 10^{-6} -contour komen te liggen. Toetsing van het groepsrisico zal plaatsvinden in het kader van het milieuvergunningstraject.

- *In het bestemmingsplan moeten bovenstaande regels ten aanzien van de vestiging van risicobedrijven worden opgenomen.*

4.2.7 MER-plicht

Er is een onderzoek ingesteld naar het al dan niet MilieuEffectRapportageplichtig zijn van deze activiteit. In het kader van het Besluit MER is een besluit nodig of door omstandigheden waaronder de betreffende activiteiten worden ondernomen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Op 17 november 2008 heeft de gemeenteraad besloten geen MER op basis van een aanmeldingsnotitie MER op te stellen, zij heeft wel een kwaliteitscommissie ingesteld

4.2.8 Besmettingsgevaar

In de omgeving van het te realiseren bedrijventerrein bevinden zich enkele intensieve veehouderijen, met name aan de noordzijde van het gebied. Op het bedrijventerrein zouden in beginsel activiteiten kunnen worden ontplooid, waarvan niet uit te sluiten valt dat zij risico op besmettingsgevaar en verspreiding van dierziekten voor deze intensieve veehouderijen met zich brengen, zoals slachterijen, vleeswaren- en vleesconservenfabrieken en bedrijven waar pathogeen afval afkomstig van ziekenhuizen wordt verbrand. Door het transport ten behoeve van deze bedrijven kan verspreiding van ziektekiemen plaatsvinden.

Er zijn geen wettelijke afstanden vastgelegd die aangehouden zouden moeten worden tussen intensieve veehouderijen en vleesverwerkende bedrijven. Er hoeft in het bestemmingsplan derhalve geen specifieke regeling voor dergelijke bedrijven te worden opgenomen. De ontsluiting van het bedrijventerrein is erop gericht om alle vervoersbewegingen via de N264 zo snel mogelijk naar de A73 te leiden. De infrastructuur op het bedrijventerrein is niet verbonden met de wegen ten noorden van de Laarakkerse Waterleiding. Hierdoor vinden transportbewegingen naar en van eventuele vleesverwerkende bedrijven op het RBL niet plaats over de wegen ten noorden van het plangebied waar intensieve veehouderijen aan zijn gevestigd.

4.3 Overige veiligheidsaspecten

Het voorliggend ruimtelijk ontwerp van het bedrijvenpark is getoetst op veiligheidsaspecten. Daarbij is met name gelet op aspecten als: sociale veiligheid, verkeersveiligheid en brandveiligheid.

4.3.1 Sociale veiligheid

De voorkeur gaat uit naar een gebied waarmee gebruikers zich wat de grootte betreft kunnen identificeren en die voor bezoekers als een sociaal en ruimtelijk geheel herkenbaar is. Bovendien mogen er geen barrières, viaducten, tunnels of onderdoorgangen in de route naar het dorpscentrum aanwezig zijn. Het terrein voldoet hieraan.

Vanuit een oogpunt van sociale veiligheid is eigenlijk het toestaan van bedrijfswoningen gewenst. Daardoor is er immers op het terrein buiten de bedrijfsuren sociale controle aanwezig. Door de huidige eisen aan het woonmilieu is, in lijn met het provinciaal beleid, de vestiging van bedrijfswoningen echter niet mogelijk.

Voor de sociale veiligheid zijn aspecten als: verlichting, overzichtelijkheid van het openbaar gebied en overzichtelijkheid van de individuele bedrijfsterreinen belangrijk. Hiermee zal op inrichtingsniveau rekening worden gehouden.

4.3.2 Brandveiligheid

De brandveiligheid wordt gewaarborgd door het opnemen van bebouwingsvrije zones langs de individuele perceelsgrenzen en door de inrichting van opstelplaatsen voor de brandweer langs de waterlopen aan de noord- en de zuidzijde van het gebied.

Uit brandveiligheidsoverwegingen dient zo veel mogelijk gekozen te worden voor tweezijdige bereikbaarheid van de bedrijfskavels. Daarom is er een rondgaande verkeersstructuur gekozen, zonder doodlopende stukken, zodat elk perceel in noodsituaties vanuit twee richtingen te bereiken is.

Uit brandveiligheidsoverwegingen zijn er ook zekere beperkingen in de bouwmogelijkheden gesteld. De bouwhoogte is beperkt en er is een bebouwingsvrije zone van 5 m van de perceelsgrens geëist (in verband met benaderbaarheid van brandhaarden en om overslaan naar belendende panden tegen te gaan).

De geprojecteerde waterpartij dient tevens voor de bluswatervoorziening. Deze is echter niet gegarandeerd het hele jaar door gevuld met water. Daarom is er, na overleg met de brandweer, voor gekozen twee opstelplaatsen aan de rand van het gebied te maken langs de bestaande waterlopen. Deze kunnen tot enkele honderden meters in het rond gebruikt worden. Er hoeven geen aanvullende bluswatervoorzieningen aangebracht te worden (zoals aanleg van diepwellen).

- *In het bestemmingsplan moet een minimale bebouwingsvrije zone van 5 meter tot de perceelsgrens worden opgenomen.*

4.4 Duurzaamheid en klimaat

In het klimaatbeleidsplan van de Gemeente Cuijk is vastgelegd dat de gemeente een hoog ambitieniveau heeft op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid. Ook voor het regionaal bedrijvenpark gelden hoge standaarden. Het bedrijventerrein moet duurzaam worden ontwikkeld, hetgeen betekent dat de draagkracht van het milieu op korte en lange termijn gewaarborgd moet zijn.

Daarbij spelen thema's als grondgebruik (zuinig ruimtegebruik), bereikbaarheid (verkeer), beeldkwaliteit, energie, water, bodem, afval en hinder een rol.

> *Energie en afval – apart te regelen in een duurzaamheidsplan.*

Met name voor duurzame energie lijken er veel mogelijkheden in het gebied aanwezig te zijn. Uit een onderzoek van Sparkling Projects b.v. kwam naar voren dat naast bio-olie mogelijk ook biomassaverbranding en/of absorptiekoeling aantrekkelijk zijn.

> *Verwezen wordt naar de rapportage Haalbaarheidsonderzoek energie-infrastructuur op regionaal bedrijventerrein Laarakker.*

4.5 Archeologische planvorming

Het plangebied bevat belangrijke archeologische waarden. Ter bescherming van die waarden zijn er in het stedenbouwkundig plan diverse maatregelen opgenomen. Daardoor worden de aanwezige en de potentiële archeologische waarden omveranderd in de bodem bewaard. Het betreft maatregelen op bouwkundig en op inrichtingsgebied.

4.5.1 Archeologisch monument

In het gebied is een archeologisch monument aanwezig, dat is opgenomen in het monumentenregister. De minister (RACM) is bevoegd gezag. Tijdens de ontwikkeling van het stedenbouwkundig inrichtingsplan en het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgebreid overleg gevoerd met de RACM.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aan de westgrens van het plangebied ook een geregistreerd archeologisch monument aangegeven. Dit betreft echter een administratieve vergissing. Dit monument is niet aanwezig.

4.5.2 Archeologische verwachtingswaarde

Een belangrijk deel van het plangebied heeft een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Gezien de bodemsamenstelling en de ligging van het gebied bestaat daar een reële kans op het aantreffen van archeologische sporen (verwezen wordt naar het inventarisatierapport). Op verschillende plaatsen is er sprake van lage verwachtingswaarde. Die gronden zijn niet weergegeven op de plankaart. Het betreft hier natte gronden die ongeschikt waren als vestigingsplaats, of gronden die in het verleden zijn afgegraven, waardoor eventueel aanwezige archeologische restanten zijn vernietigd. De gemeente Cuijk is buiten het archeologisch monument bevoegd gezag. De gemeente beschikt niet over een archeologische beleidsnota.

4.5.3 Uitgangspunten en werkwijze

Het plangebied bevat, zoals in het voorafgaande is beschreven, bijzondere archeologische waarden. Het ontwerpen voor de inrichtingsschets van het gebied is erop gericht deze waarden zoveel mogelijk in situ te bewaren. Alleen als het echt noodzakelijk is, zullen delen van het bodemarchief opgegraven worden.

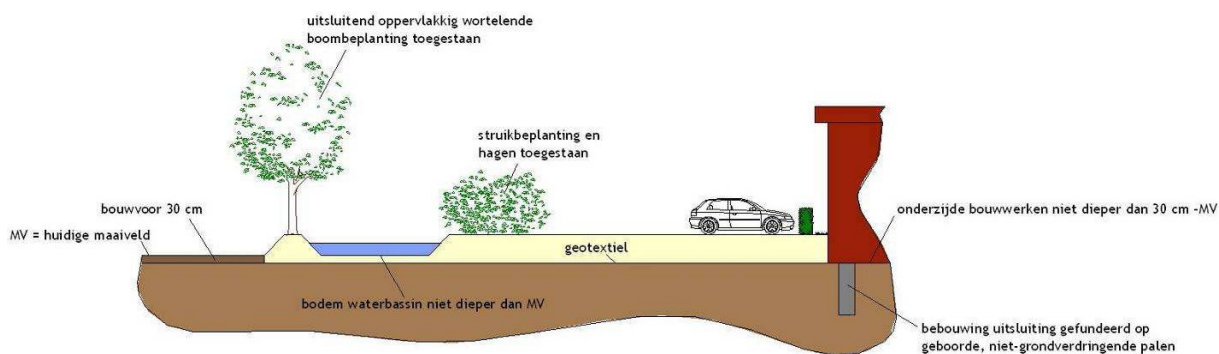
4.5.4 Ontworpen maatregelen

De hierna te bespreken maatregelen gelden niet voor het archeologische monument, maar wel voor de gronden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde.

Fundering gebouwen

Hoewel er uit geofysisch oogpunt geen aanleiding is voor het funderen op palen, wordt dit uit archeologische oogpunt wel verplicht gesteld. Door de toepassing van paalfundering wordt de onderliggende archeologische laag slechts minimaal geroerd. De lengte van de palen zal beperkt zijn, omdat alleen de dikte van de archeologische laag overbrugd hoeft te worden. Uitsluitend geboorde, niet-grondverdringende palen mogen toegepast worden. De onderkant van de funderingsvloeren mag niet dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld komen te liggen. Dat betekent dat de grond rondom de gebouwen opgehoogd moet worden (omdat de vloeren vorstvrij moeten liggen).

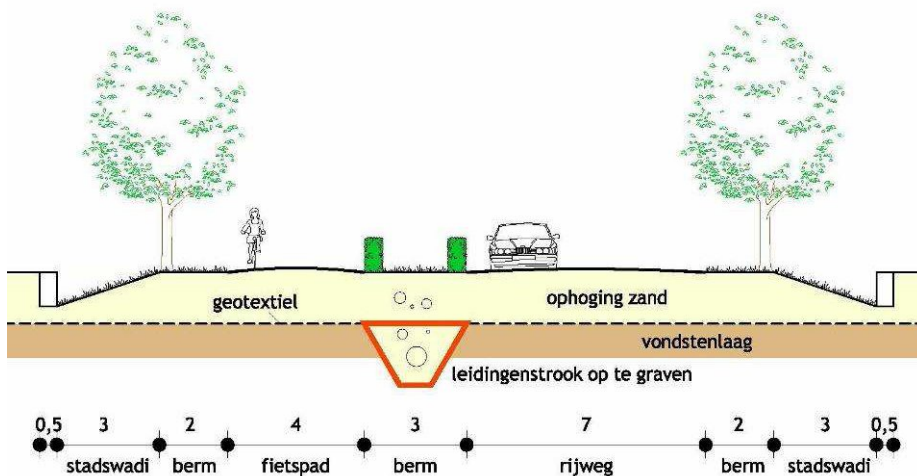
Onderkeldering tast de archeologische waarden aan en is daarom slechts onder voorwaarden mogelijk: een verstoringspercentage van maximaal 5% wordt aanvaardbaar geacht (boorpalen, eventuele leidingenstroken en eventuele kelders) waarbij leidingenstroken en andere oppervlakten groter dan bijvoorbeeld 100 m² opgegraven worden.



Principe-oplossing archeologisch waardevol gebied:
fundering gebouwen en ophoging terreinen

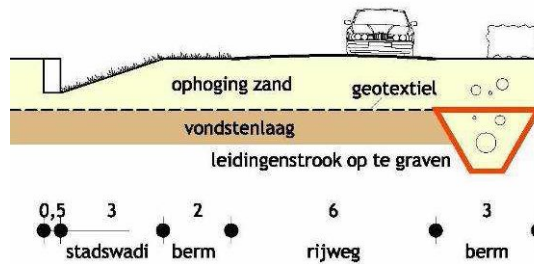
Ophoging terrein

Buiten de gebouwen moeten de gronden ingericht worden voor bedrijfsmatig gebruik als parkeerterrein, opslagterrein, groenvoorziening, waterretentie en dergelijke. Ten behoeve van de inrichting dienen grondwerkzaamheden verricht te worden. Daarbij mogen de archeologische waarden niet aangetast worden. Om een en ander mogelijk te maken dient het terrein opgehoogd te worden. Allereerst wordt de bouwvoor (de bovenste 30 cm) verwijderd. Vervolgens wordt geotextiel aangebracht ter bescherming van de onderliggende lagen. Daar bovenop wordt een laag schoon zand van minimaal 70 cm aangebracht. Daarop kan verharding worden gelegd of groenvoorzieningen worden geplaatst. Waterbekkens mogen niet dieper zijn dan het huidige maaiveld.



Principe-doorsnede hoofdweg: ter plaatse van het wegprofiel vindt een ophoging plaats; ter plaatse van de leidingenstrook moet het bodemarchief opgegraven worden (de rode trapezielvormige stroken)

Ook ter plaatse van de geprojecteerde wegen wordt deze opzet gekozen. Alleen ten behoeve van de geprojecteerde leidingenstroken dient een diepere ontgraving plaats te vinden. Op deze locaties dienen opgravingen uitgevoerd te worden. De leidingenstroken vormen als het ware een lange opgravings-sleuf door het gebied heen. Daardoor wordt ook de kennis van de archeologie het gebied vergroot, waardoor er in de toekomst een nog betere bescherming kan worden geboden. Overigens is het streven er steeds op gericht de verstoring van de ondergrond zo beperkt mogelijk te houden. Mogelijkheden van ondiepe leidingen (bijvoorbeeld persiolerings) worden onderzocht.



Principe-doorsnede Bedrijvenontsluitingsweg – ter plaatse van het wegprofiel vindt een ophoging plaats; ter plaatse van de leidingenstrook moet het bodemarchief opgegraven worden (de rode trapeziumvormige stroken)

Sortimentskeuze beplanting

Omdat de beworteling van bomen en struiken alleen in de ophooglaag mag plaatsvinden, is het zaak, uitsluitend soorten te kiezen die oppervlakkig wortelen (zoals *betula* (berk), *carpinus* (haagbeuk), *fagus* (beuk) of *alnus* (els)). Zowel bij de sortimentskeuze van straatbeplanting als die van de inrichting van de bedrijfsterreinen, dienen uitsluitend dergelijke oppervlakkig wortelende gewassen gekozen te worden. Belangrijk is ook, dat er een geotextiel tussen de boombeplanting en de archeologische laag wordt aangebracht.

- *In de bestemmingsplanregels dienen regels te worden opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied.*

4.6 Flora en fauna

Het plangebied heeft betekenis voor beschermde diersoorten. Bij het ontwerp en de uitvoering is/zal daarmee rekening worden gehouden. Er is een natuurcompensatieplan opgesteld.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Laarakker zijn verscheidene natuuronderzoeken uitgevoerd. De conclusies en gevolgen van deze onderzoeken zijn door Grontmij (2009) gebundeld in een totaal natuurcompensatieplan voor alle aanwezige beschermde soorten en natuurwaarden.

Beschermde gebieden

In het Natuurcompensatieplan is aangegeven dat de bestaande bosjes bij de op- en afrit naar de A73 zijn opgenomen in de EHS. Een deel van de Laarakkerse Waterleiding is als Ecologische Verbindingszone (EVZ) in de EHS begrensd. Een deel van het plangebied is aangeduid als AHS-landschap (31 ha). Het betreft het leefgebied van dassen.

Beschermde soorten

Er zijn diverse licht beschermde diersoorten aangetroffen in het plangebied. Voor al deze soorten geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Daarnaast zijn de zwaarder beschermde das en enkele vleermuissoorten in het gebied aangetroffen.

Voor vleermuizen in het gebied van marginale betekenis. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen en/of migratieroutes in het plangebied aangetroffen. Wanneer het algemene voorzorgbeginsel in acht wordt genomen is er geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.

Het gebied is wel van belang voor de das. Het totale gebied wordt gebruikt als foerageergebied door de das. Daarnaast is er sprake van (tijdelijke) bewoning. Voor de aantasting van de das zal wel een ontheffing Flora- en faunawet en daarmee samenhangende compenserende en mitigerende maatregelen aan de orde zijn.

Maatregelen

In verband met het voorkomen van beschermde soorten worden de volgende maatregelen in het Natuurcompensatieplan voorgesteld:

- aanbrengen nieuwe natuur – De Laarakkerse Waterleiding wordt voorzien van een robuuste zone met een natuurlijke inrichting:
 - beperking verstoring – door het aanbrengen van afschermend groen worden verstoringen door licht, geluid en bewegingen beperkt; de verstoring door verlichting wordt beperkt door de keuze van armaturen en bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het broedseizoen van vogels;
 - compensatie met betrekking tot de GHS/AHS/Dassennota.

In totaal zal met de ontwikkeling van het bedrijventerrein 0, 6 ha bos zijnde EHS worden verwijderd. Dit zal worden gecompenseerd met 1 ha bos*

De AHS-landschap subzone dassenleefgebied zal worden gecompenseerd met de aanleg van landschapselementen. Hierbij wordt het concrete dassenleefgebied dat wordt aangetast door het bedrijventerrein gecompenseerd. Concreet wordt 67 ha. daadwerkelijk dassenleefgebied gecompenseerd met de aanleg van 15 kilometer nieuwe landschapselementen**. Deze landschapselementen worden aangelegd in de corridor tussen Laarakker en de kernen Cuijk en Vianen.

De compenserende maatregelen zullen voor (en uiterlijke gelijktijdig met) de versturende ingrepen gerealiseerd zijn.

Ontheffing

Ten behoeve van de aantasting van de dassen in het gebied zal een ontheffing Flora- en faunawet worden aangevraagd. Een ontheffing Flora- en faunawet moet aan een aantal voorwaarden voldoen (zwarte toets):

- 1 er is geen alternatief;
- 2 de ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
- 3 er is sprake van een in of bij wet genoemd belang zijnde:
 - a dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
 - b de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de landbouw en in de bosbouw;
 - c bestendig gebruik;
 - d de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

De voorgestane ontwikkeling kan naar verwachting aan de bovengenoemde voorwaarden voldoen. Ondanks de aanwezigheid van beschermde soorten is de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

4.7 Water

De omgang met water is een belangrijk duurzaamheidsaspect en heeft dan ook veel aandacht gekregen bij het ontwerp van het bedrijventerrein. Het ontworpen watersysteem is een robuust systeem met voldoende overcapaciteit.

> Deze paragraaf moet gelezen worden in samenhang met paragraaf 2.3 (beleid waterschap).

Door adviesburo Brouwers is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor het Regionaal Bedrijventerrein (rapportage januari 2009). In het waterhuishoudkundig plan is de huidige situatie van het plangebied geïnventariseerd. Vervolgens is bezien hoe kan worden omgegaan met het afvalwater en het hemelwater op het nieuwe bedrijventerrein.

4.7.1 Riolering

Het bestaande rioolstelsel in het plangebied is niet geschikt om regenwater te verwerken. Omdat het beleid van Waterschap Aa en Maas is om hydrologisch neutraal te ontwikkelen, is gekozen voor de aanleg van een gescheiden stelsel, waarbij het regenwater voor het grootste deel binnen het plangebied wordt geïnfiltreerd en een deel wordt afgevoerd via bestaande waterlopen.

Voor de afvoer van het DWA (droogweerafvoer) van de kavels wordt een DWA-stelsel aangelegd. Dit wordt aangesloten op de bestaande persleiding naar de zuiveringsinstallatie. Hier is echter weinig overcapaciteit meer. Door afkoppelen van bestaande kavels en/of verharding kan hier extra capaciteit worden gecreëerd.

Als alternatief kan ervoor worden gekozen om een deel van het stelsel aan te leggen als persriool. Bij een dergelijk rioolsysteem kan de diepte beperkt blijven tot 0,8 m-mv, wat uit oogpunt van archeologie wenselijk is.

Naast een DWA-aansluiting krijgen alle kavels een aansluiting op het RWA-riool (regenwaterafvoer). De RWA-aansluiting dient als overloop van de infiltratievoorziening die op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. De RWA-riolering wordt aangesloten op het stelsel van wadi's c.q. greppels.

4.7.2 Infiltratievoorzieningen

In het kader van het principe 'hydrologisch neutraal bouwen' dient het regenwater afkomstig van het verhard oppervlak afgekoppeld te worden van het riool. Een deel van het regenwater dient gebruikt te worden om de hoeveelheid bluswater op peil te houden; het overige deel zal zoveel mogelijk in de ondergrond worden geïnfiltreerd. Hiertoe worden zowel op de bedrijfskavels als in de openbare ruimte infiltratie- en bergingsvoorzieningen aangelegd. Hierna wordt het ontworpen watersysteem kort toegelicht:

De bedrijven dienen op het eigen kavel te voorzien in een infiltratiesysteem waarin een bui van $T = 2 + 10\%$ (21,8 mm) kan worden geborgen. Voor de uitvoering van het infiltratiesysteem kan worden gedacht aan het aanleggen van een (begroeid) onverhard terrein, een terrein met doorlatende verharding, een aan het oppervlak gelegen infiltratievoorziening of een ondergrondse infiltratievoorziening (rekening houdend met de beperkingen vanwege archeologie).

Bij een totaal oppervlak van de bedrijfskavels van 51 ha en een verhardingsoppervlak van 80% volgt een bergend vermogen van 8.875 m³ op de bedrijfskavels.



Overzicht waterstromen (bron: waterhuishoudkundig plan)

Het water afkomstig van de wegen in het openbaar gebied en het water dat overstort vanuit de infiltratievoorzieningen op de bedrijfskavels (bij een bui van meer dan T=2 + 10%) komt terecht in greppels c.q. wadi's die naast de wegen worden aangelegd. De bestaande waterloop langs de Mondsestraat blijft hierbij behouden.

In de wadi's kan circa 3.900 m³ water worden geborgen. In de waterloop langs de Mondsestraat kan 300 tot 2.250 m³ (bij calamiteiten).

Vanuit de wadi's/greppels en de waterloop langs de Mondsestraat komt het overtollige water terecht in de regenwaterbuffer in het noordelijk deel van het plangebied. Hier kan circa 2.000 m³ water worden geborgen. De totale berging van het systeem komt daarmee op minimaal 15.075 m³, uitgaande van een waking van 0,3 meter. Bij een bui van T = 100 wordt met deze waking geen rekening gehouden en komt de totale berging in het systeem op 22.845 m³. De centrale bergingsvoorziening wordt voorzien van een overstort op de Laarakkerse Waterleiding, die het water in westelijke richting afvoert.

De bergingscapaciteit van het hemelwatersysteem (15.075 m³) is groot genoeg om een bui van T = 10 + 10% (hoeveelheid te bergen neerslag maximaal 14.480 m³) volledig te bergen. Bij een bui van T = 100 + 10% bedraagt de hoeveelheid te bergen neerslag 22.800 m³. De maximale inhoud van de berging bedraagt 22.845 m³, waardoor ook bij een bui van T = 100 + 10% geen water op straat staat.

4.7.3 Inundatiegebieden

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.

In de huidige situatie inundeert er in totaal circa 87.750 m³ 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 achtergronden van het watersysteem wordt verwezen naar het waterhuishoudkundig plan.*

4.7.4 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook een bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook het overleg met de waterbeheerder(s) is onderdeel van deze watertoets. Vanaf het begin van het ontwerpproces van het bedrijventerrein is informeel overleg gevoerd met het waterschap. Het officiële overleg moet nog plaatsvinden.

- ▶ *bedrijven moeten het hemelwater van dakvlakken en andere verhardingen op eigen terrein opvangen.*
- ▶ *De watertoets dient nog uitgevoerd te worden. De resultaten dienen hier vermeld te worden.*

4.8 Overige zoneringen

4.8.1 Hoogspanningsleiding

Door het gebied loopt een hoogspanningsleiding. Binnen 80 meter van deze leiding is overleg met de leidingbeheerder nodig bij bouwwerken. Binnen 22,5 meter mogen geen (bedrijfs)gebouwen opgericht worden.

Dwars door het gebied loopt een hoogspanningsleiding. Deze heeft een veiligheidszone van 80 meter. Blijkens overleg met de beheerder is er een bebouwingsvrije strook van 2 x 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. De rest van de veiligheidszone is een zogenaamde overlegzone, waarbij toekomstige bouwers in overleg moeten treden met de leidingbeheerder in verband met veiligheid van de leiding tijdens de bouw.

- ▶ *De bebouwingsvrije zone dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden.*

4.8.2 Waterleiding

Door het gebied loopt een hoofdwaterleiding. Binnen 4 meter van deze leiding is overleg met de leidingbeheerder nodig bij bouwwerken en mogen geen (bedrijfs)gebouwen opgericht worden.

Dwars door het gebied, nabij de hoogspanningsleiding, ligt een hoofdwaterleiding. Deze dient in het bestemmingsplan beschermd te worden. De bebouwingsvrije strook aan weerszijden van de leiding, ter breedte van 2 x 4 meter, dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

► *De beschermingszone van de waterleiding dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden.*

4.8.3 Snelweg

Ten oosten van het plangebied ligt de A73. Binnen 50 meter van de weg geldt een bouwverbod. In de zone tussen 50 en 100 meter is bebouwing slechts toegestaan na overleg met de wegbeheerder.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Rijksweg A73. Het Rijk heeft bebouwingsvrije zones en overlegzones vastgesteld langs wegen die in zijn beheer zijn, inclusief op- en afritten. Langs de A73 geldt een absoluut bouwverbod in de zone tot 50 meter uit de rand van de weg. In de zone tussen de 50 en 100 meter uit de rand van de weg kan alleen worden gebouwd na toestemming van de wegbeheerder. Op de verbeelding en in de regels is deze zone opgenomen. Voor de zone tussen 50 en 100 meter is een bouwverbod opgenomen met een ontheffingsbevoegdheid. Deze ontheffing kan niet eerder worden verleend dan nadat de wegbeheerder is gehoord.

► *De bebouwingsvrije zone en overlegzone van de snelweg dient in het bestemmingsplan opgenomen te worden.*

5 HET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Plangrens

De plangrens omvat het gehele gebied dat een functieverandering ondergaat.

De plangrens is zodanig gekozen, dat het gebied dat een functieverandering zal ondergaan als gevolg van de realisering van het regionaal bedrijventerrein daarin is opgenomen. De bestaande woningen aan de Cuijkseweg en de Oeffeltseweg zijn buiten het bestemmingsplan gelaten, zodat daar de geldende bestemmingsplanbepalingen blijven gelden.

Aan de noordzijde volgt de plangrens de Laarakkerse waterloop. Aan de oostzijde volgt de plangrens de bermsloot van de A73. Aan de zuidzijde volgt de grens de Oeffeltseweg. Aan de westzijde volgt de grens de Cuijkseweg en de achterzijden van de woonpercelen die gehandhaafd blijven.

5.2 De analoge verbeelding

De analoge verbeelding vormt samen met de regels het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen en aanduidingen weergegeven. In de regels zijn onder meer de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemmingen aangegeven.

De analoge verbeelding en de regels zijn vervaardigd volgens de systematiek van de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen).

Op de analoge verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen en dubbelbestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en bouwaanduidingen.

De legenda van de analoge verbeelding is weergegeven op het kaartblad. De bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn, overeenkomstig de systematiek van de SVBP2008, in alfabetische volgorde weergegeven.

5.3 De regels

De regels vormen samen met de analoge verbeelding het bestemmingsplan. In de regels zijn onder meer de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemmingen aangegeven.

5.3.1 Opzet

Bij de redactie van de regels is ernaar gestreefd een zo adequaat en beknopt mogelijke opzet te verkrijgen. De gronden die worden ontwikkeld ten behoeve van het bedrijvenpark zijn voorzien van een aantal bestemmingen die functioneel en ruimtelijk onderscheiden gebieden weergeven:

De bestemmingen 'Bedrijventerrein-1', 'Bedrijventerrein-2', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Natuur', 'Verkeer' en 'Water'. Verder zijn er dubbelbestemmingen opgenomen. Het betreft de beschermingszones van de hoogspanningsleiding, de hoofdwaterleiding en de te verwachten archeologische waarden.

De regels hebben de volgende opbouw:

- Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begrippen en de regels omtrent de wijze van meten.
- Daarna volgen de bestemmingsregels.
- Ten slotte volgen de algemene gebruiksregels, ontheffingsbevoegdheden, procedureregels, en de slotregel.

5.3.2 Inleidende regels

In de inleidende regels zijn opgenomen: de begrippen en de regels omtrent de wijze van meten. De begrippen zijn, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), in alfabetische volgorde weergegeven en niet in een volgorde van samenhang, omdat het aantal en de omvang van de begrippen zodanig is, dat de alfabetische volgorde het terugzoeken makkelijk maakt.

De begrippen ten aanzien van perifere detailhandel zijn overeenkomstig de thans geldende inzichten.

5.3.3 De bestemming Bedrijventerrein-1

De bestemming 'Bedrijventerrein-1' is gelegd op het geprojecteerde lokale bedrijventerrein ten behoeve van de vestiging van lokale bedrijvigheid, zowel op de uit te geven bedrijfsgronden, als op de bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Gekozen is voor een globaal eindplan, waarin niet exact is aangegeven waar de ontsluitingswegen en watervoorzieningen liggen. Binnen deze bestemming kunnen dus ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterpartijen worden aangelegd en kan een detailverkaveling worden aangebracht. In verband met de beperkingen die de bouw van een bedrijfswoning kan opleggen aan de vestigingsmogelijkheden op naastgelegen terreinen, is de bouw daarvan niet toegestaan, op grond van de volgende overweging: De aanwezigheid van bestaande en de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe (bedrijfs)woningen kan een aanzienlijke beperking op de verkoopbaarheid van kavels op het industrieterrein leggen.

5.3.4 De bestemming Bedrijventerrein-2

De bestemming 'Bedrijventerrein-2' is gelegd op het geprojecteerde bedrijventerrein, zowel op de uit te geven bedrijfsgronden, als op de bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen, alsmede op de bestaande bedrijven: het transportbedrijf en het slopersbedrijf.

Gekozen is voor een globaal eindplan, waarin niet exact is aangegeven waar de ontsluitingswegen en watervoorzieningen liggen. Binnen deze bestemming kunnen dus ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en waterpartijen worden aangelegd en kan een detailverkaveling worden aangebracht. In verband met de beperkingen die de bouw van een bedrijfswoning kan opleggen aan de vestigingsmogelijkheden op naastgelegen terreinen, is de bouw daarvan niet toegestaan, op grond van de volgende overweging: De aanwezigheid van bestaande en de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe (bedrijfs)woningen kan een aanzienlijke beperking op de verkoopbaarheid van kavels op het industrieterrein leggen.

Ten behoeve van een goede milieukundige afstemming met de omgeving is een interne milieuzonering aangebracht.

De cruciale planpunten zijn in de regels en zo nodig op de verbeelding aangegeven: punten die van structureel belang zijn voor de inrichting van het gebied, voor het milieu, de ruimtelijke kwaliteit en de verhouding met omliggende bestemmingen.

Het betreft de volgende punten:

- ontsluitingspunt

Het belangrijkste ontsluitingspunt staat op de verbeelding aangegeven. Ter hoogte van dit punt moet de interne wegenstructuur van het bedrijventerrein aansluiten op de externe wegenstructuur. Er mag in beginsel geen andere auto-ontsluiting zijn om sluipverkeer en menging van bedrijfsverkeer en ander verkeer te voorkomen. Wel is een noodontsluiting mogelijk via de bestaande Mondsestraat naar de Oeffeltseweg. Deze aansluiting wordt ook gebruikt door het fietsverkeer. Onderzocht wordt nog of reguliere openstelling mogelijk is voor personenauto's. Dit mag echter geen ontsluiting zijn voor vrachtverkeer.

- groenvoorzieningen

Als overgang naar het buitengebied dient een groenstrook aan de rand van het gebied gerealiseerd te worden.

- te handhaven groenelementen

In het gebied komen diverse boomgroepen voor die zekere landschappelijke waarde hebben. Deze zullen bij de indeling en de inrichting van het terrein zoveel mogelijk worden gespaard. Mocht handhaving niet mogelijk zijn, dan dient dit via een aanlegvergunning met de bijbehorende afweging geregeld te worden.

5.3.5 De bestemming Groen

Deze bestemming is gelegd op de gronden tussen de Cuijksewijk en de Mondsestraat in de zuidwestzijde van het plangebied. Deze groene buffer functioneert als uitloopgebied voor de kern Haps. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de functie van de gronden.

5.3.6 De bestemming Maatschappelijk

De bestaande ambulancepost is positief bestemd. Op het terrein van de ambulancepost staat een zendmast. Deze heeft een hoogte die afwijkt van de in de omgeving gebruikelijke bouwhoogten. Daarom is deze afzonderlijk aangeduid en van bouwbepalingen voorzien.

5.3.7 De bestemming Natuur

De beide bestaande bosjes aan de oost- en de zuidzijde van het bedrijventerrein hebben deze bestemming gekregen. Verder is de strook nieuwe natuur aan de oost- en de noordzijde als zodanig bestemd.

Met deze bestemming wordt daar invulling gegeven aan de ecologische verbindingzone langs de Laarakkerse Wetering.

5.3.8 De bestemming Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is gelegd op de te realiseren rotonde in de provinciale weg, waar de hoofdaansluiting van het bedrijventerrein komt en op het deel van de Schuttersweg dat open blijft voor alle verkeer.

5.3.9 De bestemming Water

Deze bestemming is gelegd op de bestaande waterlopen van overwegend belang. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op de waterhuishoudkundige functie van de gronden.

5.3.10 De dubbelbestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding

De gronden zijn naast de overige aan de gronden gegeven bestemming bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van hoogspanningsverbindingen. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd voor een doelmatig beheer van de leiding. Door middel van ontheffing kunnen de gronden overeenkomstig de onderliggende bestemming worden bebouwd, hierbij dient de leidingbeheerder te worden gehoord. Daarnaast geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde een aanlegvergunning is vereist.

5.3.11 De dubbelbestemming Leiding - Water

De gronden zijn naast de overige aan de gronden gegeven bestemming bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van hoogspanningsverbindingen. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd voor een doelmatig beheer van de leiding. Door middel van ontheffing kunnen de gronden overeenkomstig de onderliggende bestemming worden bebouwd, hierbij dient de leidingbeheerder te worden gehoord. Daarnaast geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde een aanlegvergunning is vereist.

5.3.12 De dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De gronden zijn naast de overige aan de gronden gegeven bestemming bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden en het behoud en bescherming van het archeologisch monument. Voor het bebouwen van de gronden gelden regels die op deze functie zijn afgestemd. Daarnaast geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde een aanlegvergunning is vereist.

6 HAALBAARHEIDSASPECTEN

6.1 Financieel-economische haalbaarheid

De financieel-economische haalbaarheid wordt belicht in het exploitatieplan Regionaal Bedrijvenpark Laarakker.

Verwezen wordt naar het Exploitatieplan Bedrijvenpark Laarakker, waarin de financieel-economische haalbaarheid van het initiatief wordt belicht.

Onder de kosten zijn posten vervat als: verwervingskosten, kosten bouwrijpmaken en woonrijpmaken, tijdelijk onderhoud openbaar gebied, honoraria, PR en acquisitie, kunstwerken en Bodemaspecten. Bouwrijpmaken omvat de aanleg van wegen, ophogingen, riolering, watergangen, ander grondwerk, etc. Woonrijpmaken omvat verharding, groenaanleg, verlichting, water, etc. De kosten worden gedekt door de inkomsten uit gronduitgifte.

6.2 Eigendom

Nog niet alle benodigde gronden zijn verworven. De Wet voorkeursrecht gemeenten is van toepassing verklaard. De gemeente streeft naar minnelijke aankoop.

Een deel van de voor de realisering van het plan benodigde gronden is nog niet in eigendom van de gemeente. Er dienen voor de realisering van het plan nog gronden verworven te worden. Het gemeentebestuur verwacht dat dit op korte termijn in minnelijk overleg kan geschieden. Voor het plangebied is de Wet voorkeursrecht van toepassing. Er zijn geen relevante erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen voor de beoogde realisering van het regionaal bedrijvenpark bekend.

6.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt vastgesteld door overleg met diverse instanties en door de gebruikelijke inspraakprocedures.

De realisering van het Bedrijvenpark Laarakkers is, zeker voor Cuijkse begrippen, een relatief grootschalige ontwikkeling die aanzienlijke ruimtelijke consequenties heeft voor het gebied tussen Haps en de A73. Dit gebied, dat nu nog grotendeels in agrarisch gebruik is en daardoor een relatief open karakter heeft, zal ten gevolge van de realisering van het RBL en het daaraan gekoppelde LBT transformeren naar een relatief dichtbebouwd bedrijventerrein. Hiertegenover staat dat met de realisering van het bedrijventerrein invulling kan worden gegeven aan de regionale behoefte aan, en de noodzaak voor, ruimte voor grotere bedrijven en bedrijven in relatief hoge milieucategorieën: bedrijven die in veel gevallen op bestaande bedrijventerreinen geen ruimte (meer) kunnen vinden.

In regionaal verband is de onderhavige locatie, mede vanwege de uitstekende ontsluiting op de A73, daarom aangewezen als ontwikkelingslocatie voor een regionaal bedrijventerrein.

Tegen het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan, dat aan de basis stond van het voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker', bestond maatschappelijk verzet, met name vanwege de forse ruimtelijke impact die het stedenbouwkundig plan had op het agrarische landschap en de kern Haps.

Mede naar aanleiding van het verzet van omwonenden en bewoners van Haps zijn de plannen voor de realisering van het RBL en het LBT nogmaals bezien. Het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast, waarbij is besloten om het gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg (de Zuidflank) bij de ontwikkeling te betrekken. Doordat hier extra ruimte is gevonden voor de vestiging van bedrijvigheid, werd het mogelijk om meer afstand aan te houden tussen het bedrijventerrein en de kern Haps. Het gebied tussen de Cuijkseweg en de Mondsestraat wordt in de huidige plannen voor een groot deel ontwikkeld als groene bufferzone tussen het bedrijventerrein en het dorp Haps. Doordat op deze manier afstand is gecreëerd tussen het bedrijventerrein en Haps blijft het dorp erfahrbaar als afzonderlijke ruimtelijke eenheid.

In het schetsmodel is daarnaast ook bij de concrete invulling van het bedrijventerrein gezocht naar maatregelen om het bedrijventerrein optimaal in te passen in zijn omgeving. Zo is de lokale bedrijvigheid gesitueerd ten westen van de regionale bedrijven. Het LBT vormt hierdoor een schil rond het RBL waar kleinschaligere bedrijven een plek kunnen krijgen. Ook is het bedrijventerrein voorzien van groene randen, die naast een visuele betekenis (afschermende beplanting) met name langs de Laarakkerse Waterleiding ook een ecologische betekenis hebben.

Het nieuwe schetsmodel vormt de basis voor voorliggend ontwerpbestemmingsplan, dat daardoor afwijkt van het voorontwerpbestemmingsplan, onder andere waar het de begrenzing van het bedrijventerrein betreft.

6.3.1 Overleg

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is overleg gevoerd met de Dorpsraad Haps en diverse andere maatschappelijke organisaties. Ook met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, het RACM en diverse andere instanties heeft tijdens het opstellen van het bestemmingsplan informeel overleg plaatsgevonden.

6.3.2 Inspraak en vooroverleg

Van 4 december 2008 tot en met 14 januari 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal bedrijvenpark Laarakker' gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zijn de ingezetenen en belanghebbenden van het plangebied van bestemmingsplan 'Regionaal bedrijvenpark Laarakker' in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen op het voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal bedrijvenpark Laarakker'. Hierop zijn 39 inspraakreacties binnengekomen.

Daarnaast is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerpbestemmingsplan 'Regionaal bedrijvenpark Laarakker' voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties, zoals onder andere de provincie Noord-Brabant, de VROM inspectie en aan Waterschap Aa en Maas. Een vooroverlegreactie is hierop binnengekomen.

De binnengekomen inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' welke als separate bijlage is gevoegd bij dit bestemmingsplan.

De aanpassingen naar aanleiding van de inspraakprocedure en het vooroverleg die in de nota zijn genoemd, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Regionaal bedrijvenpark Laarakker'.

6.3.3 Verdere procedure

Na inspraak en vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

Bijlage 1

Geraadpleegde bronnen

Geraadpleegde bronnen

Berendsen, H.J.A. en E. Stouthamer: Palaeogeographic development of the Rhine-Meuse delta, The Netherlands, Utrecht, 2001.

Berkel, G. van en K. Samplonius: Nederlandse plaatsnamen – herkomst en historie, Utrecht, 2006.

Bont, Chris de: Al het merkwaardige in bonte afwisseling – een historische geografie van Midden- en Oost-Brabant, Waalre, 1993.

C.R.O.W. (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek): ASVV 2004 - Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, Ede, 2004.

Gemeente Cuijk: Bestemmingsplan 'Buitengebied Haps', Cuijk, 1994.

Gemeente Cuijk: StructuurvisiePlus Land van Cuijk, Cuijk,

Gemeente Cuijk: Integrale dassennota Cuijk – 'Da's pas leven in Cuijk', Cuijk, 2003

Gemeente Cuijk: Welstandsnota, Cuijk, 2004.

Gemeente Cuijk: Klimaatbeleidsplan Gemeente Cuijk, 2005-2008, Cuijk, 4 juli 2005.

Gemeenten Land van Cuijk: Handboek digitale bestemmingsplannen gemeenten Land van Cuijk, 2007.

Groenedijk, T.: Nederlandse Plaatsnamen, Hoogeveen, 2000.

Grontmij: Regionaal Bedrijvenpark Laarakker, Gebiedsinventarisatie, referentienummer 231512.ehv.212.R001, Eindhoven, 2007.

Grontmij: Natuurcompensatieplan Bedrijvenpark Laarakker – toets verstoring beschermde natuurwaarden – concept, Eindhoven, 2007-2.

Hollandsche Molen, Vereniging de: Handleiding Molenbiotop, Amsterdam, z.d. (1996).

Inbo: Ruimtelijke onderbouwing BP Regionaal Bedrijvenpark Laarakker, Woudenberg, 2007.

Nationaal Dubo Centrum: Nationaal Pakket Duurzame Stedebouw, Utrecht, 1999.

Provincie Noord-Brabant: Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 2002

Provincie Noord-Brabant: Provinciale Milieuverordening, 's-Hertogenbosch, 1995

Provincie Noord-Brabant: Dassen in Noord-Brabant - verspreidingsgebied van de das in Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 1998

Provincie Noord-Brabant: Kookboek cultuurhistorie en Cultuurhistorische waardenkaart, 's-Hertogenbosch, 2000/2005.

Provincie Noord-Brabant: Watersystemen in Beeld - een beschrijving en kaarten van de grond- en oppervlaktewatersystemen van Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 2001.

Provincie Noord-Brabant: Brabant in Balans - Streekplan Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 2002-1.

Provincie Noord-Brabant: Rekening houden met Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant (CD-ROM), 's-Hertogenbosch, 2002-2.

Provincie Noord-Brabant: Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch, 2003.

Provincie Noord-Brabant: Reconstructieplan/ Milieueffectrapport Peel en Maas, 's-Hertogenbosch, 2004-1.

Provincie Noord-Brabant: Handleiding voor ruimtelijke plannen, 's-Hertogenbosch, 2004-2.

Provincie Noord-Brabant: Van beekdal tot stuifduin – aardkundige waarden in Noord-Brabant, 's-Hertogenbosch z.d. (2006).

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek: Archeologische Monumentenkaart (CD-ROM), Amersfoort, 2000-1.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek: Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (CD-ROM), Amersfoort, 2000-2.

Rijkswaterstaat/DLG: Landschapsplan/Beheersvisie A73-A77, z.pl., 2001.

Sparkling Projects b.v.: Haalbaarheidsonderzoek energie-infrastructuur op regionaal bedrijventerrein Laarakker.

Stiboka: Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, blad 46, Wageningen, 1976.

Stiboka/RGD: Geomorfologische kaart van Nederland schaal 1:50.000, blad 46, Wageningen/Haarlem, 1988.

Tennet: Veiligheidsregels voor werken in de nabijheid van hoogspanningsverbindingen beheerd door TenneT TSO b.v., maart 2006.

TNO: Grondwaterkaart van Nederland, kaartblad Vierlingsbeek, Delft, 1973.

Topografische Dienst: Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, blad 46C, verkend 1994/1996, Emmen, 1996.

Topografische Dienst: Grote Provincie Atlas Noord-Brabant/Oost, schaal 1:25.000, tweede editie, Groningen, 1998.

Uitgeverij Nieuwland: Grote Historische Topografische Atlas van Noord-Brabant ± 1905, schaal 1:25.000, Tilburg, 2005.

Verwers, W.J.H.: Archeologische Kroniek van Noord-Brabant 1985-1987; Waalre, 1990; pag. 76-78, Haps.

VNG: Bedrijven en milieuzonering, Den Haag, 2007

Vries, dr. J. de: Woordenboek der Noord- en Zuid-Nederlandse Plaatsnamen, Utrecht, 1962.

Waterschap De Maaskant: Waterbeheersplan 2001-2004, Oss, 2001

Bijlage 2

Lijst van afkortingen

Lijst van afkortingen

LBT	Lokaal bedrijventerrein
RBL	Regionaal Bedrijvenpark Laarakker
ABRvS	Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
O.P.P.	Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector
R.A.C.M.	Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
TLN	Transport en Logistiek Nederland
IMRO	Informatiemodel Ruimtelijke Ordening
EHS	Ecologische Hoofdstructuur
EVZ	Ecologische VerbindingsZone
AHS	Agrarische Hoofdstructuur (Streekplan Noord-Brabant)
GHS	Groene HoofdStructuur (Streekplan Noord-Brabant)
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Bevi	Besluit externe veiligheid inrichtingen