Ontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest

Gemeente Cuijk

projectnummer 0465477.100
18 november 2021

Understanding today.
Improving tomorrow.

Ontwerpbestemmingsplan
Bedrijvenpark Laarakker Noordwest

Gemeente Cuijk

projectnummer 0465477.100
documentnummer TOE02-0465477-01B
definitief revisie 02
18 november 2021

identificatienummer
NL.IMRO.1684.15bplaarakkernw-ON01

Auteurs
M. Beenakkers
G. Leeuw

datum vrijgave	beschrijving revisie 02	gecontroleerd	vrijgave
18-11-2021	definitief	G. Leeuw	P. Kennes

Inhoudsopgave

		Blz.
1	**Inleiding**	**1**
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	**Planbeschrijving**	**5**
2.1	Nut en noodzaak	5
2.2	Stedenbouwkundige opzet Laarakker Noordwest	11
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	18
3	**Ruimtelijk beleidskader**	**19**
3.1	Nationaal beleid	19
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	31
4	**Uitvoeringsaspecten**	**35**
4.1	Milieueffectrapportage	35
4.2	Bedrijven en milieuzonering	39
4.3	Bodem	42
4.4	Verkeer	43
4.5	Luchtkwaliteit	45
4.6	Geluid	46
4.7	Water	48
4.8	Externe veiligheid	50
4.9	Geurhinder	52
4.10	Archeologie	53
4.11	Flora en fauna	57
4.12	Kabels en leidingen	60
4.13	Mariamolen	61
4.14	Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel	63
4.15	Duurzaamheid	63
5	**Juridische verantwoording**	**65**
5.1	Algemeen	65
5.2	Verbeelding	65
5.3	Regels	65
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**73**

7	**Procedures**	**75**
7.1	Inspraak	75
7.2	Vooroverleg	75
7.3	Verdere procedure	75

Bijlagen:

Bijlage 1: Laddertoets Laarakker Noordwest, Stec groep, 16 december 2020
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan deelgebied 5 Bedrijvenpark Laarakker, CB5, 18 november 2021
Bijlage 3: Milieueffectrapport Bedrijvenpark Laarakker Zuid te Haps, Antea Group, 18 maart 2015
Bijlage 4: Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Laarakker Noordwest, Antea Group, 18 november 2021
Bijlage 5: Historisch onderzoek Laarakker Noordwest te Haps, Antea Group, 16 februari 2021
Bijlage 6: Luchtkwaliteitonderzoek Bestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest, Antea Group, 12 maart 2021
Bijlage 7: Toelichting op de watertoets Laarakker Noordwest, Antea Group, 13 november 2020
Bijlage 8: Externe veiligheid Laarakker Noordwest, Antea Group, 3 februari 2021
Bijlage 9: Geuronderzoek Schuttersweg 4, 6 en 8a te Haps, Omgevingsdienst Brabant Noord, 30 augustus 2016
Bijlage 10: Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek Haps Cuijkseweg-Mondsestraat, Econsultancy, 16 december 2016
Bijlage 11: Archeologisch karterend booronderzoek Depots Mondsestraat te Haps, Econsultancy, 25 april 2018
Bijlage 12: Natuurtoets ontwikkeling bedrijventerrein Laarakker Noordwest, Antea Group, 11 maart 2021
Bijlage 13: Nader onderzoek Laarakker, Onderzoek naar het gebruik van een Dassenburcht, Antea Group, 5 oktober 2021
Bijlage 14: Toets Wet natuurbescherming – Stikstofdepositie Bestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest, Antea Group, 10 juni 2021
Bijlage 15: Invloed bouwplan bedrijventerrein Laarakker op de windvang van de Mariamolen te Haps, Peutz, 1 maart 2013
Bijlage 16: Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Op de gronden tussen Haps en de A73 wordt Regionaal Bedrijvenpark Laarakker ontwikkeld. Het bedrijvenpark bestaat uit een noordelijk en een zuidelijk deel, van elkaar gescheiden door de Oeffeltseweg en de randweg rond Haps (N264). Het noordelijk deel van Laarakker valt in twee delen uiteen. Aan de oostzijde wordt circa 42 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein gerealiseerd voor grootschalige bedrijven en bedrijven in de hogere milieucategorieën (Laarakker Noord). Aan de noordwestzijde wordt circa 9,5 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein gerealiseerd voor kleinschaligere bedrijven in de lagere milieucategorieën (Laarakker Noordwest). Op dit moment zijn Laarakker Noord en Laarakker Zuid volop in ontwikkeling. Inmiddels is ruim 70% van de totale oppervlakte netto uitgeefbaar bedrijventerrein op Laarakker Noord en Zuid verkocht en zijn aanvullend diverse kavels in optie. Om Bedrijvenpark Laarakker af te ronden, is het wenselijk om nu ook Laarakker Noordwest te bestemmen als bedrijventerrein.



Ligging plangebied (Laarakker Noordwest) in relatie tot Laarakker Noord en Laarakker Zuid

Voorgeschiedenis

De gemeenteraad van Cuijk heeft op 15 juli 2009 het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' vastgesteld. In het bestemmingsplan ‘Regionaal Bedrijvenpark Laarakker’ was zowel voor Laarakker Noord als voor Laarakker Noordwest een bedrijfsbestemming opgenomen.

Op grond van dit bestemmingsplan was de ontwikkeling van het volledige noordelijke deel van Bedrijvenpark Laarakker (Laarakker Noord én Laarakker Noordwest) dus mogelijk.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' bleek dat verschillende bedrijven interesse hadden om zich te vestigen op Laarakker Zuid. De gemeenteraad heeft daarom op 20 april 2015 het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' vastgesteld, waarin aan Laarakker Zuid een bedrijfsbestemming is gegeven. De provincie Noord-Brabant wilde destijds meewerken aan het bestemmingsplan onder de voorwaarde dat de totale netto oppervlakte aan bedrijfsbestemming voor Bedrijvenpark Laarakker niet werd vergroot. Daarom is in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' voor Laarakker Noordwest tijdelijk weer een agrarische bestemming opgenomen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg is vastgelegd dat de realisatie van Laarakker Noordwest kan starten als 70% van de gronden op Laarakker Noord en Zuid is uitgegeven. Nu dat punt is bereikt, is er aanleiding om Laarakker Noordwest opnieuw een bedrijfsbestemming te geven.



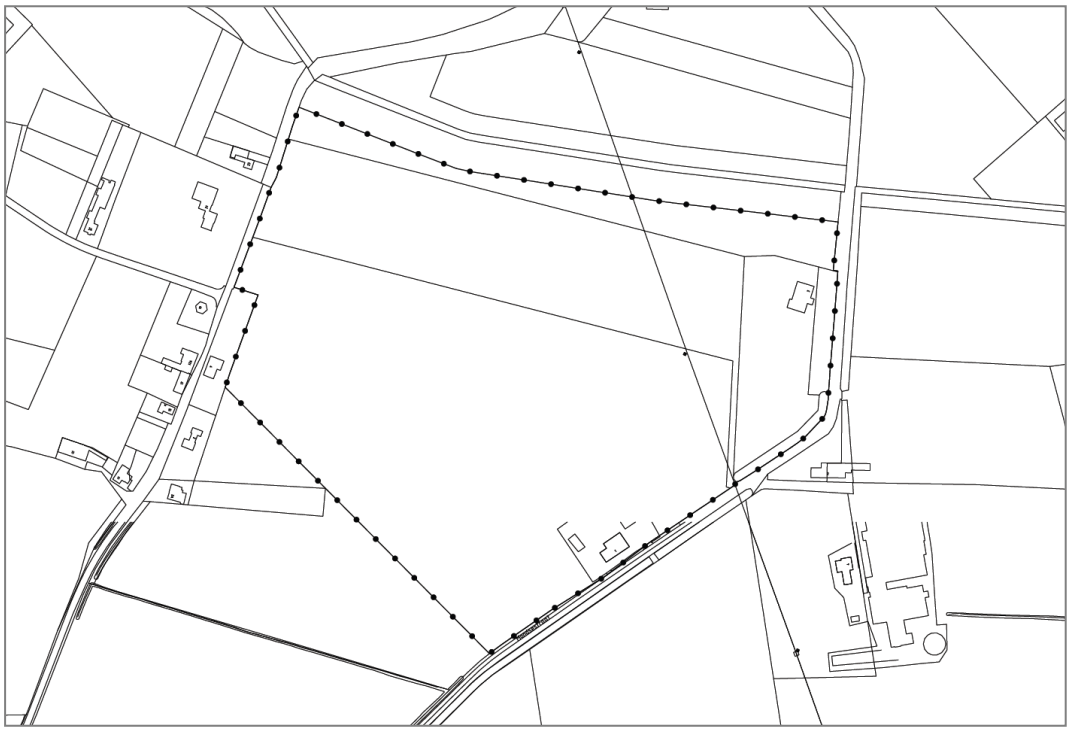
Links: bedrijfsbestemming Laarakker Noordwest in bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' (2009)
Rechts: agrarische bestemming Laarakker Noordwest in bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' (2015)

Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het (opnieuw) bestemmen van Laarakker Noordwest als bedrijventerrein. Voor de ligging van de bedrijfsbestemmingen en de verdeling tussen bedrijventerrein voor bedrijven in de lichtere milieucategorieën ('lokaal terrein', het overgrote deel van het plangebied) en bedrijven in de zwaardere milieucategorieën ('regionaal terrein', de noordoostelijke hoek van het plangebied, grenzend aan Laarakker Noord) zijn de bestemmingsgrenzen uit het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' overgenomen. Dit bestemmingsplan maakt daarmee dezelfde ontwikkeling mogelijk als het bestemmingsplan uit 2009. Wel is de regeling op onderdelen aangepast, zodat die beter aansluit bij de actuele planregeling die in de bestemmingsplannen 'Bedrijvenpark Laarakker Noord' en 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' is opgenomen voor het overige deel van Bedrijvenpark Laarakker. Door deze aanpassingen is voor alle bestemmingsplannen voor Laarakker sprake van een uniforme en consequente planregeling. Voor de inhoud van de planregeling, bijvoorbeeld voor wat betreft de toegelaten milieucategorieën en de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, is aangesloten bij het plan uit 2009.

1.2 Het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat Laarakker Noordwest. De natuurzone rond de Laarakkerse Waterleiding en de groene buffer in de oksel van de Oeffeltseweg en de Cuijkseweg zijn niet opgenomen in het plangebied. Deze gronden hebben in het geldende bestemmingsplan ('Bedrijvenpark Laarakker Noord' respectievelijk 'Buitengebied 2010, Herziening 2016') al een passende bestemming, zodat het opnieuw bestemmen van de gronden niet nodig is. Het plangebied beperkt zich daarmee tot de uitgeefbare gronden op Laarakker Noordwest (inclusief de openbare ruimte die op het bedrijventerrein wordt gerealiseerd) en de groene inpassing die daar direct omheen ligt. Het plangebied heeft dezelfde begrenzing als de (tijdelijke) bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' en heeft een oppervlakte van circa 14 hectare.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid', dat is vastgesteld op 20 april 2015. In het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' is de voorheen geldende bedrijfsbestemming voor Laarakker Noordwest tijdelijk omgezet in een agrarische bestemming. De bestemming 'Agrarisch' maakt ontwikkeling van een bedrijventerrein niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan nut en noodzaak, aan het stedenbouwkundig plan voor Laarakker Noordwest en aan de vertaling daarvan in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan het beleidskader. Hoofdstuk 4 betreft de milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische verantwoording en in hoofdstuk 6 op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Nut en noodzaak

2.1.1 Ontwikkeling Bedrijvenpark Laarakker

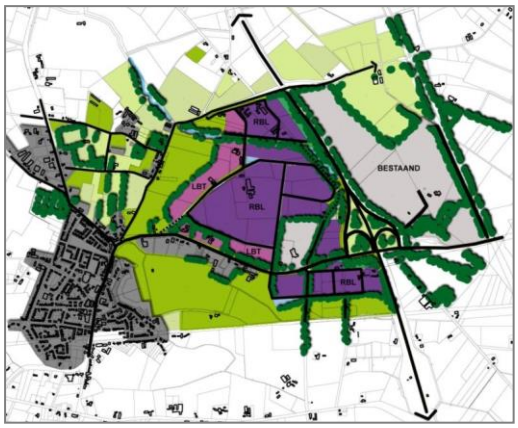
De provincie Noord-Brabant voert al een aantal decennia een beleid waarin zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling van de verstedelijkingsopgave centraal staan. Grootschalige stedelijke ontwikkelingen worden gebundeld in de stedelijke regio's, zodat verstedelijking van het landelijk gebied zoveel mogelijk wordt voorkomen. Grootschalige bedrijven en bedrijven in de hogere milieucategorieën vinden bij voorkeur een plaats op een bedrijventerrein in een stedelijke regio. In aanvulling hierop wordt in drie landelijke regio's die op relatief grote afstand van verstedelijkte gebieden liggen een regionaal bedrijventerrein gerealiseerd om ruimte te bieden aan bedrijven die niet goed inpasbaar zijn op de lokale bedrijventerreinen in de regio. De regio Land van Cuijk is één van deze regio's. In het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans' en het daarop gebaseerde Uitwerkingsplan Land van Cuijk is de keuze gemaakt om het regionale bedrijventerrein voor de regio Land van Cuijk te ontwikkelen op de gronden tussen Haps en de A73. Op dit bedrijventerrein - Bedrijvenpark Laarakker - dient hoofdzakelijk ruimte te worden geboden aan de vestiging van grootschaligere bedrijven en bedrijven in de hogere milieucategorieën.

In de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening, die is vastgesteld op 1 oktober 2010 en partieel is herzien in 2014, is dit beleid voorgezet. In de Omgevingsvisie Noord-Brabant, vastgesteld op 14 december 2018, is dit beleid opnieuw bekrachtigd. Het onderscheid tussen de stedelijke regio's (het stedelijk concentratiegebied) en de landelijke regio's blijft het uitgangspunt voor het provinciaal beleid. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat daar alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten in de landelijke regio’s hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven ertoe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt aan de ruimtebehoefte van bedrijven uit deze regio´s tegemoetgekomen op een nieuw te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein. In het Land van Cuijk is hiervoor de ontwikkeling van Bedrijvenpark Laarakker aangewezen. Voor Bedrijvenpark Laarakker wordt uitgegaan van de realisering van een bedrijventerrein van 66 hectare netto uitgeefbare oppervlakte: circa 53 hectare netto uitgeefbare oppervlakte geschikt voor grootschaligere bedrijven en bedrijven in de hogere milieucategorieën (‘regionaal bedrijventerrein’) en aanvullend daarop circa 13 hectare netto uitgeefbare oppervlakte geschikt voor kleinschaligere bedrijven in de lichtere milieucategorieën (‘lokaal bedrijventerrein’).

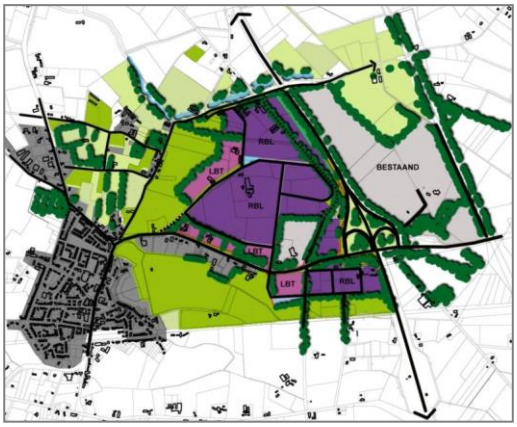
Stedenbouwkundige studies

Ten behoeve van de ontwikkeling van Bedrijvenpark Laarakker zijn de afgelopen jaren verschillende stedenbouwkundige studies verricht. In de eerste studies was de realisering van het Regionale Bedrijvenpark voorzien op vrijwel alle gronden tussen de Cuijkseweg, de Oeffeltseweg, de A73 en de Laarakkerse waterleiding. De contouren van het bedrijvenpark reikten tot vlak bij de kruising Oeffeltseweg/Kalkhofseweg en de dorpskern van Haps.

Het gebied ten zuiden van de Oeffeltseweg kwam in deze plannen niet in aanmerking voor ontwikkeling als bedrijventerrein. Mede naar aanleiding van bezwaren van omwonenden en bewoners van Haps is de begrenzing van het bedrijventerrein in 2008 nogmaals bezien. Eind 2008 is een studie verricht naar de mogelijkheden voor een andere begrenzing van het bedrijvenpark, waarbij gezocht is naar alternatieven 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 'Gebiedsbegrenzingen binnen uitgangspunten raad' d.d. 29 oktober 2008. In de studie zijn diverse mogelijkheden onderzocht om een bedrijventerrein met een netto uitgeefbare oppervlakte van 66 hectare te realiseren, waarvan circa 53 hectare is bestemd voor zwaardere en grootschaligere bedrijven ('regionaal bedrijventerrein') en circa 13 hectare voor lichtere bedrijven ('lokaal bedrijventerrein'). In de studie zijn de zone ten zuiden van de Oeffeltseweg 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 Oeffeltseweg is afgewogen.



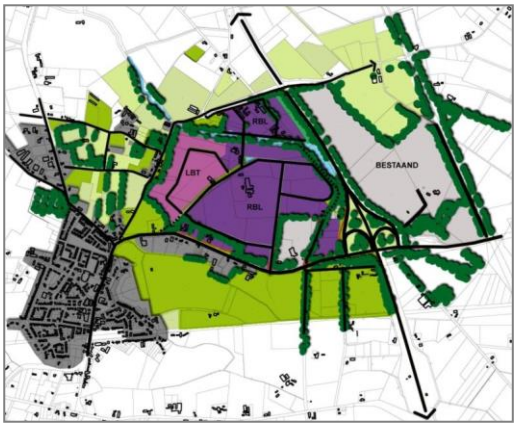
Variant 1



Variant 2



Variant 3a



Variant 3b

Uitwerkingsvarianten (bron: 'Gebiedsbegrenzingen binnen uitgangspunten raad')

Op basis van de verrichte studie bleek uitwerkingsvariant 3a het meest kansrijk te zijn. In deze variant worden ook de gronden ten zuiden van de Oeffeltseweg ontwikkeld ten behoeve van het regionale bedrijvenpark.

Het lokale bedrijventerrein bevindt zich ten westen van het regionale bedrijventerrein en vormt hierdoor een overgang tussen de zwaardere 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 verbindingszone die is gekoppeld aan de watergang in deze variant zonder meer behouden blijven. 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 verbindingszone, het provinciale standpunt en de financiële consequenties minder wenselijk is.

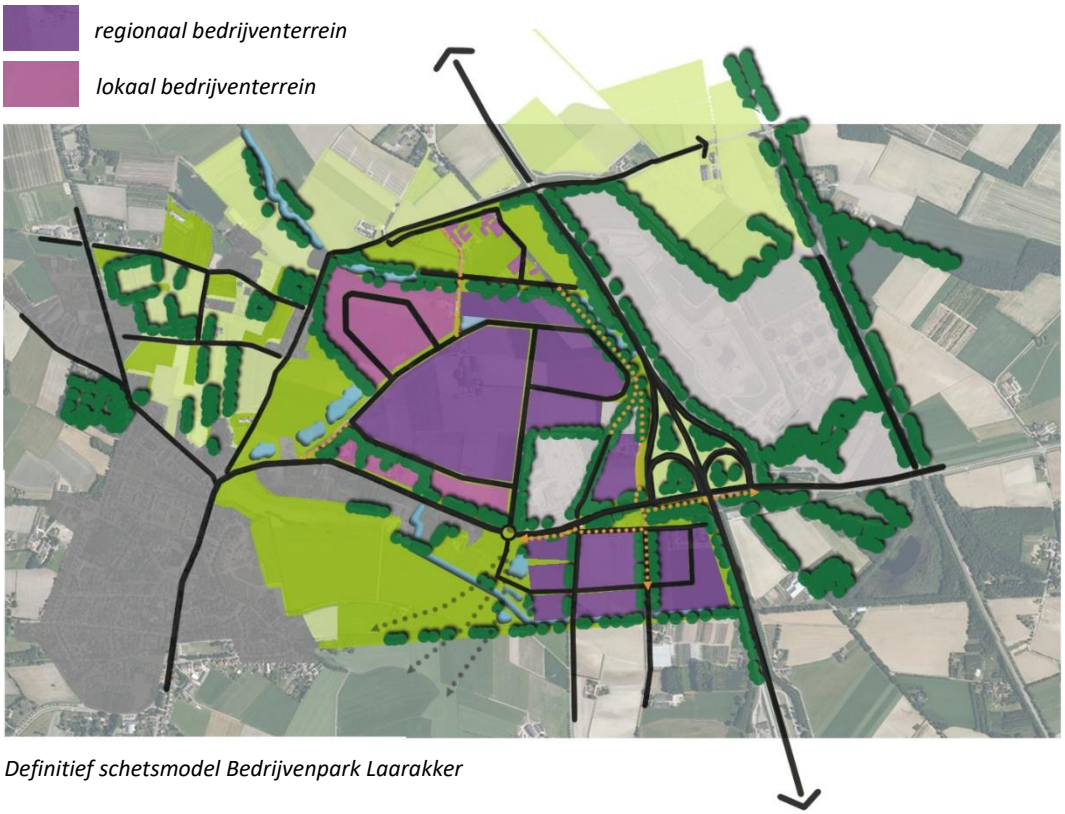
Definitief schetsmodel

In de raadsvergadering van 17 november 2008 is besloten dat uitwerkingsvariant 3a op basis van een afweging van ruimtelijke, economische en financiële aspecten de voorkeur geniet. De gemeenteraad heeft tijdens deze raadsvergadering een motie aangenomen die het college opdroeg een nader onderzoek te doen naar de invulling van de zuidrand (het gebied tussen de Oeffeltseweg en het Duits Lijntje). Door dit gebied optimaal in te vullen als onderdeel van het regionaal bedrijventerrein zou mogelijk ruimtewinst ontstaan, die ten goede kan komen aan de afstand tussen Haps en het bedrijventerrein. Op basis van de nieuwe uitgangspunten, zoals verwoord in de motie, is een nieuw schetsmodel opgesteld. In het schetsmodel zijn het regionale en het lokale bedrijventerrein 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 randweg 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 definitieve schetsmodel voor een groot deel ingevuld als groene buffer tussen het woongebied van Haps en het bedrijventerrein.

Het schetsmodel heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan ‘Regionaal Bedrijvenpark Laarakker’, dat voorzag in de ontwikkeling van het gehele noordelijke deel van Bedrijvenpark Laarakker (Laarakker Noord en Laarakker Noordwest). Bij de vaststelling van dat bestemmingsplan op 15 juli 2009 heeft de gemeenteraad besloten om het gedeelte van het regionale bedrijvenpark dat in het schetsmodel ten westen van de Mondsestraat was gepland, te vervangen door lokaal bedrijventerrein. Het gedeelte van het lokale bedrijventerrein dat in de Zuidflank was voorzien, is op zijn beurt vervangen door regionaal bedrijventerrein. Dit heeft geleid tot een nieuw, definitief schetsmodel, dat na vaststelling van het bestemmingsplan ‘Regionaal Bedrijvenpark Laarakker’ in 2009 ook ten grondslag heeft gelegen aan de bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Laarakker Zuid’ (2015) en ‘Bedrijvenpark Laarakker Noord’ (2017).

Het definitieve schetsmodel vormt nu ook weer de basis voor voorliggend bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Laarakker Noordwest’. Dat betekent dat in dit bestemmingsplan het bedrijventerrein weer wordt bestemd zoals dat al het geval was in het bestemmingsplan ‘Regionaal Bedrijvenpark Laarakker’ uit 2009. Het grootste deel van Laarakker Noordwest (circa 9,8 hectare bruto oppervlakte) wordt bestemd voor kleinschaligere bedrijven in de lichtere milieucategorieën (‘lokaal bedrijventerrein’).

De gronden in de noordoosthoek van het plangebied (circa 1,4 hectare bruto oppervlakte) worden bestemd voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën (‘regionaal bedrijventerrein’). De overige gronden binnen het plangebied worden bestemd als ‘Groen’ (circa 2,4 hectare) en ‘Water’ (circa 0,3 hectare).



Definitief schetsmodel Bedrijvenpark Laarakker

2.1.2 Actuele ruimtebehoefte en laddertoets

Omdat meer dan 70% van de totale oppervlakte netto uitgeefbaar bedrijventerrein op Laarakker Noord en Zuid is uitgegeven, kan conform de afspraken uit het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden gestart met de ontwikkeling van Laarakker Noordwest. In een actueel onderzoek in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook paragraaf 3.1.2) is de actuele ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de regio in beeld gebracht en is de ontwikkeling van Laarakker Noordwest getoetst aan de ladder.[1] De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uitgangspunten laddertoets

De bestemmingen zoals die waren opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan zijn het uitgangspunt voor de laddertoets. In het onderzoek is daarom voor Laarakker Noordwest uitgegaan van een totale bruto oppervlakte van 14 hectare:

1 Laddertoets Laarakker Noordwest, Stec groep, 16 december 2020

circa 10,9 hectare bestemd als 'Bedrijventerrein – 1' (kleinschaligere bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3.1), circa 1,6 hectare bestemd als 'Bedrijventerrein – 2' (grootschaligere bedrijven in de milieucategorieën 3.1 tot en met 5.1) en circa 1,5 hectare bestemd als 'Groen' (de groene inpassing aan de west- en zuidzijde van het terrein). De gronden met de bestemming 'Groen' kunnen niet worden uitgegeven als bedrijventerrein. In de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2' kunnen ook niet alle gronden worden uitgegeven als bedrijfskavels vanwege de ruimte die nodig is voor de aanleg van wegen, groen en water. De totale oppervlakte netto uitgeefbaar bedrijventerrein bedraagt circa 9,8 hectare.

Naar aanleiding van inspraakreacties van omwonenden en de vooroverlegreactie van het waterschap zijn in het ontwerpbestemmingsplan aanpassingen gedaan ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De groenzone aan de westzijde van het plangebied is verbreed en is aanzienlijk groter geworden. Daarnaast is de A-watergang langs de Mondsestraat in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Water'. De oppervlaktes van de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2' zijn daarom verkleind: de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' is verkleind tot circa 9,8 hectare en de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' tot circa 1,4 hectare. Door de verbreding van de groenzone neemt ook de totale oppervlakte netto uitgeefbaar bedrijventerrein iets af, van circa 9,8 tot circa 9,5 hectare. Voor de conclusies van de laddertoets zijn deze (beperkte) aanpassingen van de oppervlaktes niet relevant.

Ladder als motiveringsvereiste

De ladder voor duurzame verstedelijking is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een motivering voor de ladder te zijn opgenomen. De ladder is verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

> *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

In de laddertoets is geconcludeerd dat de ontwikkeling van Laarakker Noordwest moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat een toets aan de ladder noodzakelijk is. De gronden waarop Laarakker Noordwest wordt gerealiseerd maken volgens de provinciale Interim omgevingsverordening deel uit van het stedelijk gebied en zijn eerder al bestemd voor 'Bedrijventerrein'. De gronden grenzen direct aan de bebouwing van Laarakker Noord. Omdat de gronden in het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben en deze bestemming geen stedelijke functies mogelijk maakt, is in de laddertoets ingegaan op een afweging van alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

In de laddertoets is het ruimtelijk verzorgingsgebied van Laarakker Noordwest bepaald op basis van de aard en omvang van het bedrijventerrein, een onderzoek naar bedrijfsverplaatsingen op bedrijventerreinen in Nederland en de verhuisdynamiek van bedrijven in de gemeente Cuijk en de omgeving van Haps. Op basis van deze analyse is geconcludeerd dat de dynamiek onder bedrijfsruimtegebruikers in de gemeente Cuijk overwegend lokaal tot regionaal is.

Laarakker Noordwest biedt naast reguliere, kleinere kavels, ook grotere kavels aan op het noordoostelijk deel van het terrein. Voor Laarakker Noordwest is op basis van deze analyse een verzorgingsgebied met een reikwijdte van circa 10 kilometer gehanteerd. Hierdoor vallen - naast de gemeente Cuijk – ook de gemeenten Mill en Sint Hubert, Sint Anthonis, Grave, Heumen, Boxmeer, Mook en Middelaar en Gennep binnen het verzorgingsgebied. Vanwege de goede bereikbaarheid vanuit Nijmegen is ook deze gemeente onderdeel van het verzorgingsgebied, wat wordt bevestigd door de relatief hoge mate van verhuisbewegingen vanuit de gemeente Nijmegen.

Behoefteraming

In de laddertoets is de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied bepaald. De optelsom van de indicatieve vraag naar bedrijventerreinen in het Gelderse, Brabantse en Limburgse deel van het ruimtelijk verzorgingsgebied resulteert in een vraag van 68 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein (laag scenario) tot 117 hectare netto hectare uitgeefbaar bedrijventerrein (hoog scenario). Gelet op de uitgifte in de afgelopen 10 jaar lijkt voor het Brabantse en Limburgse deel van het verzorgingsgebied de bovenkant van de bandbreedte het meest realistisch. De prognose voor het Gelderse deel van het verzorgingsgebied zit dichter bij de onderkant van de bandbreedte, maar hier is tegelijkertijd sprake van schaarse ruimte en een grote verhuizingsgraad richting Cuijk. De verwachting is dan ook dat een bovengemiddeld groot deel van de ruimtevraag dat zich niet binnen de Gelderse gemeenten kan huisvesten in Cuijk zal landen. Verwacht wordt dan ook dat de bovenkant van de bandbreedte – circa 117 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein – het meest realistisch is voor het verzorgingsgebied van Laarakker Noordwest.

Uit een inventarisatie van de harde plannen in de gemeenten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied blijkt dat in totaal nog 69 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein aan hard planaanbod beschikbaar is. Er is dus sprake van een aanvullende ruimtebehoefte van circa 48 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. Laarakker Noordwest voorziet met een omvang van circa 9,8 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein (in het ontwerpbestemmingsplan circa 9,5 hectare) in een deel van deze behoefte. Ook als niet wordt uitgegaan van een maximale prognose, maar van een gemiddelde prognose van circa 93 hectare voorziet Laarakker Noordwest in een resterende behoefte. Dit wordt bevestigd door de recente en huidige praktijk, waarin blijkt dat er een (forse) behoefte is aan de ontwikkeling van Laarakker Noordwest. Laarakker ligt op dit moment ver voor op het verwachte uitgifteproces en als de (betaalde) reserveringen voor Laarakker Noord en Laarakker Zuid daadwerkelijk worden uitgegeven, rest op deze terreinen nog slechts 4,5 hectare uitgeefbaar terrein. Bovendien hebben zich al verschillende bedrijven gemeld met interesse voor vestiging op Laarakker Noordwest.

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten

In de rapportage is geconcludeerd dat de ontwikkeling van Laarakker Noordwest naar verwachting niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Laarakker Noordwest voorziet in een concrete behoefte en zal dus niet leiden tot (extra) leegstand binnen de bedrijventerreinenmarkt van het verzorgingsgebied. Bovendien functioneert de bedrijventerreinenmarkt binnen het verzorgingsgebied momenteel goed. De ontwikkeling van Laarakker Noordwest zal dus niet leiden tot negatieve ruimtelijke effecten. Sterker nog: de realisering van Laarakker Noordwest zal naar verwachting juist een ruimtelijk positief effect hebben door de druk op de ruimte in bepaalde gebieden iets te verlichten.

Geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Binnen het verzorgingsgebied is momenteel binnen het bestaand stedelijk gebied geen alternatieve locatie voor de realisering van 10 hectare bedrijventerrein beschikbaar. Los van het ontbreken van beschikbare alternatieven past de ontwikkeling van een bedrijventerrein bijzonder goed op de beoogde locatie. Het plan betreft een uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Laarakker en de ruimtelijke structuur en de ontsluiting zijn volledig ingericht voor een uitbreiding van het terrein op deze locatie. Daarnaast maakt de locatie volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant al deel uit van het stedelijk gebied en is de locatie voorheen al bestemd geweest als bedrijventerrein.

Conclusie

Uit de laddertoets blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling van Laarakker Noordwest en dat niet in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeenten die in het ruimtelijk verzorgingsgebied liggen. Daarmee doorstaat de ontwikkeling de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2.2 Stedenbouwkundige opzet Laarakker Noordwest

2.2.1 Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt in het noorden begrensd door de ecologische verbindingszone rond de Laarakkerse Waterleiding en in het westen door de Cuijkseweg. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de groene buffer tussen het bedrijventerrein en Haps. Aan de oostzijde en zuidoostzijde van het plangebied ligt de Mondsestraat, met aan de overzijde de bedrijfspercelen op Laarakker Noord. Het zuidelijk deel van de Mondsestraat is al verplaatst en heringericht zodat de weg geschikt is als ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein, het noordelijk deel van de Mondsestraat volgt nog het bestaande tracé. De gronden in het plangebied zijn nu nog grotendeels in agrarisch gebruik, deels als weiland en deels (tijdelijk) als boomkwekerij. In het oostelijk deel van het plangebied, grenzend aan de Mondsestraat, bevinden zich twee (tijdelijke) gronddepots die worden gebruikt voor de aanleg van Laarakker Noord.

Het gebied kent een grootschalige verkaveling zonder bijzondere landschapselementen als houtwallen of waardevolle solitaire bomen. Langs de randen van de (woon)percelen aan de Cuijkseweg bevindt zich wat opgaande beplanting en afscheidingen in de vorm van hagen. Aan de westzijde van de Mondsestraat ligt een A-watergang, die gelijktijdig met de aanpassing van de ligging van de Mondsestraat is verlegd zodat deze parallel aan het nieuwe wegtracé ligt. Langs het noordelijk deel van de Mondsestraat wordt de watergang nog verplaatst naar de westzijde van de weg. In het oostelijk deel van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. De gronden ten noorden van het plangebied zijn in het kader van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering rond Laarakker ingericht als ecologische verbindingszone langs de Laarakkerse Waterleiding, met een afwisseling van ruig grasland, enkele bomen en poelen.

2.2.2 Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan

Regionaal Bedrijvenpark Laarakker wordt ontwikkeld op basis van de ‘Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan Bedrijvenpark Laarakker’, die – gelijktijdig met het bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Laarakker Zuid’ – is vastgesteld op 20 april 2015.

De stedenbouwkundige visie en de beeldkwaliteitseisen hebben betrekking op het hele bedrijventerrein: Laarakker Noord, Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest. Voor het plangebied van Laarakker Noordwest is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat een aanvulling is op het eerder opgestelde en vastgestelde beeldkwaliteitplan uit 2014 (vastgesteld in 2015). Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.[2]

De stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitplan zijn gericht op de volgende pijlers:
- flexibiliteit in uitgifte kavels;
- vrijheid voor ondernemers;
- efficiënte bedrijfsprocessen;
- kwalitatief bedrijvenpark;
- inpassing en duurzaamheid.

Flexibiliteit in uitgifte van de kavels, vrijheid voor ondernemers en het faciliteren van efficiënte bedrijfsprocessen mag niet leiden tot 'slechte kwaliteit'. Een bepaalde uitstraling en kwaliteit van het Bedrijvenpark Laarakker als geheel is wenselijk. Op de volgende manieren wordt gestuurd op kwaliteit:
- De stedenbouwkundige visie geeft sturing aan een evenwichtige ruimtelijke verschijningsvorm van het gehele terrein. In de visie zijn de ambities voor de verschillende deelgebieden en de groenzones inzichtelijk gemaakt. Het doel is om Bedrijvenpark Laarakker als een herkenbare en samenhangende eenheid weg te zetten. De visie resulteert in een zonering met delen om 'vrij te ondernemen' en 'zichtlocaties'.
- Het beeldkwaliteitplan geeft op basis van een set met algemene richtlijnen voor de kavels en de bebouwing sturing aan een basiskwaliteit. Binnen deze basisregels is sprake van veel vrijheden voor de ondernemers.

Stedenbouwkundige visie

Op basis van de lagenbenadering (met een analyse van het landschap, de occupatie en de infrastructuur) is het definitieve schetsmodel voor Laarakker uitgewerkt in een concrete visie. Op Bedrijvenpark Laarakker worden het landschap (natuur, rust, ecologie) en het begrip economie (dynamiek, ondernemen, vrijheid) samengebracht in een ruimtelijk concept. De twee componenten landschap en economie vormen een contrast. Dit contrast wordt versterkt in de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Het landschap vormt het groene kader: het zogenaamde landschappelijke casco. Het landschappelijke casco krijgt een landschappelijke inrichting met ruimte voor natuur en ecologie en draagt bij aan de afscherming naar de omgeving en aan de omgevingskwaliteit van het bedrijvenpark zelf. Door de kwetsbare zones te waarborgen, ontstaat binnen het landschappelijk casco de vrijheid en flexibiliteit om te ondernemen.

De component economie komt naar voren in het bedrijfsdeel van het Bedrijvenpark. De verkaveling, de openbare ruimte en de kavelinrichting krijgen een rationele inrichting, gericht op doelmatigheid. De drie verschillende zichtlocaties aan de randen etaleren het Bedrijvenpark naar de omgeving. Het concept bestaat uit zes ingrediënten:
- zichtlocatie;
- bebouwing zichtlocaties;
- landschappelijke overgang;

2 Beeldkwaliteitplan deelgebied 5 Bedrijvenpark Laarakker, CB5, 12 november 2021

- landschappelijke inpassing;
- ondernemen;
- interne structuur.

De zichtlocaties bevinden zich langs de A73, de Oeffeltseweg en de Randweg Haps. Laarakker Noordwest bevindt zich, gezien vanaf de centrale ontsluiting op de Oeffeltseweg/Randweg Haps, achteraan op het bedrijventerrein. De ingrediënten zichtlocatie, bebouwing zichtlocaties en landschappelijke overgang zijn hier daarom niet van toepassing. De overige ingrediënten spelen wel een rol.

Ingrediënt landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassingen zijn landschappelijk elementen met een gesloten karakter. De elementen schermen het zicht op het bedrijvenpark af. Voor de inpassing van Laarakker Noordwest zijn de volgende elementen van belang:

- Noordrand: rond de Laarakkerse Waterleiding wordt een brede groenzone met landschapselementen aangelegd. Door de opgaande landschapselementen werkt de zone afschermend.
- Westrand: de afsluitende groensingel schermt het zicht op het bedrijvenpark af. De zone wordt doorgetrokken tot aan de Mondsestraat.

Ingrediënt ondernemen

Bedrijvenpark Laarakker is een werkgebied met ruimte om te ondernemen. Bij de vormgeving van gebouwen gaat het naast de esthetiek vooral om de functionaliteit van de gebouwen en de bedrijfskavel. Interne bedrijfsprocessen en de logistiek rondom het gebouw bepalen sterk de situering van de functies op het terrein (inclusief gebouwen) en de vormgeving van de gebouwen. Voor de zichtlocaties gelden hogere beeldkwaliteitsambities dan voor het binnengebied. In het binnengebied is het ‘vrij ondernemen’: er gelden alleen enkele basisregels. De richting van de verkaveling wordt bepaald door de randen (onder andere zichtlocatie A73, Oeffeltseweg, Duits Lijntje en de Laarakkerse Waterleiding aan de noordzijde), de Mondsestraat, de hoogspanningsleiding en de interne infrastructuur.

Ingrediënt interne structuur

Binnen de verkavelingsstructuur en de overige richtingen op het bedrijventerrein wordt naar een hoofdontsluiting gezocht die aansluit op de twee entrees. Door de planologische beperkingen van de hoogspanningsleiding zijn de gebruiksmogelijkheden van de kavels in het tracé van de hoogspanningsleiding beperkt. Op Laarakker Noord is ervoor gekozen om de ontsluitingsstructuur aan het tracé van de hoogspanningsverbinding te koppelen zodat er betere gebruiksmogelijkheden ontstaan voor de verkaveling.

Beeldkwaliteitplan deelgebied 5

Het beeldkwaliteitplan voor deelgebied 5 geeft een beschrijving van de gewenste ruimtelijke verschijningsvorm van gebieden, percelen en gebouwen en biedt een inspiratiekader voor de uitwerking van bouwplannen op Laarakker Noordwest. De doelstelling is om zoveel mogelijk vrijheden voor de uitwerking van de bedrijfskavels en bebouwing over te laten aan de ondernemers. De wens is om zo min mogelijk beeldkwaliteitseisen op te leggen. Een helemaal welstandvrij plan is niet wenselijk. De hiervóór beschreven uitgangspunten, geformuleerd in de visie van 2014, blijven nog steeds gelden. De visie van 2014 was gericht op het gehele bedrijvenpark en had hierdoor een bepaald schaalniveau van de beschrijving.

Voor deelgebied 5 wordt er ingezoomd, daarmee verschuift ook het schaalniveau waar naar gekeken wordt. Daarnaast is er nu veel meer bekend over de hoofdstructuur. De hoofdstructuur (wegen, kavels, water, groen) voor het deel oostelijk van de Mondsestraat is reeds aangelegd. De keuzes voor deelgebied 5 zijn hierdoor al sterk ingekaderd. Het ruimtelijk concept voor deelgebied 5 bestaat uit zes ingrediënten, die verder zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Deze ingrediënten zijn:

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing aan de west- en noordzijde van het deelgebied komt voort uit de eerdere visie. Ten opzichte van de eerdere visie is de noordzijde in zijn geheel ingericht met een wadi en aan de westzijde is de breedte van de groenstrook fors toegenomen, van circa 25 meter in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker' uit 2009 tot 65 à 70 meter in dit nieuwe bestemmingsplan.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur is deels bepaald in een eerdere fase. De nieuwe verkeersstructuur sluit hier logisch op aan. Op dit moment is beoogd om een lusstructuur aan te leggen. Dit ligt echter niet vast in het plan.

Bouwvelden

De vorige twee ingrediënten definiëren het uitgeefbare deel, het bouwveld. Voor de bouwvelden wordt de richting van de oriëntatie van de kavel vastgelegd. Alle kavels in deelgebied 5 zijn naar de binnenzijde van het bedrijvenpark gericht.

Groenafscherming op bedrijfskavel

De aan te brengen landschappelijke inpassing is voldoende en schermt het gebied goed af van zijn directe omgeving. Als extra waarborg worden er nadere eisen gesteld aan de erfafscheidingen direct tegen de landschappelijke inpassing.

Representatieve voorzijde

De bedrijfsgebouwen hebben hun representatieve zijde (entree, reclames, parkeren, laden & logistiek) gericht op de wegen op het bedrijvenpark. Gebouwen worden niet naar de buitenranden van het bedrijvenpark gericht.

Oprit en parkeren

De openbare wegen worden bepaald door de rijweg met aan weerszijden een waterafvoerende sloot. Op delen is het een bredere groenzone met een wadi. De kavels krijgen spelregels voor het aantal en de positie van de opritten en het parkeren op eigen terrein.

Beeldkwaliteit

Voor beeldkwaliteit is een aantal punten in het specifieke beeldkwaliteitplan verder uitgewerkt in handreikingen, spelregels en referentiebeelden. De basisrichtlijnen van het onderliggende plan blijven overeind en zijn niet aangepast. Op specifieke thema's, zoals duurzaamheid, verlichting, kavelinrichting en bebouwing, zijn aanvullende of aangepaste regels gesteld. Het beeldkwaliteitplan gaat uit van algemene richtlijnen die van toepassing zijn op alle ontwikkelingen.

Daarbij wordt gestuurd op ruimtegebruik (efficiënt en zuinig), veiligheid/hinder (de ontwikkeling mag geen problemen opleveren naar anderen) en op een bepaalde basiskwaliteit. Gezien het karakter van Bedrijvenpark Laarakker wordt op het terrein, veel ruimte gegeven om de inrichting van bedrijfspercelen en het uiterlijk van gebouwen af te stemmen op het bedrijfsproces. Het beeldkwaliteitplan voor deelgebied 5 wordt, gelijktijdig met dit bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitplan is het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen.

2.2.3 Laarakker Noordwest

Opzet van het terrein

Laarakker Noordwest wordt grotendeels (circa 9,8 hectare bruto oppervlak) ontwikkeld als bedrijventerrein voor bedrijven in de lichtere milieucategorieën ('lokaal bedrijventerrein', bestemd als 'Bedrijventerrein – 1'). Een klein deel van het terrein, dat grenst aan Laarakker Noord en ten oosten van de hoogspanningsverbinding ligt (circa 1,4 hectare bruto oppervlak), is geschikt voor bedrijven in de hogere milieucategorieën ('regionaal bedrijventerrein', bestemd als 'Bedrijventerrein – 2').



Plangebied bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest' met onderverdeling in lokaal bedrijventerrein (bestemming 'Bedrijventerrein – 1') en regionaal bedrijventerrein (bestemming 'Bedrijventerrein – 2')

Voor de grens tussen het lokale en het regionale bedrijventerrein is in dit bestemmingsplan uitgegaan van de grens zoals die eerder al was opgenomen in het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker'. Omdat op Laarakker Noordwest ruimte wordt geboden aan bedrijven van verschillende omvang, is in de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein niet uitgegaan van een gedetailleerde verkaveling of indeling.

Afhankelijk van de vraag vanuit bedrijven wordt een bedrijventerrein aangelegd dat daarbij past. Door de brede groene randen aan de noord-, west- en zuidzijde van het terrein wordt het terrein afgeschermd richting de omgeving. De bedrijven oriënteren zich niet op deze groene randen, maar juist naar de wegen die op het bedrijventerrein worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat vrijheid voor een flexibele verkaveling. De groene rand heeft aan de zuidzijde van Laarakker Noordwest een breedte van 25 meter. De groene rand aan de westzijde van het terrein is verbreed ten opzichte van de groene rand zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker', zodat die nu minimaal 65 meter (en op veel plekken minimaal 70 meter) breed is.

Ontsluiting en parkeren

Laarakker Noordwest wordt ontsloten via de wegenstructuur van Laarakker Noord. De Kokerbijl, die parallel aan de hoogspanningsverbinding ligt, vormt een directe verbinding tussen Laarakker Noordwest en de aansluiting van Laarakker Noord (en Noordwest) op de Oeffeltseweg en de Randweg Haps. De ligging van de wegen op Laarakker Noordwest is nog niet definitief bepaald, maar het ligt in de lijn der verwachting dat op het terrein een lusstructuur wordt aangelegd om de bedrijfskavels te ontsluiten. Dit bestemmingsplan legt de ligging van de toekomstige wegen niet vast, zodat nog flexibiliteit bestaat om tot een optimale verkaveling van Laarakker Noordwest te komen.

Parkeren wordt zoveel mogelijk decentraal opgelost. Dat wil zeggen dat ieder bedrijf op eigen terrein voor voldoende parkeergelegenheid (en laad- en losmogelijkheden) moet zorgen. Er wordt geen parkeergelegenheid in de openbare ruimte gerealiseerd. Om te borgen dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en blijft, is in de regels van de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2' een parkeerregeling opgenomen.

Bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, is aangesloten bij het stedenbouwkundig plan en bij de bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker' uit 2009 al voor Laarakker Noordwest waren opgenomen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden op het regionale bedrijventerrein – dat op ruime afstand (meer dan 350 meter) van de bebouwing aan de Cuijkseweg ligt – zijn ruimer dan die op het lokale bedrijventerrein. Hierna wordt voor het lokale bedrijventerrein en het regionale bedrijventerrein aangegeven wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

Lokaal terrein (bestemming 'Bedrijventerrein – 1')

Op het lokale bedrijventerrein mogen bedrijven worden gevestigd in de lichtere milieucategorieën 2 en 3.1. Gelet op de brede groenzones en de afstand tussen het bedrijventerrein en de woningen in de omgeving, zijn bedrijven in deze milieucategorieën uit oogpunt van milieuzonering toelaatbaar (zie ook paragraaf 4.2). De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 10 meter en gebouwen en overkappingen moeten op minimaal 6 meter van de voorste perceelsgrens en minimaal 5 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte wordt op het grootste deel van het lokale bedrijventerrein overigens ingeperkt door de molenbiotoop van de Mariamolen. Op de rand van de bedrijfsbestemming, die op circa 105 meter van de molen ligt, bedraagt de maximale bouwhoogte volgens de biotoopberekening 5,3 meter. Deze hoogte loopt lineair op, totdat op 342 meter afstand van de molen een bouwhoogte van 10 meter wordt bereikt. In paragraaf 4.13 wordt dit nader toegelicht.

Om het kleinschalige karakter van het lokale bedrijventerrein te waarborgen, is in de planregels bepaald dat een bouwperceel maximaal 5.000 m^2 groot mag zijn. Via een omgevingsvergunning kunnen grotere bouwpercelen worden toegelaten als dat noodzakelijk is voor de ruimtelijk-economische belangen van het bedrijf, als het grotere kavel stedenbouwkundig inpasbaar is en als verplaatsing naar of vestiging op een ander (regionaal) bedrijventerrein niet mogelijk is. Deze afwijkingsmogelijkheid was niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker' uit 2009 omdat het provinciaal beleid destijds een bovengrens van 5.000 m^2 oplegde voor bedrijfskavels in de landelijke regio's (uitgezonderd op de als zodanig aangewezen regionale bedrijventerreinen). In de nu geldende Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie ook paragraaf 3.2.3) heeft de provincie deze harde bovengrens losgelaten en is slechts voorgeschreven dat op bedrijventerreinen een kavelomvang moet worden geregeld die past bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies. Dit geeft gemeenten de flexibiliteit om regelingen op te nemen die zijn afgestemd op de specifieke bedrijventerreinen binnen de gemeentegrenzen. Vanwege de gewenste flexibiliteit bij de kaveluitgifte van Laarakker Noordwest is daarom – net als in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noord' – een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd.

Regionaal terrein (bestemming 'Bedrijventerrein – 2')

Op het regionale terrein is via aanduidingen aangegeven wat de maximale milieucategorie van bedrijven is. Op het grootste deel van het terrein is milieucategorie 4.2 de maximale milieucategorie, voor een klein deel van het terrein geldt milieucategorie 4.1 als maximum. De bouwmogelijkheden zijn op hoofdlijnen hetzelfde als de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker' uit 2009 en zijn ruimer dan op het lokale terrein. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen mag hier maximaal 12 meter bedragen, met een afwijkingsmogelijkheid tot 20 meter. Voor bouwwerken zoals silo's en bedrijfsinstallaties geldt ook een maximale bouwhoogte van 12 meter, met een afwijkingsmogelijkheid tot 20 meter. Van deze afwijkingsmogelijkheid kan uitsluitend gebruik worden gemaakt als de grotere hoogte noodzakelijk is vanwege de bedrijfsuitoefening. Daarbij wordt getoetst of de grotere bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld: de hogere bedrijfsinstallaties dienen dus ruimtelijk inpasbaar te zijn. Gebouwen en overkappingen moeten op minimaal 12 meter van de voorste perceelsgrens worden gerealiseerd (met een afwijkingsmogelijkheid tot 6 meter) en op minimaal 5 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrens (met een afwijkingsmogelijkheid tot 3 meter). Omdat het regionale bedrijventerrein juist is bedoeld voor de vestiging van grootschalige bedrijven geldt er geen maximum oppervlakte voor het bouwperceel. In plaats daarvan is een minimale oppervlakte voorgeschreven (5.000 m^2 voor bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2 en 2.000 m^2 voor bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2) om te voorkomen dat een versnippering van het terrein plaatsvindt.

Groen en water

Overeenkomstig het stedenbouwkundig plan wordt op Laarakker Noordwest maximale ruimte geboden voor ondernemen. Het groen is geconcentreerd aan de buitenranden van het terrein: de natuurzone rond de Laarakkerse Waterleiding in het noorden en de brede landschappelijke randen aan de west- en zuidzijde. In deze zones is ruimte voor de aanplant van afschermend groen en in de zone rond de Laarakkerse waterleiding wordt een deel van de wateropgave opgevangen. Het groen op het bedrijventerrein bestaat uit groene bermen en watergangen/wadi's die worden aangelegd langs de wegen op het terrein. Een deel van deze groen- en waterstructuur is al zichtbaar langs de verlegde Mondsestraat. De A-watergang langs de Mondsestraat is verlegd zodat die parallel langs het nieuwe wegtracé ligt.

Het watersysteem van Laarakker Noordwest maakt deel uit van het totale watersysteem van Regionaal Bedrijvenpark Laarakker. Uitgangspunt bij het ontwerp van de waterstructuur is dat gebiedseigen water in het gebied zelf wordt opgevangen. De bedrijven die zich op Laarakker Noordwest vestigen krijgen de verplichting om een deel van het 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. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging op eigen terrein is geborgd. Het overige water afkomstig van de bedrijfspercelen en het water afkomstig uit de openbare ruimte wordt verwerkt in waterbergingsvoorzieningen en watergangen in het openbaar gebied. De bergingslaagtes in de groene randen rond het bedrijventerrein zijn inmiddels grotendeels aangelegd en hebben enige overcapaciteit zodat ruimschoots wordt voorzien in voldoende waterberging. In paragraaf 4.7 is dit verder uitgewerkt.

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

De (stedenbouwkundige) uitgangspunten voor Laarakker Noordwest zijn vertaald in dit bestemmingsplan. Voor het terrein zijn twee bedrijfsbestemmingen opgenomen: de bestemming ‘Bedrijventerrein – 1’ ligt op de gronden die worden ontwikkeld als lokaal bedrijventerrein en de bestemming ‘Bedrijventerrein – 2’ geldt voor de gronden die worden ontwikkeld als onderdeel van het regionale terrein. De gebruiks- en bouwmogelijkheden die in de vorige paragraaf zijn beschreven, zijn als regels in die bestemmingen opgenomen. De groene randen aan de west- en zuidzijde van het terrein liggen binnen het plangebied en zijn bestemd als ‘Groen’. De ecologische verbindingszone ten noorden van het terrein ligt buiten de plangrens, omdat die in het bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Laarakker Noord’ al is bestemd voor ‘Natuur’. De A-watergang langs de Mondsestraat is bestemd als ‘Water’.

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De NOVI geeft richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland tot 2050. De ruimte in Nederland is schaars en het maken van keuzes is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat Nederland over 30 jaar nog steeds een prettig, veilig en gezond land is om in te wonen, te werken en te recreëren. Het Rijk benadrukt dat gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen verantwoordelijk zijn voor de fysieke leefomgeving en streeft ernaar om opgaven als één overheid samen met de samenleving op te pakken. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk.

Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland in de komende jaren flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze opgaven op te pakken met oog voor de omgevingskwaliteit: het samenspel van ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Daarbij wordt telkens uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Sommige belangen overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en worden als nationaal belang gezien. In de NOVI zijn 21 nationale belangen benoemd. De NOVI richt zich op de ontwikkelingen waar meerdere nationale belangen en opgaven bij elkaar komen en waar keuzes moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Waar de opgaven vragen om een integrale benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:
1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om richting te geven aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering worden in het nationale omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes gehanteerd:
1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn in de NOVI beleidskeuzes gemaakt. Daarbij is ook aangegeven welke beleidskeuzes verder zullen worden uitgewerkt in programma's. Binnen de prioriteit 'duurzaam economisch groeipotentieel' gaat het onder meer om een transitie naar een circulaire economie. Het streven is dat Nederland in 2050 een sterke positie heeft in de top vijf van meest concurrerende economieën. Een gezonde en veilige leefomgeving en een goed vestigingsklimaat in het hele land dragen bij aan een duurzaam groeivermogen van 2 procent van het bruto binnenlands product. Met de beschikbare milieu- en fysieke ruimte voor industrie, transport en distributie en andere economische clusters moet zorgvuldig worden omgegaan. De ruimte die nu in gebruik is voor industrie- en havenfuncties moet beschikbaar blijven voor de genoemde transitie, tenzij alternatieven beschikbaar komen.

Zo veel mogelijk moet worden gezocht naar het optimaliseren van het huidige (milieu-)ruimtegebruik door compacter ruimtegebruik, het verkorten van ketens, het reduceren van emissies aan de bron en het combineren van functies, onder voorwaarde dat de veiligheid gewaarborgd blijft. Het toekomstig benodigde ruimtegebruik is onzeker. Waar nodig stellen de decentrale overheden extra ruimte beschikbaar voor de verdere ontwikkeling en omschakeling naar een duurzame, circulaire economie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet bij iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling worden aangegeven dat de ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte en wat de mogelijkheden zijn om deze behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan deze op een geschikte locatie buiten het stedelijk gebied worden gerealiseerd. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In paragraaf 2.1.2 van deze toelichting is ingegaan op de toets van Laarakker Noordwest aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit deze laddertoets blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling van Laarakker Noordwest en dat er niet in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeenten die deel uitmaken van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Daarmee doorstaat de ontwikkeling de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) zijn de juridische vertaling van het rijksbeleid en bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het radarverstoringsgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Volkel. In het plangebied kan op grond van het Rarro bebouwing worden toegestaan tot een hoogte van ruim 80 meter (zie paragraaf 4.14). Dit bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk. Het bestemmingsplan voldoet dus aan de regels van het Barro en de Rarro. Voor het overige zijn in het Barro en de Rarro geen bepalingen opgenomen die van belang zijn voor (het plangebied van) dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt, en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een ‘diepe’ manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een ‘ronde’ manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een ‘brede’ manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:
- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie zet in op een samenhangende ruimtelijke koers waarin stad, land en mobiliteit met elkaar worden verbonden. De opgaven manifesteren zich op lokaal, regionaal, nationaal en internationaal niveau. De provincie richt zich op duurzame verstedelijking en slimme en duurzame mobiliteit. De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten. Zo’n gebied verschilt per groep, levensfase, opleiding et cetera. In Brabant zijn er daily urban systems op meerdere schaalniveaus, namelijk die van het interstedelijk netwerk Brabantstad en de daily urban systems op streekniveau. Dit zijn de verschillende streken of subregio’s binnen Brabant, zoals het Land van Cuijk of de Kempen. Daarnaast zijn er vanuit economisch perspectief een aantal samenhangende gebieden te onderscheiden, zoals de Brainport in Zuidoost-Brabant, de AgriFood-capital in Noordoost-Brabant en de circulaire maakindustrie in West- en Midden-Brabant. De verstedelijkingsopgave wordt vanuit het betreffende daily urban system opgepakt, waarbij wordt gefocust op kwaliteit, identiteit (DNA) en complementaire regio’s. Een gebiedsgerichte aanpak geeft het Brabantse mozaïek meer kleur en (agglomeratie-)kracht.

De provincie zet in op het toekomstbestendig maken van de werklocaties in Brabant. Het (kwalitatief) up to date houden van de bestaande werklocaties is van vitaal belang voor een concurrerende economie, innovatie, werkgelegenheid, zorgvuldig ruimtegebruik en realisatie van vergroenings- en duurzaamheidsambities. Op bedrijventerreinen liggen grote opgaven en kansen in het kader van klimaatadaptatie, energietransitie (zoals het gebruik van restwarmte, energieopwekking) en slimme mobiliteit. Uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen wordt vraaggericht opgepakt, vanuit een kwalitatieve insteek. De ruimtevraag is vooral gekoppeld aan de groei van (zeer) grootschalige logistiek. Gezien de schaal en de impact van deze ontwikkelingen op het landschap, en mogelijke tijdelijkheid van de ruimtebehoefte van deze doelgroep, hecht de provincie aan een integrale aanpak waarbij de opgaven voor klimaat, energietransitie, bereikbaarheid, circulaire verstedelijking en de kwaliteit van het landschap vanaf het begin van het planproces worden meegenomen.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moeten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en de op te stellen omgevingsverordening. Hier wordt de komende periode aan gewerkt.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. Daarnaast is het koersdocument 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' (vastgesteld door Provinciale Staten in 2011) verwerkt in de Svro 2014. De wijzigingen in de Svro hebben met name gevolgen voor de primaire agrarische sector. Het provinciale beleid om stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied is op hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van de Svro 2010. De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.
Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:
- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte.

De gemeente Cuijk ligt volgens de Svro niet in het stedelijk concentratiegebied, maar in een landelijke regio. Vanwege de ligging buiten het stedelijk concentratiegebied kan in principe alleen worden voorzien in de opvang van lokale verstedelijkingsbehoefte. Gelet op de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied wordt aan de ruimtebehoefte van bedrijven uit de regio Land van Cuijk tegemoetgekomen op een regionaal bedrijventerrein waar ruimte wordt geboden aan grootschalige en milieuhinderlijke bedrijvigheid. Bedrijvenpark Laarakker wordt ontwikkeld als het regionale bedrijventerrein in het Land van Cuijk en heeft daarnaast een lokale component om te voorzien in de ruimtebehoefte van kleinere, minder milieuhinderlijke bedrijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. De Iov is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De Iov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De Iov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Iov staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

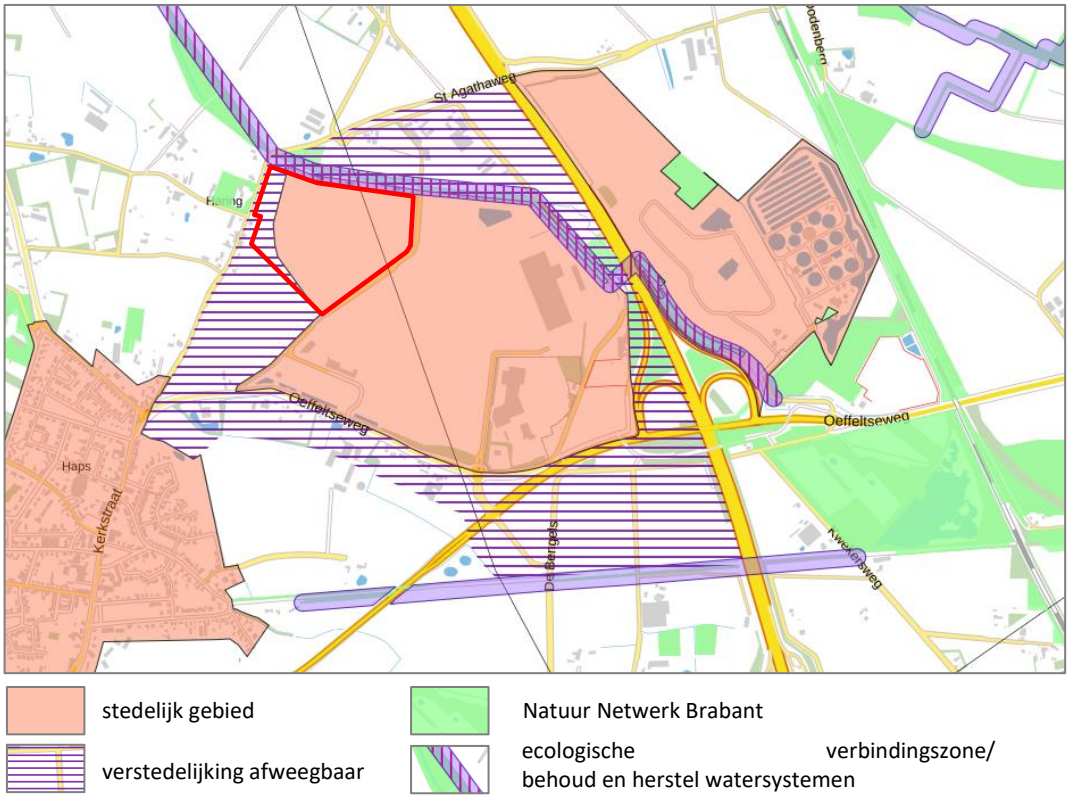
Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Iov zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden

Alle regels van de Iov zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingszones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt vrijwel volledig binnen het bestaand stedelijk gebied. Alleen de groene randen die rond Laarakker Noordwest worden aangelegd, vallen niet binnen het stedelijk gebied, maar binnen het landelijk gebied met het werkingsgebied verstedelijking afweegbaar. In het plangebied ligt geen NNB. Een bebost perceel ten westen van de Cuijkseweg en gronden aan de noordzijde van de Laarakkerse Waterleiding zijn wel onderdeel van het NNB. De Laarakkerse Waterleiding is aangeduid als ecologische verbindingszone en als behoud en herstel watersystemen. De ecologische verbindingszone is al gerealiseerd en is in het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Laarakker Noord’ bestemd als ‘Natuur’.



stedelijk gebied

Natuur Netwerk Brabant

verstedelijking afweegbaar

ecologische verbindingszone/ behoud en herstel watersystemen

Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de voorheen geldende Verordening ruimte Noord-Brabant waren Laarakker Noord en Laarakker Zuid aangeduid als regionaal bedrijventerrein. Met deze aanduiding was bepaald dat op Regionaal Bedrijvenpark Laarakker – in tegenstelling tot op andere bedrijventerreinen in de landelijke regio – mocht worden voorzien in bedrijfspercelen groter dan 5.000 m^2. Deze aanduiding is niet langer opgenomen in de Interim omgevingsverordening, omdat daarin de bovengrens van 5.000 m^2 niet langer dwingend is voorgeschreven. De provincie verwacht wel van gemeenten dat zij regels opnemen die passen bij (de ontwikkelingsrichting van) een bedrijventerrein, maar in de praktijk is gebleken dat de bovengrens van 5.000 m^2 in sommige gevallen te ruim was, en in andere gevallen te krap.

Stedelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied (artikel 3.42)

Hoofdregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden binnen het stedelijk gebied om zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. In artikel 3.42 van de Iov zijn regels opgenomen voor (duurzame) stedelijke ontwikkelingen. Artikel 3.42 luidt al volgt.

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
- *a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- *b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- *c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- *d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- *e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- *f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Lid 3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:
- *a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;*
- *b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:*
  1. *bedrijfswoningen;*
  2. *bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;*
  3. *voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.*

Stedelijk gebied en regionale afspraken (3.42 lid 1)

Laarakker Noordwest ligt volgens de Interim omgevingsverordening in het stedelijk gebied. De regionale afspraken over de ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn voor de regio Noordoost-Brabant vastgelegd in het Regionaal Afsprakenkader bedrijventerreinen 2016-2025 (zie paragraaf 3.2.5). In het regionale afsprakenkader is vastgelegd dat met de ontwikkeling van Laarakker Noordwest kan worden gestart als er sprake is van concrete vraag, als kan worden voorzien in een ontbrekende kwaliteit in de (sub)regio en/of als Laarakker Noord en Zuid voor ten minste 70% zijn uitgegeven. Inmiddels is de 70%-drempel voor Laarakker Noord en Zuid behaald. Bovendien is uit onderzoek (zie paragraaf 2.1.2) gebleken dat sprake is van een concrete behoefte aan de ontwikkeling van Laarakker Noordwest als bedrijventerrein. De realisering van Laarakker Noordwest past dus binnen de regionale afspraken.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (3.42 lid 1 en lid 2)

De ambitie is om Regionaal Bedrijvenpark Laarakker te ontwikkelen als duurzaam bedrijventerrein. Bij de realisering van het bedrijvenpark zijn en worden brede landschappelijke/natuurlijke zones aangelegd om het bedrijventerrein in te passen in zijn omgeving. Daarnaast worden ondernemers op basis van een duurzaamheidsplan (zie paragraaf 4.15) gestimuleerd om ook bij de inrichting van het bedrijfskavel en de bouw van de bedrijfsbebouwing duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Onderdeel daarvan kan de plaatsing van zonnepanelen op de bedrijfshallen zijn. Laarakker Noordwest leent zich, gelet op de ligging nabij de dorpskern van Haps en de (woon)bebouwing aan de Cuijkseweg, niet voor de realsering van grootschalige windturbines.

Door het toepassen van milieuzonering, waarbij de zwaardere bedrijven op het oostelijke deel van Laarakker worden gevestigd en de lichtere bedrijven op het noordwestelijk deel van het terrein, in combinatie met een geluidzone die rond het hele terrein is gelegd, wordt het woon- en leefklimaat in de omgeving beschermd. Er wordt in de openbare ruimte en op de individuele bedrijfskavels voorzien in voldoende ruimte voor waterberging, waarmee rekening wordt gehouden met klimaatverandering. Tenslotte draagt de realisering van dit bedrijventerrein bij aan de versterking van de economische structuur in het Land van Cuijk.

Zorgvuldig ruimtegebruik (3.42 lid 2 en lid 3)

In dit bestemmingsplan zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.42, derde lid van de Iov, diverse regels opgenomen die zorgvuldig ruimtegebruik op Laarakker Noordwest bevorderen:

- Op het lokale bedrijventerrein is een maximale kavelomvang van 5.000 m^2 geregeld. Via een afwijkingsbevoegdheid is maatwerk mogelijk, maar alleen als er geen mogelijkheden zijn om het bedrijf op een andere geschikte locatie te vestigen.
- Op het lokale bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3.1. Lichte bedrijfsactiviteiten die in milieucategorie 1 vallen zijn daarmee uitgesloten.
- Op het regionale bedrijventerrein (de gronden in de noordoosthoek van het plangebied) is een minimale kavelomvang van 2.000 m^2 (bedrijven in milieucategorie 4.1 en 4.2) respectievelijk 5.0000 m^2 (bedrijven in milieucategorie 3.1 en 3.2) geregeld, om te voorkomen dat hier kleinschalige bedrijven worden gevestigd die beter op Laarakker Noordwest of een ander bedrijventerrein in de regio kunnen worden gevestigd.
- Op het regionale bedrijventerrein is naast een maximale milieucategorie (deels 4.1 en deels 4.2) ook een minimale milieucategorie (3.1 respectievelijk 3.2) voorgeschreven. Hiermee wordt voorkomen dat op dit deel van Laarakker lichte bedrijven worden gevestigd die ruimte innemen die ook door zwaardere bedrijfsactiviteiten kan worden benut.
  Zowel op het lokale bedrijventerrein als op het regionale bedrijventerrein zijn regels gesteld over het minimum bebouwingspercentage (40% respectievelijk 30% van het bouwperceel) om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%, met een afwijkingsmogelijkheid voor 90%, zodat op de bedrijfspercelen intensieve bebouwing mogelijk is.
- Zowel op het lokale bedrijventerreinen als op het regionale bedrijventerrein zijn regels gesteld die ongewenste functies uitsluiten. Niet toegestaan zijn bedrijfswoningen, zelfstandige kantoren en zelfstandige detailhandel. In de planregels zijn regels opgenomen die de omvang van ondergeschikte kantoren en ondergeschikte productiegebonden detailhandel inperken.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

In paragraaf 3.1.2 van de Iov zijn basisprincipes opgenomen voor een evenwichtige toedeling van functies. In artikel 3.5 tot en met 3.9 zijn algemene regels opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.5 luidt als volgt:

Lid 1. Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Lid 2. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:
a. zorgvuldig ruimtegebruik (uitgewerkt in artikel 3.6);
b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (uitgewerkt in artikel 3.7);
c. meerwaardecreatie (uitgewerkt in artikel 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (3.5 en 3.6)

De hoofdregel voor zorgvuldig ruimtegebruik in de Iov is dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, waaronder wordt verstaan het werkingsgebied stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Laarakker Noordwest ligt volledig binnen het werkingsgebied stedelijk gebied, zodat aan deze regel wordt voldaan. De Iov bepaalt daarnaast dat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gedaan. Die toetsing is uitgewerkt in een afzonderlijk onderzoek, waarin aandacht is besteed in paragraaf 2.1.2 van deze toelichting. In de vorige paragraaf is al uitgebreid ingegaan op het criterium van zorgvuldig ruimtegebruik en de wijze waarop in dit bestemmingsplan is geregeld dat de gronden met een bedrijfsbestemming in overeenstemming met dit principe worden gebruikt.

Toepassing van de lagenbenadering (3.5 en 3.7)

De provincie verzoekt gemeenten om de lagenbenadering toe te passen, waarbij de effecten van een ontwikkeling voor drie lagen in hun samenhang worden bezien:
- de ondergrond, zoals bodem, water en archeologie;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk en waterwegen;
- de bovenste laag, zoals cultuurhistorie en landschap, omvang van functies en bebouwing, effecten op andere functies, volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Zoals beschreven in paragraaf 2.1, is al in het Streekplan Noord-Brabant 2002 en het daarop gebaseerde Uitwerkingsplan de keuze gemaakt om Regionaal Bedrijvenpark Laarakker te ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein voor het Land van Cuijk. Op basis van stedenbouwkundige studies, waarbij de lagenbenadering is toegepast, is gekozen voor een schetsmodel waarbij Laarakker Noord en Zuid worden ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein en Laarakker Noordwest en de gronden aan de Oeffeltseweg als lokaal bedrijventerrein. Rekening houdend met de waarden in de ondergrond, in de netwerklaag (bijvoorbeeld de ecologische verbindingszones langs de Laarakkerse Waterleiding en het Duits Lijntje en de aansluiting op de Randweg Haps) en in de bovenste laag (bijvoorbeeld de woningen in Haps en aan de Cuijkseweg) is een stedenbouwkundige opzet gekozen die de opgave van 66 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein optimaal inpast op de gronden tussen Haps en de A73. Op basis van verdere onderzoeken, waaronder het milieueffectrapport uit 2015 en diverse (milieu)onderzoeken, is de planvorming verder gedetailleerd en uitgewerkt, waarbij telkens een afweging is gemaakt tussen de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het behoud of de bescherming van waarden in de drie lagen. Op die manier is in iedere stap van het ontwerpproces de lagenbenadering toegepast.

Meerwaardecreatie (3.5 en 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied bij een ontwikkeling zijn betrokken.

Hieronder vallen de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.9 kan hier deel van uitmaken.

De ontwikkeling van Laarakker Noordwest kan niet los worden gezien van de integrale ontwikkeling van Regionaal Bedrijvenpark Laarakker als het regionale bedrijventerrein voor het Land van Cuijk. Het bedrijventerrein wordt mede ontwikkeld om bedrijven die op andere locaties in de regio niet meer kunnen uitbreiden (door een tekort aan ruimte of te weinig milieuruimte) een plek te bieden en zo de economische structuur van de regio te versterken. Door op Laarakker ruimte te bieden voor milieuhinderlijke bedrijven ontstaan op de locatie waar de betreffende bedrijven nu zijn gevestigd mogelijkheden voor (nieuwe) ontwikkelingen, hetzij door nieuwe bedrijven in te passen, hetzij door herontwikkeling naar andere functies. Bovendien gaat de ontwikkeling van Regionaal Bedrijvenpark Laarakker gepaard met inpassing in het landschap en de versterking van ecologische verbindingszones, met name rond de Laarakkerse Waterleiding en het Duits Lijntje.

Kwaliteitsverbetering landschap (3.9)

In artikel 3.9 van de Iov is bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat me een verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering kan mede de landschappelijke inpassing betreffen.

Omdat Laarakker Noordwest wordt gerealiseerd in het stedelijk gebied, is artikel 3.9 niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap zijn echter wel integraal onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor Laarakker. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden zowel de gronden ten noorden van Laarakker Noordwest (ecologische verbindingszone Laarakkerse Waterleiding) als de gronden ten westen en zuiden van het terrein (landschappelijke zones) groen ingepast. De ecologische verbindingszone is inmiddels gerealiseerd. De landschappelijke zones aan de west- en zuidzijde van het terrein zijn in dit bestemmingsplan opgenomen en bestemd als ‘Groen’.

3.2.4 AgriFood Capital

Op 19 februari 2014 hebben de 20 gemeenten en de 2 waterschappen in de regio Noordoost-Brabant een convenant gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over samenwerking. De samenwerkende overheden in de regio leveren een belangrijk aandeel in de realisatie van de ambities op het gebied van een 'goed woon-, werk- en leefklimaat'. In de portefeuillehoudersoverleggen vindt inhoudelijke afstemming van de beleidsagenda's plaats en worden besluiten genomen over de inzet van regionale middelen. Eén van de regionale ambities is het ontwikkelen van Noordoost-Brabant tot AgriFood Capital: een excellente agrifood-regio met internationale allure, nationale aantrekkingskracht en lokale samenwerkingsvormen. Regionale afspraken over werkgelegenheid en bedrijventerreinen (zie paragraaf 3.2.5) worden onder de vlag van AgriFood Capital gemaakt.

Noordoost-Brabant heeft een uniek systeem van bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen die verbonden zijn met de productie en verwerking van gezonde voeding voor mens en dier. Die verbondenheid met agrifood maakt de regio de ideale locatie voor nieuwe producten, technieken en concepten. De doelstelling is dat Noordoost-Brabant excelleert in agrifood. Om dat te realiseren, moeten de volgende ambities worden gerealiseerd:

- excellente arbeidsmarkt (aantrekkelijke werkomgeving met goed opgeleide werknemers);

- sterke bedrijvigheid (uitstekend ondernemings- en vestigingsklimaat);
- betekenisvolle innovaties (proeftuin voor nieuwe producten, technieken en concepten, met innovatiecentra);
- goed woon-, werk- en leefklimaat.

Bedrijvenpark Laarakker richt zich, mede op grond van deze regionale ambities, onder andere specifiek op de sector food/health/farma.

3.2.5 Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen 2016-2025

In het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van 13 oktober 2016 is het Regionaal afsprakenkader bedrijventerreinen 2016-2025 vastgesteld voor de regio Noordoost-Brabant. De regio wil aan de hand van het regionale afsprakenkader een verdere stap zetten om de economische ambities waar te maken. Met het afsprakenkader wordt gestreefd naar een betere vraag/aanbod-verhouding voor bedrijventerrein, op basis van kwantiteit én kwaliteit. Daarnaast zijn afspraken gemaakt die ervoor zorgen dat het vestigingsklimaat in de regio verbetert.

In het regionale afsprakenkader is geconcludeerd dat Noordoost-Brabant uit twee economische clusters bestaat en dat de regio niet op zichzelf staat maar ook te maken heeft met omliggende regio's als Zuidoost-Brabant, Midden- en West-Brabant, Noord-Limburg, Rivierenland en Arnhem-Nijmegen. De economische clusters zijn:

- het 'hart van de economie' in de driehoek 's-Hertogenbosch – Oss – Veghel, als uiterste punten op de infrastructuurdriehoek A59-A50-N279;
- het Land van Cuijk, dat voornamelijk economische relaties heeft met de regio's aan de A73 en A77.

Subregio Land van Cuijk

Het Land van Cuijk is een bijzondere subregio binnen Noordoost-Brabant met eigen, unieke kwaliteiten. De oriëntatie van de regio is voornamelijk gebonden aan de A73 en A77, richting de regio's Arnhem-Nijmegen, Noord-Limburg en Duitsland. Ook de Maas heeft hier een belangrijke vervoersfunctie. Het Land van Cuijk kenmerkt zich door een stevig samenwerkingsverband. Door haar strategische ligging ligt naast het bedienen van de ruimtebehoefte van het eigen MKB, de focus op de sectoren health, (grootschalige) logistiek en maakindustrie. Dat sluit goed aan bij de bestaande productiestructuur. Recent hebben zich enkele grote bedrijven gevestigd op bedrijventerrein Laarakker, wat als resultaat gezien mag worden van een goede regionale samenwerking op economisch gebied. Om die samenwerking naar de toekomst toe verder te versterken, is een regionaal business developer voor de regio aangetrokken.

Het Land van Cuijk staat wat betreft economische interactie veel dichter op de regio's Arnhem – Nijmegen, Noord-Limburg en Duitsland en heeft een beperktere binding met het westelijk gelegen deel van de regio Noordoost-Brabant. Eén van de voornaamste oorzaken hiervoor is het ontbreken van een oost-westverbinding, gelijkwaardig aan de A-wegen in de regio. In het afsprakenkader is het Land van Cuijk dan ook beschouwd als een binnen de regio op zichzelf staande subregio. Bedrijven uit 's-Hertogenbosch-Oss en Uden-Veghel verhuizen zeer beperkt naar het Land van Cuijk en vice versa.

Vraag en aanbod en veranderopgave

In het afsprakenkader is voor Noordoost-Brabant uitgegaan van een uitbreidingsvraag van circa 148 hectare in de periode tot 2026, waarna de uitbreidingsvraag zal afvlakken.

Van de totale vraag zal circa 50-55% landen in 's-Hertogenbosch-Oss, circa 30% in Uden-Veghel en circa 15-20% in het Land van Cuijk. Er worden drie doelgroepen onderscheiden:

- Zeer grootschalige logistiek: zoekgebied overstijgt de regio, circa 65 hectare vraag tot en met 2025, oplopend tot circa 85 hectare tot en met 2035.
- Grootschalige logistiek: zoekgebied concentreert zich rond de economische clusters en corridors. Circa 40 hectare vraag tot en met 2025, oplopend tot circa 60 hectare tot en met 2035.
- Lokaal aanbod: het overige aanbod met bijbehorende ruimtevraag: circa 40 hectare vraag tot en met 2025. Dit aanbod kan gemeentegrens-overstijgend zijn maar ook gemeente- of zelfs kerngebonden. De regio wil zoeken naar het juiste niveau om dit lokale aanbod in een passende maat te krijgen. Bijvoorbeeld ruimtelijk-economisch samenhangende clusters van gemeenten. Op die manier kan de regio een betere regie houden op het aanbod van het lokale segment, en kan men ontwikkelen waar de vraag zich ook echt aandient, los van gemeentegrenzen en bij een passend schaalniveau.

Het aanbod aan bedrijventerreinen in de regio Noordoost-Brabant bedraagt circa 300 hectare, waarmee de vraag (circa 148 hectare) wordt overschreden. Vraag en aanbod sluiten echter niet helemaal op elkaar aan. Zo is de uitbreidingsvraag vooral afkomstig vanuit de grote tot zeer grootschalige logistiek, terwijl veel aanbod verspreid ligt door de regio op reguliere, relatief kleinschalige en voor logistiek niet-geschikte locaties gericht op MKB-bedrijvigheid. In het afsprakenkader worden afspraken gemaakt met als doel dat ieder segment goed kan worden gefaciliteerd op het passende schaalniveau.

Te ontwikkelen terreinen Land van Cuijk

In het afsprakenkader is per segment en per subregio uitgewerkt welke terreinen kunnen worden ontwikkeld en voor welke terreinen er voorlopig geen noodzaak is. Voor de (zeer) grootschalige logistiek is in de regio Land van Cuijk uitsluitend Bedrijvenpark Laarakker (Noord en Zuid) beschikbaar. Beide terreinen staan op groen, en zijn inmiddels ook grotendeels (>70%) uitgegeven.

De verwachte vraag naar lokaal aanbod is beperkt. Er is veel plancapaciteit verspreid over de regio Noordoost-Brabant, deels in de vorm relatief kleine afrondingskavels. In dit aanbod wordt niet gesneden, wel wordt het gemonitord. De regio blijft de verhouding vraag-aanbod monitoren om te bepalen op welk schaalniveau en in welke mate bedrijven ruimte zoeken. Uit de inventarisatie blijkt dat vooral veel sprake is van aanbod in de regio's 's-Hertogenbosch-Oss en Uden-Veghel. In het Land van Cuijk is verspreid in de regio sprake van aanbod variërend van één tot enkele (maximaal 6) hectaren. Laarakker Noordwest is het enige bedrijventerrein voor lokaal aanbod waar meer ruimte (11 hectare bruto oppervlakte) beschikbaar is. Laarakker Noordwest is in het regionale afsprakenkader op oranje gezet. Daarbij is aangegeven dat ontwikkeling akkoord is bij concrete vraag, als kan worden voorzien in een ontbrekende kwaliteit of als Laarakker Noord en Zuid voor ten minste 70% zijn uitgegeven. Inmiddels is ruim 70% van de gronden op Laarakker Noord en Zuid uitgegeven. Overeenkomstig het regionale afsprakenkader kan daarom nu worden gestart met de ontwikkeling van Laarakker Noordwest. Uit een actueel behoefteonderzoek, waarin tevens de ruimtebehoefte vanuit de relevante gemeenten in Limburgsen Gelderland is betrokken, blijkt bovendien dat er concrete ruimtebehoefte is voor Laarakker Noordwest (zie paragraaf 2.1.2).

Regionaal uitgifteprotocol

In het afsprakenkader zijn ook afspraken vastgelegd over regionale samenwerking en afstemming. Uitgangspunt is en blijft het regionaal uitgifteprotocol (zie paragraaf 3.2.6) en een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is afgesproken om in regionaal verband het aanbod te monitoren en in te zetten op continuering van de herstructurering. Voor potentiële vestigers met een ruimtevraag van meer dan 1 hectare geldt de 1-loket-gedachte, waarbij vanuit de regio één bod wordt gedaan, met daarin een voorstel van locaties in de regio die passen bij de vraag van de ondernemer.

3.2.6 Regionaal gronduitgifteprotocol Land van Cuijk

Voor de uitgifte van de gronden op Bedrijvenpark Laarakker wordt gebruik gemaakt van het regionaal gronduitgifteprotocol Land van Cuijk. Dit protocol bevat een werkwijze om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en sluit aan bij de principes van de SER-ladder. Essentie van de SER-ladder is dat eerst wordt gekeken op welke wijze bestaand bedrijventerrein beter kan worden benut, alvorens nieuw bedrijventerrein ontwikkeld wordt. Volgens het principe van de SER-ladder wordt in het regionaal gronduitgifteprotocol eerst gekeken of de uitbreidingsvraag van een bedrijf op de huidige locatie kan worden opgelost en of anders in het bestaande aanbod mogelijkheden liggen alvorens nieuwe grond uit te geven. Het gronduitgifteprotocol bestaat uit drie te doorlopen fasen:

- Fase 1: De initiatiefnemer moet de uitbreidingsvraag onderbouwen en aantoonbaar moet zijn dat het bedrijf op haar huidige locatie een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is.
- Fase 2: Het bedrijf wordt vervolgens gevraagd haar activiteiten en huisvestingseisen nader te preciseren. Nadat deze items door de gemeente zijn gecontroleerd, wordt bezien of er geschikte locaties op de bestaande bedrijventerreinenmarkt voorhanden zijn.
- Fase 3: De gemeente checkt of vestiging op nieuw terrein mogelijk is. Bepaling vam prioritering/urgentie en oplossen van ruimtelijke en/of functionele knelpunten

Het regionaal gronduitgifteprotocol is een instrument om te zorgen dat een zorgvuldige afweging plaatsvindt alvorens nieuwe ruimte beschikbaar wordt gesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie Cuijk 2030

De gemeenteraad heeft op 16 juni 2012 de Strategische Visie Cuijk 2030 opgesteld. De visie geeft aan hoe de gemeente Cuijk met toekomstige ontwikkelingen om kan gaan en hoe de gemeente sturing kan geven aan haar toekomst. De visie onderstreept het belang van regionale samenwerking, al dan niet met accenten die recht doen aan de eigenheid van de gemeente. De gemeente Cuijk wil zich daarbij ontwikkelen als toeristische poort naar de regio. Daarnaast is in de visie een toekomstbeeld geschetst voor onder meer bedrijvigheid, wonen en zorg en welzijn.

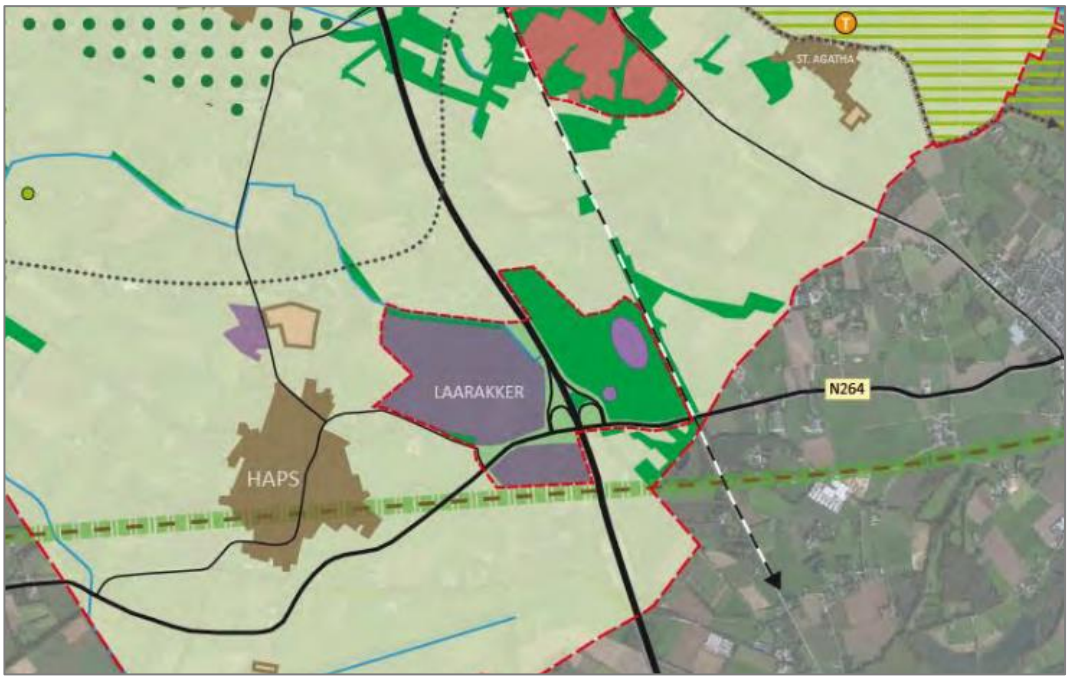
In de strategische visie is aangegeven hoe de gemeente Cuijk zich wil profileren op het gebied van economie en bedrijvigheid. De gemeente wil, samen met de regio, inzetten op verbreding van economische sectoren en van diversiteit in de werkgelegenheid. Er wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsimpuls op de bestaande bedrijventerreinen, zodat deze weer voldoen aan de behoeften van bedrijven in deze tijd.

Met de ontwikkeling van Bedrijvenpark Laarakker wil de gemeente haar positie als strategische vestigingsplaats tussen de diverse 'ports' (Food en Health Valley, Greenport en Brainport) een herkenbaar gezicht geven. Door ontwikkeling van het bedrijventerrein kan Cuijk werkgelegenheid (blijven) bieden aan personeel tot buiten de gemeentegrenzen. Duurzame oplossingen voor bedrijven met een zwaardere milieucategorie zijn van belang om overlast voor de omgeving te voorkomen. Daarnaast moet er aandacht zijn voor combinaties van bedrijfsleven en onderwijs.

3.3.2 Structuurvisie Cuijk 2030

De gemeenteraad heeft op 25 september 2017 de Structuurvisie Cuijk 2030 vastgesteld. In de visie is, als ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie Cuijk 2030, een omslag gemaakt naar (duurzaam) kwaliteitsdenken. Belangrijke doelen in de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente zijn het marktbestendig maken van plannen en het beheren en kwalitatief optimaliseren van de bestaande voorraad. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de gemeente tot 2030.

Door de strategische ligging, de goede ontsluiting en het prettige ondernemersklimaat kent de gemeente Cuijk een veelzijdige industriële sector, verspreid over meer dan 300 hectare bedrijventerreinen. Bedrijven in met name de logistiek, de voedingsindustrie, de papierindustrie, de non-woven-industrie en de metaalindustrie bevinden zich op de grote bedrijventerreinen. Daarnaast zorgt de handel en reparatiesector voor veel werkgelegenheid. Twee voor de toekomst belangrijke bedrijventerreinen zijn Regionaal Bedrijvenpark Laarakker en Haven Cuijk. Deze terreinen bieden ruimte voor zwaardere bedrijvigheid en zijn, ook door hun strategische ligging, daarmee aantrekkelijk voor bedrijven.



Uitsnede Structuurvisie Cuijk 2030

In de structuurvisie is onderscheid gemaakt in twee deelgebieden: het op de hogere gronden gelegen Dynamisch Cuijk en Vitaal landelijk Cuijk in het lager gelegen gebied. Regionaal Bedrijvenpark Laarakker valt, net als de kern Cuijk en de omgeving van de Kraaijenbergse Plassen (met de dorpen Beers, Linden en Katwijk), binnen Dynamisch Cuijk. De aanwezige dynamiek in Dynamisch Cuijk dient behouden te blijven en versterkt te worden. Belangrijk is dat dit gebied zich blijft ontwikkelen, zowel in landschappelijk als in economisch opzicht, om haar nieuwe identiteit en kwaliteit inhoud en vorm te kunnen geven. Ten opzichte van Vitaal landelijk Cuijk biedt Dynamisch Cuijk meer mogelijkheden voor 'stedelijke' ontwikkelingen en/of grootschaligere of bezoekersintensievere ontwikkelingen die bijdragen aan de ambitie om een aangename en veelzijdige leef- en werkomgeving te creëren met goede basisvoorzieningen en oog voor kwaliteit en duurzaamheid.

Op de structuurvisiekaart is het volledige bedrijventerrein Laarakker (Noord, Zuid én Noordwest) aangeduid als bedrijventerrein. Met de komst van Laarakker beschikt de gemeente over een terrein voor de zwaardere bedrijven binnen de sectoren industrie, handel, afval en logistiek, gelegen aan de A73 (zichtlocatie), op de grens van Noord-Brabant, Limburg en Gelderland en op 20 minuten van het internationaal vliegveld Weeze. Op het terrein is er ook ruimte voor bedrijven die een toegevoegde waarde leveren voor de regionale economie, zoals food-, pharma- en health-bedrijven. Op Laarakker wordt een duurzame en innovatieve ontwikkeling voorgestaan. Duurzaamheid vertaalt zich onder meer door het gebruik van innovatieve en milieuvriendelijke concepten op het gebied van water, milieu en energie. Ook parkmanagement en een open glasvezelnetwerk spelen hierbij een rol.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Cuijk 2011-2021

In 2011 heeft de gemeenteraad het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Cuijk vastgesteld. In het LOP is de gewenste ontwikkeling van het landschap verbeeld en beschreven. Het LOP dient enerzijds als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap en geeft anderzijds richting aan de wijze waarop de kwaliteit van de omgeving kan worden versterkt of verbeterd. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om ontwikkelingen als herstel van het kleinschalige landschap of de ontwikkeling van aantrekkelijke dorpsentrees.

Het LOP geeft een integrale visie op de ontwikkeling van het landschap in de gemeente. Het Land van Cuijk is één van de best bewaarde fossiele rivierenlandschappen in Nederland, met een kenmerkende zuidoost-noordwestgerichte richting. In het buitengebied zijn structuren en elementen van dit landschap herkenbaar, hoewel de herkenbaarheid in de loop der jaren is aangetast door grootschalige en kleinschalige ontwikkelingen in het gebied. In de huidige ruimtelijke opbouw zijn vier landschapstypen te onderscheiden. Van noordoost naar zuidwest zijn dat het Maasdallandschap, het oeverwallenlandschap, het oude rivierenlandschap en het broeklandschap. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het oude rivierenlandschap, dat is gevormd op de Maasterrasvlakte met oude riviergeulen. Door veranderingen in het grondgebruik is de herkenbaarheid van het landschap deels verminderd. De Laarakkerse Waterleiding is nog een goed voorbeeld van een herkenbare geul en het Duits Lijntje is een bijzondere landschapsstructuur, die het landschap van west naar oost doorsnijdt en op veel plaatsen een groene inrichting heeft. Bij de ontwikkeling van Bedrijvenpark Laarakker worden deze landschapselementen gerespecteerd. De visie voor het halfopen rivierenlandschap is gericht op het behoud en de ontwikkeling van een afwisselend landschap met bosjes, graslanden en kleine landschapselementen. Bedrijvenpark Laarakker wordt landschappelijk ingepast, waarbij bestaande groen- en landschapsstructuren als basis kunnen dienen. De Laarakkerse Waterleiding en het Duits Lijntje spelen hierbij een rol.

Onderdeel van het LOP is een uitvoeringsplan, waarin een uitvoeringsstrategie is geformuleerd. Onderdeel hiervan is een 'rood-met-groen-koppeling': bij 'rode' ontwikkelingen kan geld worden gestort in een landschapsfonds, waarmee uitvoering kan worden gegeven aan de visie en de concrete projecten die in het LOP zijn benoemd. Hiermee kan tevens invulling worden gegeven aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap die in de provinciale Interim omgevingsverordening zijn opgenomen. Eén van de 'topprojecten' in het uitvoeringsplan is het behoud en de versterking van het half-open rivierenlandschap. Onderdeel hiervan is de aanleg van 15 kilometer houtsingels, die worden gerealiseerd als compensatie voor het verdwijnen van leefgebied van de das ten gevolge van de realisering van Bedrijvenpark Laarakker. Daarnaast wordt, in het kader van het Integraal Gebiedsplan Laarakkerse Waterleiding, het landschap rond deze watergang versterkt door onder meer de aanleg van houtwallen, struweel en poelen.

3.3.4 Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Cuijk 2016-2023

De Nota parkeernormen auto en fiets gemeente Cuijk 2016-2023 bevat het gemeentelijke beleidskader voor parkeren. In de parkeernota is de gemeentelijke parkeervisie verwoord. De ambitie is om alle functies en locaties in de gemeente goed bereikbaar te maken en te houden, door zorg te dragen voor voldoende en kwalitatief hoogwaardige parkeerplekken voor auto’s en fietsen. In de parkeernota is specifiek beleid voor het parkeren in en rond het Cuijkse centrum geformuleerd, omdat dat gebied als maatgevend wordt beschouwd. Voor de overige delen van de gemeente gelden algemene uitgangspunten.

Een essentiële pijler voor het parkeerbeleid is de Nota Parkeernormen, die als bijlage bij de Parkeernota is opgenomen. De Nota Parkeernormen schrijft voor nieuwe ontwikkelingen een zodanig aantal parkeerplaatsen voor, dat wordt voorzien in de in te schatten parkeervraag. Bij ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwbouw, verbouw, in-/uitbreiden en functiewijziging) wordt door middel van een vaste systematiek met parkeernormen inhoud gegeven aan de parkeervraag. Het type kern of buitengebied, de ligging binnen de gemeente, het type bebouwing en de functie bepalen welke parkeernorm moet worden toegepast. De gemeente Cuijk hanteert altijd de actuele parkeernormen. Primair geldt dat de parkeervraag binnen de planontwikkeling wordt ingepast. Als dat niet mogelijk is, is het geen vanzelfsprekendheid dat openbare parkeerplaatsen de extra parkeervraag opvangen. Als meerdere functies in één gebied aanwezig zijn, hoeft niet zonder meer het berekende aantal parkeerplaatsen per functie te worden gerealiseerd. Omdat in die gevallen vaak gecombineerd gebruik van dezelfde parkeerplaatsen (dubbelgebruik) mogelijk is, mag op basis van aanwezigheidscijfers per functie het totale aantal parkeerplaatsen worden gecorrigeerd. Daarbij is wel de ligging van de parkeerplaatsen van belang: parkeerplaatsen die te ver weg liggen, mogen niet in de parkeerbalans worden betrokken. Als bijlage bij de Parkeernota is een overzicht met parkeernormen en aanwezigheidspercentages opgenomen.

Voor Bedrijvenpark Laarakker is het uitgangspunt dat bedrijven op eigen terrein volledig in de parkeerbehoefte voorzien en daarnaast voldoende ruimte vrijhouden voor laden en lossen. In de openbare ruimte worden geen parkeerplaatsen en laad- en losvoorzieningen aangelegd. In dit bestemmingsplan is de regeling voor parkeren en de huidige daarbij horende normstelling rechtstreeks vertaald in een voorwaardelijke verplichting in de bestemmingen ‘Bedrijventerrein – 1’ en ‘Bedrijventerrein – 2’. Hiermee wordt normering van parkeren vastgelegd voor de toetsing van bouwplannen en bij gebruikswijzigingen.

4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.)[3] is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. De Wet milieubeheer onderscheidt twee vormen van milieueffectrapportages, te weten de milieueffectrapportage voor plannen (plan-m.e.r.) en de milieueffectrapportage voor projecten (project-m.e.r.). Ten behoeve van de ontwikkeling van Bedrijvenpark Laarakker Zuid en Noordwest is in 2015 een milieueffectrapportage verricht, die is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid'. De plan-m.e.r-verplichting voor dat bestemmingsplan kwam zowel voort uit het Besluit milieueffectrapportage als uit de Natuurbeschermingswet 1998:

- Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' was kaderstellend voor m.e.r.-plichtige activiteiten, aangezien het bestemmingsplan ontwikkelingsmogelijkheden bood voor industriele activiteiten die m.e.r.(beoordelings)plichtig zijn. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient in dat geval voor het bestemmingsplan een plan-m.e.r.-procedure te worden doorlopen.
- Als gevolg van de ontwikkeling van Regionaal Bedrijvenpark Laarakker zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de omgeving niet op voorhand uit te sluiten. Ingevolge de natuurwetgeving is daarom in het kader van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' een passende beoordeling opgesteld. Hieruit volgde de verplichting tot het doorlopen van een plan-m.e.r.-procedure.

In 2015 is daarom een milieueffectrapport (MER) opgesteld, dat als bijlage bij het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' is opgenomen[4]. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de procedure voor besluitvorming over dat bestemmingsplan.

Laarakker Noordwest als onderdeel van het MER

In het MER zijn de effecten van de ontwikkeling van Laarakker Zuid én Laarakker Noordwest onderzocht. Hoewel aan Laarakker Noordwest in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' (tijdelijk) een agrarische bestemming is gegeven, was in het voorontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming voor Laarakker Noordwest weer om te zetten in een bedrijfsbestemming. Deze wijzigingsbevoegdheid is uiteindelijk vervallen, maar in het MER is de volledige ontwikkeling – dus inclusief de ontwikkeling van Laarakker Noordwest op basis van de wijzigingsbevoegdheid – beoordeeld.

De wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' was opgenomen, was gebaseerd op de bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het destijds geldende bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' voor Laarakker Noordwest waren opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan zijn de bestemmingen - en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden - op hoofdlijnen overgenomen uit het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker'.

3 De milieueffectrapportage (afgekort als m.e.r) is de procedure waarbinnen het milieueffectrapport (afgekort als MER) wordt opgesteld
4 Milieueffectrapport Bedrijvenpark Laarakker Zuid te Haps, Antea Group, 18 maart 2015

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past daarmee binnen de 'voorgenomen activiteit' die in het MER is beoordeeld. Het Milieueffectrapport Bedrijvenpark Laarakker Zuid te Haps is daarom als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In de volgende paragraaf worden de conclusies uit het MER toegelicht.

Geen kaderstellend plan

Er kan een (hernieuwde) plan-m.e.r.-plicht ontstaan als een bestemmingsplan kaderstellend is voor de vestiging van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige bedrijfsmatige activiteiten. Omdat Laarakker Noordwest hoofdzakelijk wordt ontwikkeld voor lokale bedrijven in de lichtere milieucategorieën (milieucategorie 2 en 3), is in de planregels bepaald dat m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige bedrijven niet zijn toegestaan. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest' is dus geen kaderstellend plan voor de vestiging van m.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven. Daarom is er geen sprake van een (hernieuwde) plan-m.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Laarakker Noordwest is onderdeel is van het MER uit 2015. Er geldt daarom voor dit bestemmingsplan geen verplichting meer voor het uitvoeren van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk sprake van de realisering van een opvolgende fase van een industrieterrein waarvoor reeds een m.e.r. is uitgevoerd en waarvan de milieueffecten in het MER inzichtelijk zijn gemaakt. Omdat dit bestemmingsplan niet kaderstellend is voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige bedrijven, geldt ook vanuit deze route geen verplichting tot het uitvoeren van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling. In dit geval is er echter voor gekozen om toch een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is geverifieerd in hoeverre het MER uit 2015 nog aansluit bij de actuele onderzoeken en uitgangspunten voor Laarakker Noordwest en is in beeld gebracht of er sprake is van gewijzigde omstandigheden die aanleiding zijn voor het doorlopen van een nieuwe m.e.r.-procedure. In de volgende paragrafen wordt eerst het MER uit 2015 toegelicht. Daarna wordt ingegaan op de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.1.2 Milieueffectrapport

Een milieueffectrapport (MER) geeft inzicht in de (mogelijke) milieueffecten van een voorgenomen activiteit. Door de milieueffecten in een vroeg stadium in beeld te brengen is het mogelijk om verschillende alternatieven en/of varianten af te wegen en keuzes te maken. Hierdoor krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. Het MER voor Laarakker:

- geeft inzicht in de (mogelijke) milieueffecten van Bedrijvenpark Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest in het plangebied zelf en op de omgeving;
- geeft tevens inzicht in de (mogelijke) milieueffecten van de tijdelijke uitruil van de ontwikkeling van de gronden van Laarakker Zuid met de gronden van Laarakker Noordwest;
- levert de milieu-informatie die nodig is om keuzes in het bestemmingsplan te onderbouwen;
- en kan aanbevelingen bevatten om milieugevolgen tegen te gaan.

In het MER is uitgegaan van de realisatie van zowel Laarakker Zuid als Laarakker Noordwest. Vanuit de m.e.r.-optiek bestaan de voorgenomen activiteiten daarom uit de realisatie van bedrijvenpark Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest, met een bruto oppervlakte aan bedrijventerreinbestemming van 17,2 + 12,5 = 29,7 hectare. Voor het totale bedrijventerrein (Laarakker Noord, Laarakker Noordwest én Laarakker Zuid) bedraagt de bruto oppervlakte van de bedrijventerreinbestemming 86,2 hectare. Binnen deze bruto vloeroppervlakte wordt maximaal 66 hectare uitgegeven als bedrijfsperceel (netto uitgeefbare oppervlakte).

Alternatieven en varianten

In het MER is uitgegaan van één alternatief dat aan de hand van uitgebreid onderzoek is bepaald. Alternatieve locaties voor de realisering van een regionaal bedrijventerrein in de regio Land van Cuijk zijn niet voorhanden. Het alternatief (de voorgenomen activiteit) betreft:
- de ontwikkeling van Laarakker Noordwest als lokaal bedrijventerrein;
- de ontwikkeling van Laarakker Zuid als regionaal bedrijventerrein.

Binnen Laarakker Zuid zijn in het MER twee varianten beschouwd:
- variant 1 is een invulling van Laarakker Zuid met maximaal milieucategorie 5.1;
- variant 2 is een invulling van Laarakker Zuid waarbij op het centrale deel van het terrein (vanaf een afstand van 400 meter van woningen) bedrijven in milieucategorie 5.2 zijn toegestaan.

Daarnaast is een tussenvariant beschouwd, waarbij in deelgebied Laarakker Noordwest de gronden voor agrarische doeleinden worden gebruikt en Laarakker Zuid is ingevuld met een maximale milieucategorie 5.1 (conform variant 1). De varianten zijn beschouwd voor het jaar 2025, waarbij de situatie mét het voornemen (ontwikkeling Laarakker Zuid en Noordwest) is vergeleken met de situatie zónder deze ontwikkeling. In deze referentiesituatie is ervan uitgegaan dat alle ruimtelijke plannen in de omgeving van Laarakker Zuid waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden zijn uitgevoerd. Het betreft met name de ontwikkeling van Laarakker Noord en Noordwest (conform het onherroepelijke bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker') en de aanleg van de nieuwe randweg rond Haps.

Conclusie

In het MER heeft een beoordeling van de effecten van de realisering van Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest plaatsgevonden. De gehanteerde beoordelingsschaal gaat uit van gradaties die uiteenlopen van zeer positief (++) tot zeer negatief (--). In het MER is een beoordelingstabel opgenomen, die op de volgende pagina is weergegeven.

Per thema/milieuaspect zijn in het MER conclusies getrokken over de invloed van Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest. Geconcludeerd is dat de effecten als gevolg van de ontwikkeling over het algemeen neutraal tot licht negatief scoren. Deze score is relatief licht als wordt gekeken naar de aard van de ontwikkeling. Er wordt voldaan aan alle wettelijke normen, bijvoorbeeld op het gebied van luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. De relatief lichte effecten die samenhangen met de realisering van het bedrijventerrein hebben vooral te maken met de ligging van het terrein ten opzichte van grotere woongebieden en met het toepassen van een goede inwaartse en uitwaartse milieu- en geluidzonering. De (licht) negatieve effecten hebben betrekking op:
- de verkeersafwikkeling/bereikbaarheid: op de N264 verslechtert de I/C-verhouding als gevolg van de planontwikkeling;
- de geluiduitstraling van de nieuwe bedrijven en wegen op de omliggende woningen;
- de uitstoot van stikstofdioxide als gevolg van de nieuwe bedrijvigheid en aanverwante toename van verkeersstromen;
- de toename van het groepsrisico als gevolg van eventuele risicovolle activiteiten binnen het plangebied;
- de geurbelasting vanuit het plangebied op de omliggende geurgevoelige bestemmingen;
- de invloed op eventueel aanwezige archeologische waarden, historische kenmerken en openheid van het plangebied;

- het verdwijnen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en de huismus (ondanks mitigerende maatregelen).

In het MER zijn voor een aantal thema's mitigerende en optimaliserende maatregelen benoemd, die de impact van de ontwikkeling op zijn omgeving verminderen. Op basis van het MER kan worden geconcludeerd dat de milieueffecten van de ontwikkeling van Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest relatief beperkt zijn. Er is, mits een aantal mitigerende maatregelen wordt getroffen, geen sprake van belemmeringen voor de ontwikkeling.

Thema	Aspect	Variant 1	Variant 2
Verkeer	Effecten op verkeersafwikkeling / bereikbaarheid	-	-
	Effecten op verkeersveiligheid	0	0
	Effecten op langzaam verkeer	0	0
Geluid	Veranderingen in geluidbelasting industrielawaai	-	-
	Verandering van het aantal (geluid)gehinderden industrielawaai	0	0
	Veranderingen in geluidbelasting wegverkeerslawaai	-	-
	Verandering van het aantal (geluid)gehinderden wegverkeerslawaai	0	0
Luchtkwaliteit	Uitstoot stikstofdioxide	-	-
	Uitstoot fijn stof	0	0
Externe veiligheid	Impact plaatsgebonden risicocontouren op activiteit	0	0
	Impact plaatsgebonden risicocontouren van activiteit op omgeving	0	0
	Toename van groepsrisico door bestaande risicobronnen	0	0
	Toename van groepsrisico door voorgenomen activiteit	-	- -
Geur	Effecten op geurbelasting vanuit plangebied op omgeving	0	-
	Effecten op geurbelasting vanuit omgeving op plangebied	0	0
Gezondheid	Veranderingen in milieugezondheidskwaliteit geluid	0	0
	Veranderingen in milieugezondheidskwaliteit luchtkwaliteit - NO2	0	0
Archeologie, cultuurhistorie en landschap	Effecten op bekende en verwachte archeologische waarden	-	-
	Effecten op beschermde stadgezichten en monumenten	0	0
	Effecten op (historische) verkaveling en landschappelijke elementen	-	-
	Effecten op beleving en zichtbaarheid vanuit de omgeving	- -	- -
Bodem & water	Effecten op bodemopbouw en -kwaliteit	0	0
	Effecten op grondwater	0	0
	Effecten op oppervlaktewater	0	0
	Effecten op vuilwater	0	0
Natuur	Effecten op Natura 2000-gebieden	0	0
	Effecten op Ecologische Hoofdstructuur	0	0
	Effecten op beschermde soorten	-	-
Duurzaamheid	Mogelijkheden voor zorgvuldig ruimtegebruik	+	+
	Mogelijkheden voor duurzame energie-opwekking en gebruik	+	+
	Mogelijkheden voor duurzaam materiaal- en grondstoffengebruik	+	+
	Mogelijkheden voor duurzame inrichting OR en nutsvoorzieningen	+	+

Beoordelingstabel variant 1 en 2 (Milieueffectrapport Bedrijvenpark Laarakker Zuid te Haps

4.1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een aanmeldingsnotitie, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.[5] In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is het voornemen getoetst aan criteria die zijn ontleend aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling.

5 Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling Laarakker Noordwest, Antea Group, 18 november 2021

Dit zijn criteria die betrekking hebben op de kenmerken van de activiteit, op de plaats van de activiteit en op de kenmerken van het potentiële effect. De kenmerken van het potentiële effect zijn onderzocht aan de hand van onderzoeken die zijn verricht ten behoeve van het bestemmingsplan en MER in 2015 en aan de hand van onderzoeken die in het kader van dit bestemmingsplan zijn geactualiseerd, bijvoorbeeld omdat wet- en regelgeving in de tussentijd is gewijzigd of omdat een specifiek onderzoek naar het plangebied van Laarakker Noordwest nodig is.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt – net als uit het MER van 2015 - dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan en ten aanzien van de potentiële effecten die zouden kunnen leiden tot belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse, mits de noodzakelijke mitigerende maatregelen worden getroffen vanwege de aanwezigheid van een dassenburcht en met het oog op de gasloze aanleg van het bedrijventerrein. Er is daarom geen aanleiding om een (nieuwe) m.e.r.-procedure te doorlopen voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Verrichte onderzoeken

In het MER zijn de relevante milieueffecten van de voorgenomen activiteit per thema (en per variant) beschreven. Hiertoe zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn voor een deel nog actueel, in ieder geval waar ze gaan over de ontwikkeling van het totale bedrijventerrein Regionaal Bedrijvenpark Laarakker. De prognoses voor de toename van het verkeer vanwege de realisering van het bedrijventerrein zijn bijvoorbeeld ongewijzigd, aangezien de uitgangspunten voor de omvang van het bedrijventerrein en de toegelaten milieucategorieën nog gelijk zijn aan de uitgangspunten die in het MER zijn gehanteerd. Hetzelfde geldt voor de ligging van de geluidzone rond het bedrijventerrein. De geluidzone is gebaseerd op de maximale milieucategorieën die in de verschillende bestemmingsplannen voor Regionaal Bedrijvenpark Laarakker zijn of worden toegestaan en de milieuzonering zoals opgenomen in die bestemmingsplannen is ongewijzigd ten opzichte van de milieuzonering die in het MER – en het daaraan ten grondslag liggende akoestisch onderzoek – is onderzocht.

Voor sommige milieuaspecten geldt dat een actualisatie dan wel een specifiek onderzoek voor Laarakker Noordwest nodig is. Dit geldt bijvoorbeeld voor het natuuronderzoek (actueel onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten), voor bodem (specifiek bodemonderzoek voor het plangebied van Laarakker Noordwest) en archeologie (specifiek archeologisch onderzoek voor het plangebied van Laarakker Noordwest). In de volgende paragrafen worden de milieuaspecten beschreven die relevant zijn voor het bestemmingsplan. Daarbij wordt deels teruggevallen op het MER en wordt deels verwezen naar actuele onderzoeken die specifiek voor Laarakker Noordwest zijn verricht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Door het toepassen van milieuzonering kan in het ruimtelijk spoor worden vastgelegd op welke gronden bepaalde categorieën bedrijvigheid worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere milieucategorie. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige bestemmingen al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken 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 waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). Milieuzonering vindt plaats door op de verbeelding en/of in de regels van het bestemmingsplan de maximale milieucategorie van bedrijven te regelen. Via een staat van bedrijfsactiviteiten, die wordt gekoppeld aan de planregels, wordt daarnaast geregeld welke typen bedrijvigheid toelaatbaar zijn. Door het opnemen van een zonering en een staat van bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (omgevingsvergunning voor milieu) of het Activiteitenbesluit milieubeheer altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

4.2.2 Milieuzonering Laarakker Noordwest

In het bestemmingsplan ‘Regionaal Bedrijvenpark Laarakker’ (2009) was voor Laarakker Noordwest al voorzien in een milieuzonering. Voor het bepalen van deze milieuzonering is gebruik gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering, waarbij rekening is gehouden met de omliggende woningen en andere gevoelige functies. Conform deze systematiek worden de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure uitgezet vanuit de gevoelige objecten in de omgeving van het bedrijventerrein, om op die manier te bepalen welke milieucategorieën maximaal toelaatbaar zijn. 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/rustig buitengebied. Voor woningen in een gemengd gebied mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Overeenkomstig de VNG-brochure kunnen woningen die op korte afstand van een ontsluitingsweg staan of die zich bevinden in een gebied met matige tot sterke functiemenging (afwisseling van woningen met (agrarische) bedrijven en/of andere niet-woonfuncties) worden beschouwd als woningen in een gemengd gebied. Ook lintbebouwing in het buitengebied, met een afwisseling tussen woningen en (agrarische) bedrijvigheid wordt aangemerkt als gemengd gebied.

Lokaal bedrijventerrein

De milieuzonering zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' is overgenomen in dit bestemmingsplan. Dit betekent dat op het lokale bedrijventerrein bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3.1. Op grond van de VNG-brochure geldt voor bedrijven in milieucategorie 3.1 een indicatieve afstand van 30 meter tot woningen in een gemengd gebied en 50 meter tot woningen in een rustig woongebied of een rustig buitengebied. Door de brede landschappelijke zones aan de west- en zuidzijde van het bedrijventerrein bedraagt de afstand tussen de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' en de woonpercelen aan de Cuijkseweg minimaal 65 meter. De afstand van de bestemming 'Bedrijventerrein – 1' tot de gevels van woningen is nog groter: de dichtstbijzijnde woning (Cuijkseweg 4) staat op ruim 75 meter van de grens van de bedrijfsbestemming. Hiermee wordt ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter die volgens de VNG-brochure geldt tot woningen in een rustig buitengebied. Overigens wordt de geluidbelasting ter plaatse van de woningen in de omgeving – die veelal bepalend is voor de milieuhinder van bedrijven in de lichtere milieucategorieën – ingeperkt door de geluidzone en de waarden voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting die zijn vastgesteld ter plaatse van deze woningen (zie ook paragraaf 4.6). Voor het (maatgevende) aspect geluid is dus niet de maximale milieucategorie bepalend, maar de ligging van de geluidzone en de hogere waarden die ter plaatse van woningen zijn verleend.

Regionaal bedrijventerrein

Voor de milieuzonering op het regionale bedrijventerrein is de (bedrijfs)woning aan de Schuttersweg 2 maatgevend. Door middel van aanduidingen op de verbeelding is geregeld dat binnen een afstand van 200 meter van deze woning bedrijven in maximaal milieucategorie 4.1 mogen worden gevestigd. In het overige deel van de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' geldt een maximale milieucategorie 4.2. Hiermee wordt overal voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure.

Naast een maximale milieucategorie geldt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' ook een minimale milieucategorie: minimaal milieucategorie 3.1 waar maximaal milieucategorie 4.1 is toegestaan en minimaal milieucategorie 3.2 waar maximaal milieucategorie 4.2 is toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat op het regionale bedrijventerrein bedrijven in de lichtste milieucategorieën worden gevestigd.

Afwijkingsmogelijkheid minimale en maximale milieucategorie

Bij toepassing van de regels voor de minimale milieucategorieën van bedrijven is in de praktijk gebleken dat het voorschrijven van een minimale milieucategorie niet per definitie leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik, maar zorgvuldig ruimtegebruik juist in de weg kan staan omdat bedrijven niet altijd op de meest geschikte locatie kunnen worden gevestigd. In dit bestemmingsplan is daarom een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd die vestiging van bedrijven in milieucategorie 3.1 onder voorwaarden ook mogelijk maakt op gronden waar de maximale milieucategorie 4.2 bedraagt.

Als het perceel gedeeltelijk ligt op gronden die zijn aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 4.1' kan van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik worden gemaakt. De planregels kennen daarnaast een afwijkingsmogelijkheid voor bedrijvigheid die (formeel) in een hogere milieucategorie valt dan is toegelaten. Als de bedrijfsactiviteiten die in een hogere milieucategorie vallen qua milieubelasting, aard en omvang zijn te vergelijken met bedrijfsactiviteiten in een lichtere milieucategorie, dan kunnen deze bedrijven door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de planregels worden toegestaan.

Staat van bedrijfsactiviteiten
Als bijlage bij de regels 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 staat van bedrijfsactiviteiten, maar die daarmee gelijk te stellen is, is slechts toelaatbaar door middel van afwijking. De staat van bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de bedrijvenlijst van de VNG-brochure, 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, detailhandel, kantoren en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

In verband met de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is inzicht nodig in de bodem- en grondwaterkwaliteit van de gronden waarop (bouw)werkzaamheden zijn voorzien. De bodem moet geschikt zijn, of geschikt te maken zijn, voor het voorgenomen gebruik van de gronden. Een bodemonderzoek is niet alleen gekoppeld aan een bestemmingsplan of inpassingsplan, maar is ook onderdeel van omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen.

4.3.2 Historisch bodemonderzoek

Om inzicht te krijgen in de mogelijk aanwezigheid van verontreinigingen in het plangebied is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.[6] De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Het onderzoek heeft bestaan uit een inventarisatie van de aan- of afwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdeling van eventuele verontreinigingen, onder op basis van eerder verrichte bodemonderzoeken in het plangebied en de omgeving van het plangebied.

In het historisch bodemonderzoek is geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in afdoende bekend is voor de bestemmingsplanherziening. Uit de bekende gegevens blijkt dat op en nabij de locatie geen verdachte activiteiten staan geregistreerd. Op en nabij de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Een aangetoonde asbestverontreiniging is reeds gesaneerd. Aan de hand van deze onderzoeken blijkt de locatie onverdacht. Verwacht wordt dat de grond voldoet aan de bodemkwaliteitskaart. Indien ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd, kan niet worden volstaan met de resultaten van het historisch onderzoek en dient een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

6 Historisch onderzoek Laarakker Noordwest te Haps, Antea Group, 16 februari 2021

Bij de uitvoering van het verkennend onderzoek kan, afhankelijk van de oppervlakte van de locatie, worden uitgegaan van een (grootschalig) onverdachte, niet lijnvormige locatie.

4.4 Verkeer

4.4.1 Algemeen

In het MER is ingegaan op de verkeerseffecten als gevolg van de ontwikkeling van Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest. Op basis van het verkeersmodel van de gemeente Cuijk is geanalyseerd wat de impact is van de realisering van het bedrijventerrein op de aanwezige wegen. Hierbij is gekeken naar de aspecten verkeersafwikkeling/bereikbaarheid, verkeersveiligheid en effect op langzaam verkeer.

4.4.2 Verkeersafwikkeling/bereikbaarheid

Het aspect verkeersafwikkeling/bereikbaarheid is in het MER kwantitatief beschouwd. Hierbij is onder andere gekeken naar routekeuze, etmaalintensiteiten en I/C-verhoudingen. Dit laatste criterium geeft de verhouding weer tussen de intensiteit (I) van een weg en de maximale capaciteit (C) van een weg. Hoe hoger de I/C-verhouding, hoe drukker het is en hoe minder goed de doorstroming en bereikbaarheid is. De volgende klassen geven aan of er sprake is van een vlotte doorstroming, een verslechterde doorstroming of dat het verkeersaanbod, in de piekuren of de spits, zo groot is dat er congestie optreedt.

- I/C-verhouding < 80%: goede doorstroming;
- I/C-verhouding tussen de 80 en 100%: matige doorstroming;
- I/C-verhouding > 100%: overbelasting.

Regionaal Bedrijvenpark Laarakker wordt ontsloten via de N264 en de A73. Via deze wegen wordt het overgrote deel van het verkeer afgewikkeld. Een klein deel van het verkeer zal via lokale wegen naar nabijgelegen kernen rijden. Als gevolg van de realisatie van bedrijventerrein Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest nemen de verkeersintensiteiten toe. De verkeerstoename is het grootste op de ontsluitingsweg vanaf het nieuwe bedrijventerrein op de N264 en in mindere mate op de Randweg Haps. De totale toename is circa 2.100 motorvoertuigen per etmaal.

Uit het verkeersmodel blijkt dat het verkeer vanaf en naar het bedrijventerrein grotendeels van en naar de A73 rijdt: circa 65%. Circa 10% van het verkeer rijdt via de N264 richting Gennep. De overige 25% maakt of gebruik van de Randweg Haps (circa 12%), rijdt via de N264 richting Haps en Cuijk (8%) of gebruikt kleinere wegen naar Laarakker Noord of andere bestemmingen (circa 5%). De toename van het verkeer op deze wegen is relatief beperkt. Uit een analyse van de verschillende wegen blijkt dat de verkeerstoename op de meeste wegen zeer beperkt is (minder dan 2% van het totale aanbod). Op de N264 tussen de Randweg Haps en de A73 is het aandeel extra verkeer ten gevolge van Laarakker Zuid met ruim 6% iets hoger.

Als gevolg van de toename van het verkeer door de ontwikkeling van Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest veranderen de I/C-verhoudingen op de meeste wegen niet of nauwelijks. Alleen op de N264 tussen de aansluiting Randweg en de oprit van de A73 verslechtert de I/C-verhouding van 93 heen/88 terug in 95 heen/98 terug. Door deze verslechtering zal in de avondspits de congestie op de kruising met de N264, Randweg Haps en de ontsluiting van het bedrijventerrein toenemen, hetgeen langere wachtrijen als gevolg heeft.

Ten opzichte van de referentiesituatie is echter sprake van een lichte verslechtering, omdat ook zonder realisering van Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest al sprake zal zijn van congestie en deze alleen in de spitsperioden iets verslechtert. Op de overige wegen en de A73 is geen sprake van een significante wijziging in de I/C-verhoudingen, die leiden tot meer of minder congestie.

4.4.3 Nadere analyse kritieke kruisingen

Voor de kruisingen tussen de Randweg Haps en N264 en de op- en afritten van de A73 zijn in het kader van de aanleg van de Randweg Haps extra kruispuntanalyses uitgevoerd. Uit deze analyses is destijds gebleken dat de kruisingen aangepast dienden te worden. Inmiddels is de Randweg Haps gerealiseerd en is de ontsluiting van Regionaal Bedrijvenpark Laarakker vanaf de N264 en de Oeffeltseweg gereed. Op beide kruisingen is een VRI gerealiseerd. Met de inrichting van de kruisingen (aantal opstelstroken, lengte van de opstelstroken) is rekening gehouden met het verkeer van en naar Regionaal Bedrijvenpark Laarakker. Omdat is gekozen voor kruisingen met VRI's is sprake van een robuuste oplossing, waarmee het verkeer afkomstig van Laarakker Zuid, Laarakker Noord én Laarakker Noordwest adequaat kan worden afgewikkeld. Ook ter plaatse van de op- en afritten naar de A73 zijn de kruisingsvlakken aangepast en voorzien van VRI's.

4.4.4 Sluipverkeer

De realisatie van Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest heeft een toename van het verkeer als gevolg. Het grootste deel van dit extra verkeer zal echter direct de A73 of de Randweg Haps gebruiken. Een klein percentrage van het verkeer kiest een route over lokale wegen. Dit is veelal bestemmingsverkeer en heeft weinig andere keuzes. Dit verkeer kan niet worden aangemerkt als sluipverkeer.

4.4.5 Verkeersveiligheid

Het verkeersaanbod op de diverse wegen neemt licht toe. Omdat deze toename procentueel zeer beperkt is, is geen sprake van een verslechtering van de verkeersveiligheid. De verkeersstructuur binnen het bedrijventerrein wordt geschikt gemaakt voor met name vrachtverkeer. Dit betekent dat er voldoende ruimte wordt geboden voor laden en lossen en ruime boogstralen. Hierdoor worden (kleinere) ongelukken voorkomen.

4.4.6 Langzaam verkeer

Op het nieuwe bedrijventerrein zijn geen grote langzaam verkeersstromen aanwezig. Werknemers die met de fiets naar Laarakker komen, worden gefaciliteerd door de aanleg van voldoende brede wegen met goed zicht. De situatie voor langzaam verkeer verandert verder niet door de realisatie van Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest. De toename in verkeer vindt plaats op wegen waar geen fietsers aanwezig zijn of waar vrijliggende fietspaden liggen.

4.4.7 Ontsluiting Laarakker Noordwest

Ten aanzien van de ontsluiting van bedrijventerrein Laarakker Noord en Laarakker Noordwest is gekozen voor een lus met een enkele aansluiting op de Oeffeltseweg en – in het verlengde daarvan – één aansluiting op de Randweg Haps. Deze ontsluiting levert de minste overlast op voor de omgeving. Door een enkele ontsluiting op de Oeffeltseweg wordt voorkomen dat op deze weg meerdere nieuwe aansluitingen moeten worden gemaakt.

Het verkeer afkomstig van Laarakker Noordwest heeft via de Kokerbijl op Laarakker Noord een rechtstreekse verbinding met de kruising met de Oeffeltseweg.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bestuursorganen bevoegdheden - zoals het vaststellen van een bestemmingsplan - mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekenende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} bijdragen (3% van 40 µg/m3 ofwel 1,2 µg/m3) als 'niet in betekenende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven.

4.5.2 Luchtkwaliteitsonderzoek

In verband met de ontwikkeling van Laarakker Noordwest is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.[7] De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen onderzocht, in beeld gebracht en beoordeeld. In het onderzoek zijn zowel de emissies vanuit de bedrijven (bedrijfsactiviteiten en mobiele bronnen op de bedrijfspercelen) als de emissies vanwege de toename van het wegverkeer (goederenvervoer en personenauto’s) meegenomen.

De concentraties luchtverontreinigende stoffen zijn berekend ter plaatse van de dichtst bij het plangebied gelegen locaties waar langdurige blootstelling plaats kan vinden. Het betreft locaties van woningen en bedrijfswoningen op het terrein en de eerstelijns woonbebouwing in de directe omgeving. Daarnaast zijn op maximaal 10 meter van de wegrand aan weerszijden van de relevante wegen toetspunten neergelegd. Waar de gevel van de bebouwing dichter bij de weg ligt, is deze afstand aangehouden. Aannemelijk is dat als op die beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden, ook op grotere afstand van de wegen wordt voldaan aan de grenswaarden. Uit de rekenresultaten blijkt het volgende:

7 Luchtkwaliteitonderzoek Bestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest , Antea Group, 12 maart 2021

- De hoogst berekende jaargemiddelde concentratie NO_2 bedraagt 16,7 µg/m^3. Deze waarde ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m^3. Per jaar mag de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO_2 (200 µg/m^3) niet meer dan 18 keer worden overschreden. Er is geen sprake van meer dan 18 overschrijdingen.
- De hoogst berekende jaargemiddelde concentratie PM_{10} bedraagt 15,7 µg/m^3. Deze waarde ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m^3. Per jaar mag de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie PM_{10} (50 µg/m^3) niet meer dan 35 keer worden overschreden. Er is geen sprake van meer dan 35 overschrijdingen.
- De hoogst berekende jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 8,9 µg/m^3. Deze waarde ligt ruim onder de grenswaarde van 25 µg/m^3.

Op basis van het luchtkwaliteitsonderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle toetspunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

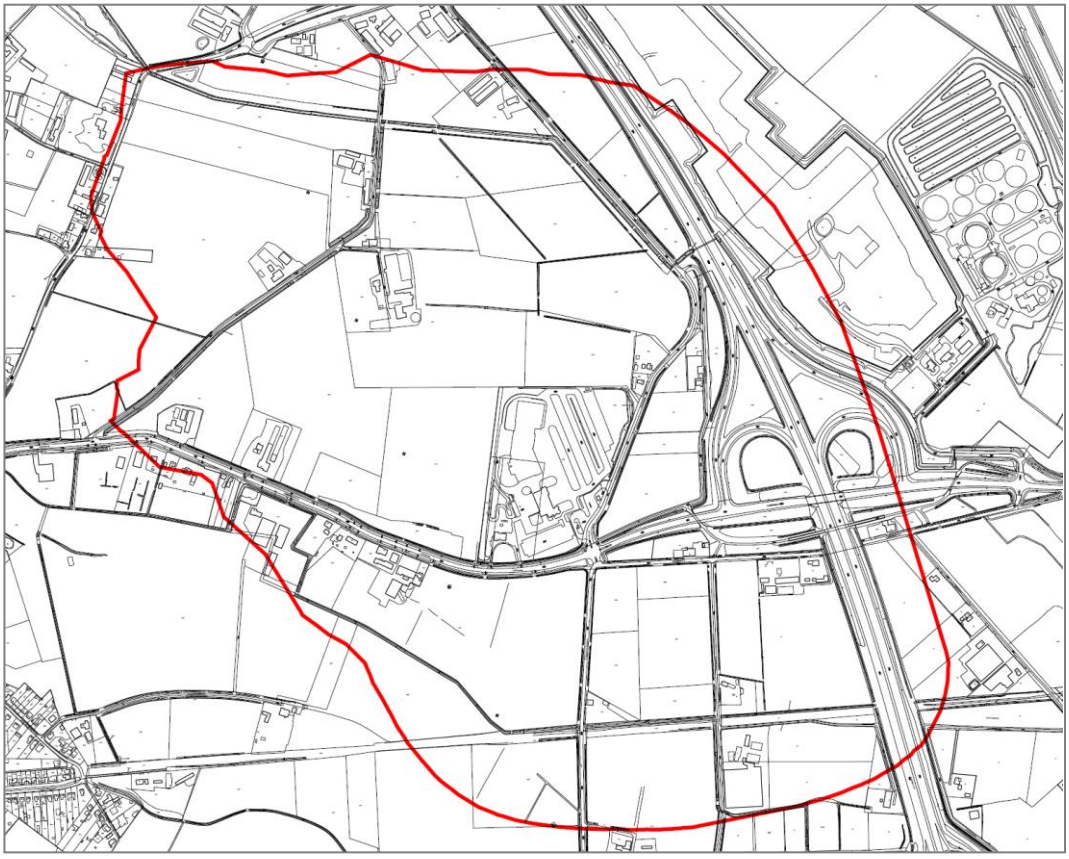
Op het grootste gedeelte van Bedrijvenpark Laarakker – namelijk op alle gronden die worden ontwikkeld als onderdeel van het regionale bedrijventerrein – is de vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegelaten. Hiermee is sprake van een 'industrieterrein' in de zin van de Wet geluidhinder[8]. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd door alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd, niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Hierbij worden niet alleen de geluidzoneringsplichtige inrichtingen betrokken, maar alle bedrijven die op het industrieterrein zijn gevestigd. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend.

Het doel van het vaststellen van een geluidzone is tweeledig. Enerzijds worden geluidgevoelige functies (zoals woningen en scholen) beschermd tegen een te hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai. Anderzijds wordt door het vastleggen van een geluidzone akoestische ruimte gecreëerd waarover de bedrijven op het gezoneerde bedrijventerrein maximaal kunnen beschikken. Gezien de koppeling tussen de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet zowel bij ruimtelijke plannen als bij het verlenen van milieuvergunningen (omgevingsvergunningen voor milieu) rekening worden gehouden met de vastgestelde geluidzone rond een industrieterrein. Voor de toetsing van omgevingsvergunningen hanteert de gemeente Cuijk het Zonebeheerplan Regionaal Bedrijventerrein Laarakker, op basis waarvan de verdeling van geluidruimte plaatsvindt.

8 Industrieterrein: terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken (begrip conform artikel 1 Wet geluidhinder)

4.6.2 Geluidzone Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

Omdat Laarakker Noord, Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest worden beschouwd als één industrieterrein is rond het terrein één zone van toepassing. De ligging van de geluidzone is op basis van akoestisch onderzoek berekend ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' in 2009 en is geactualiseerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' in 2015. De zone is door middel van twee parapluherzieningen (het bestemmingsplan 'Geluidzone Regionaal Bedrijvenpark Laarakker', vastgesteld op 15 juli 2009, en het bestemmingsplan 'Geluidzone Bedrijvenpark Laarakker Zuid', vastgesteld op 20 april 2015) vastgelegd in de bestemmingsplannen die gelden voor de gronden rond het bedrijventerrein en is telkens overgenomen in nieuwe bestemmingsplannen. Binnen de zone staan verschillende woningen. Voor deze woningen zijn bij de vaststelling van de zone in 2009 en/of bij de wijziging van de zone in 2015 hogere waarden vastgesteld.



Geluidzone rond Regionaal Bedrijvenpark Laarakker

Bij het bepalen van de geluidzone is voor Laarakker Noord, Laarakker Zuid en Laarakker Noordwest uitgegaan van de milieucategorieën zoals die in de verschillende bestemmingsplannen zijn vastgelegd. Voor Laarakker Noordwest is voor het bepalen van de zone en in het zonebeheerplan uitgegaan van de milieucategorieën zoals toegelaten in het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' (2009).

Omdat de milieucategorisering uit dat bestemmingsplan is overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan, hoeft de geluidzone niet te worden aangepast. De ligging van de geluidzone blijft daarom ongewijzigd en de hogere waarden die eerder zijn verleend voor de woningen in de omgeving van het bedrijventerrein blijven maatgevend.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

In ieder bestemmingsplan moet een waterparagraaf worden opgenomen, waarin is omschreven op welke wijze wordt omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. Voor Regionaal Bedrijvenpark Laarakker zijn in het verleden verschillende waterhuishoudkundige onderzoeken verricht, op basis waarvan de waterhuishoudkundige invulling van het bedrijventerrein is bepaald. In 2012 is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor Laarakker Noord en Noordwest, waarin het watersysteem op het bedrijventerrein is beschreven. In 2017 is het waterhuishoudkundig systeem op bergingscapaciteit en hydraulische capaciteit nader uitgewerkt naar een definitief ontwerp, rekening houdend met de huidige inzichten voor de invulling en verkaveling van het bedrijventerrein. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een actuele watertoets opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen[9]. In de watertoets is de huidige waterhuishoudkundige situatie in het plangebied in beeld gebracht en is het actuele waterbeleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en de gemeente Cuijk beschreven. De concrete uitwerking van het waterhuishoudkundig plan is opgenomen in een uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem, dat als bijlage bij de watertoets is opgenomen[10].

4.7.2 Uitwerking waterhuishoudkundig systeem

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn afgestemd met het waterschap is het waterhuishoudkundig systeem op Regionaal Bedrijvenpark Laarakker nader uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Het waterhuishoudkundig systeem zoals hierna beschreven ziet op Laarakker Noord en Laarakker Noordwest gezamenlijk.

Uitgaande van een verhard oppervlak van 51,3 hectare en een bergingseis van 63 mm, geldt een totale bergingsopgave van 32.319 m^3. In de uitwerking zijn de volgende compensatiemaatregelen voorgesteld:

- De norm voor perceelsgebonden berging (op eigen terrein) is 27,5 mm. Het totaal aan kavelgrootte binnen de verkaveling betreft 39,3 ha. Het verhardingspercentage is in de watertoetsprocedure vastgesteld op 90%. Dat betekent dat van de 39,3 ha 35,4 ha wordt verhard. In dat geval bedraagt de perceelsgebonden berging in totaal (35,4 ha x 27,5 mm x 10 =) 9.735 m^3.
- De bergingsopgave in het openbare gebied is dan, na aftrek van de perceelsgebonden berging, (32.319 – 9.735 =) 22.584 m^3.
- In de watertoetsprocedure is een infiltratiereductie berekend op de bergingseis van 7.361 m^3. Deze is gebaseerd op de (lokale) hoge infiltratiecapaciteit van enkele bergingslaagten. Hierdoor wordt de bergingsopgave in het openbare gebied (22.584 m^3 –7.361 m^3) 15.223 m^3.

De bergingslaagten die worden gerealiseerd aan de randen van het bedrijvenpark hebben een bergingsinhoud van:

9 Toelichting op de watertoets Laarakker noordwest, Antea Group, 13 november 2020
10 Herziening waterplan Regionaal Bedrijvenpark Laarakker, Kragten, 27 februari 2017

- Bergingslaagte 1: 2.116 m^3
- Bergingslaagte 2: 1.090 m^3
- Bergingslaagte 3: 1.120 m^3
- Bergingslaagte 4: bestemd voor inundatiecompensatie
- Bergingslaagte 5: bestemd voor inundatiecompensatie
- Bergingslaagte 6: 4.700 m^3
- Bergingslaagte 7: vervallen in nieuwe verkaveling
- Bergingslaagte 8: 7.826 m^3

De totale inhoud van de bergingslaagten (exclusief de bergingslaagten die zijn bestemd voor inundatiecompensatie) bedraagt 16.852 m^3. De bergingsopgave is dus ruimschoots ingepast, met een overcapaciteit van circa 1.600 m^3.

In de uitwerking zijn de aan te leggen greppels gedimensioneerd en is de hydraulische capaciteit ervan berekend. De greppels hebben voldoende capaciteit om bij een neerslaggebeurtenis met een herhalingstermijn van 100 jaar te voorkomen dat water komt te staan op de wegen op het bedrijventerrein. Voor extremere neerslaggebeurtenissen is voorzien in een escape-voorziening naar de Mondsestraatlossing, waar overtollig water het plangebied gecontroleerd kan verlaten. Geconcludeerd is dat op deze wijze wordt voorzien in een bergingscapaciteit die gelijkstaat aan 79,1 mm. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de bergingseis van 63 mm. Er is dus sprake van een robuust watersysteem.

4.7.3 A-watergangen

De Laarakkerse Waterleiding, die aan de noordzijde van het bedrijventerrein ligt, is op de legger van het waterschap opgenomen als A-watergang. Ook de watergang langs de Mondsestraat, die recent is verlegd in verband met de verlegging en herinrichting van deze weg, is een A-watergang. A-watergangen hebben een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanaf de insteek van de watergang. De regels en beperkingen die gelden binnen de beschermingszone zijn opgenomen in de Keur. Bepaalde werkzaamheden zijn uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de Algemene regels Keur 2015 of na het verlenen van een vergunning van het waterschap. Ook voor het oprichten van bouwwerken kan een vergunningplicht gelden.

4.7.4 Water in het bestemmingsplan

De A-watergang langs de Mondsestraat is in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Water’. Binnen alle overige bestemmingen is de aanleg van water en waterhuishoudkundige voorzieningen ook mogelijk. Het plan biedt daarmee maximale flexibiliteit om waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren, zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte. De aanleg en instandhouding van waterberging op eigen terrein is via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingen ‘Bedrijventerrein – 1’ en ‘Bedrijventerrein – 2’.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes (over weg, spoor en water) en buisleidingen. Het beleid voor transportmodaliteiten is opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is.
Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6}/jaar contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6}/jaar contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet ‘op de kaart’ worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve. Als een ontwikkeling plaatsvindt binnen het invloedsgebied van een risicobron, is in veel gevallen een verantwoording van het GR nodig.

4.8.2 Onderzoek externe veiligheid

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een actueel onderzoek externe veiligheid verricht[11]. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen:
- Rijksweg A73;
- Randweg Haps (N264);
- lpg-tankstation Kalkhofseweg 41 A/B;
- tankstations Schuttersweg en Klopsteen;
- hoogspanningsleiding.

Risicobeschouwing

Ten aanzien van deze risicobronnen zijn in het onderzoek externe veiligheid de volgende conclusies getrokken.

11 Externe veiligheid Laarakker Noordwest, Antea Group, 3 februari 2021

Rijksweg A73

- De maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 10 meter en reikt niet tot het plangebied. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarde ten aanzien van het plaatsgebonden risico;
- Een beschouwing van het groepsrisico is niet nodig vanwege de afstand tussen het plangebied en de weg (meer dan 200 meter);
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Randweg Haps (N264)

- Het invloedsgebied van de weg reikt niet tot het plangebied. Nadere beschouwing ten aanzien van het risiconiveau is daarom niet van toepassing.

Lpg-tankstation Kalkhofseweg 41 a/b

- Het invloedsgebied van het lpg-tankstation reikt niet tot het plangebied. Nadere beschouwing ten aanzien van het risiconiveau is derhalve niet van toepassing.

Tankstations Schuttersweg 16 en Klopsteen 2 en 4

- De veiligheidsafstanden van deze tankstations reiken niet tot het plangebied. Nadere beschouwing van deze risicobronnen is derhalve niet van toepassing.

Hoogspanningsleiding

- De indicatieve zone bedraagt 60 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding. Binnen deze zone moeten gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld scholen en kinderdagverblijven) worden vermeden: een bedrijventerrein wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming.

Verantwoording van het groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (A73). Bij deze risicobron kan een plasbrand, een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) of een toxisch scenario optreden. Vanwege de afstand tussen het plangebied en de weg (circa 400 meter) is enkel het toxisch scenario relevant om te beschouwen. Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagen lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een deel van de aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Uit de beschouwing van de verschillende risicobronnen blijkt dat een nadere beschouwing van het groepsrisico niet nodig is (afstand tussen de transportroutes en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter). De mogelijke bijdrage van Laarakker Noordwest aan de hoogte van het groepsrisico van de A73 zal nihil zijn. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is ten aanzien van de Rijksweg A73 verplicht. In de externe veiligheidsrapportage zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico beschreven, waarbij is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Het bevoegd gezag – de gemeenteraad van Cuijk – kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan.

4.8.3 Risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan

Regionaal Bedrijvenpark Laarakker wordt hoofdzakelijk ontwikkeld om grootschalige bedrijven in de hogere milieucategorieën een passende vestigingslocatie te bieden in de regio Land van Cuijk. Om die reden zijn risicovolle inrichtingen onder voorwaarden toegestaan op het regionale deel van het bedrijventerrein (bestemd als 'Bedrijventerrein – 2'). Vestiging van een risicovolle inrichting (een inrichting die onder het regime van het Bevi valt) is uitsluitend toegestaan als de PR 10^{-6}/jaar contour of de generieke afstand die voor het betreffende bedrijf is opgenomen in de Regeling externe veiligheid inrichtingen binnen de grens van de inrichting of over het openbaar gebied ligt. Hiermee wordt voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten op en rond het bedrijventerrein binnen een PR 10^{-6}/jaar contour komen te liggen. Op het lokale deel van het bedrijventerrein (bestemd als 'Bedrijventerrein – 1') zijn risicovolle inrichtingen niet toegestaan.

4.9 Geurhinder

4.9.1 Algemeen

In het landelijk gebied ten noorden van Laarakker Noord en Laarakker Noordwest zijn verschillende (intensieve) veehouderijen aanwezig. De geurhinder vanwege deze veehouderijen kan ontwikkelingen in de omgeving van de bedrijven beperken.

4.9.2 Geurhinder veehouderijen in de omgeving

Schuttersweg 4, 6 en 8a

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noord' in 2017 is onderzoek gedaan naar de geurhinder van de veehouderijen aan de Schuttersweg 4, 6 en 8a[12]. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek is gebleken dat de vergunde 14 ou_E/m^3 geurcontouren vanwege alle drie de bedrijven aan de Schuttersweg buiten de bedrijfsbestemming van Laarakker Noord liggen en daarom geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van bedrijvigheid op het bedrijventerrein. De (worst case) defaultcontour van Schuttersweg 6 valt voor een klein deel wel over de bedrijfsbestemming, maar met de eigenaar van dat bedrijf zijn afspraken gemaakt dat uitsluitend de vergunde contour hoeft te worden gerespecteerd. In het onderzoek is daarom geconcludeerd dat de geurcontouren van deze veehouderijen geen belemmering opleveren voor de realisering van Laarakker Noord. Voor Laarakker Noordwest, dat op grotere afstand van deze veehouderijen ligt, geldt dezelfde conclusie.

Cuijkseweg 25

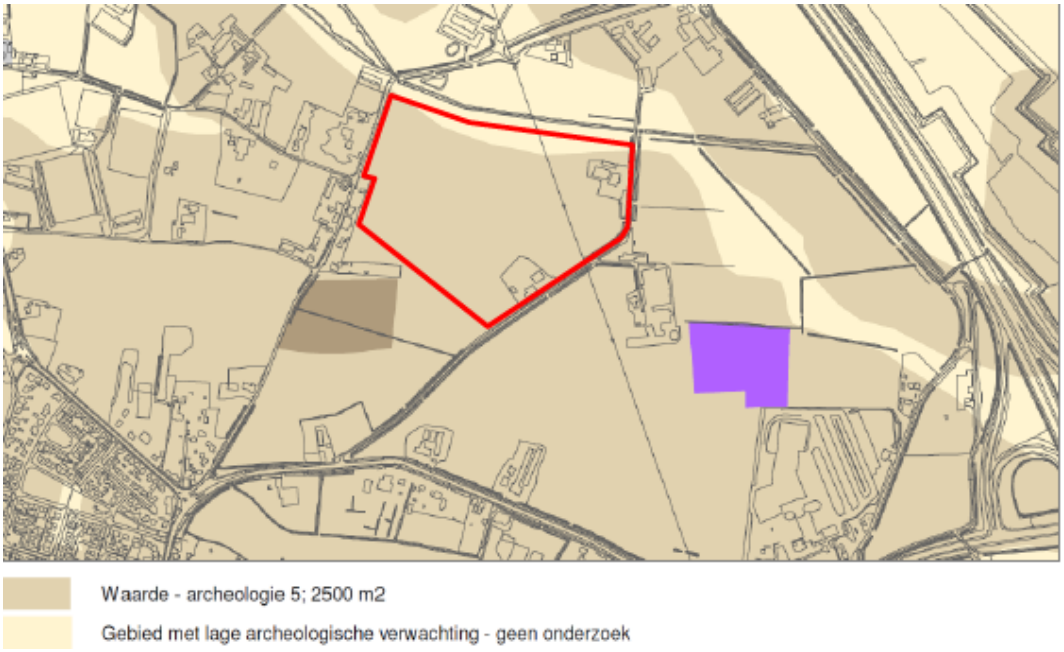
Aan de Cuijkseweg 25, op circa 130 meter ten noorden van het plangebied, is een agrarisch bedrijf gevestigd waar voorheen varkens werden gehouden. Het bedrijf is inmiddels gestopt met het houden van varkens. Omdat de stallen niet zijn voorzien van emissiearme stalsystemen is het conform het Besluit emissiearme huisvesting niet mogelijk om hier opnieuw varkens te houden. Er is daarmee vanwege dit bedrijf geen sprake meer van geurhinder waarmee bij de realisering van Laarakker Noordwest rekening moet worden gehouden.

12 Geuronderzoek Schuttersweg 4, 6 en 8a te Haps, Omgevingsdienst Brabant Noord, 30 augustus 2016

4.10 Archeologie

4.10.1 Algemeen

De gemeente Cuijk heeft een bijzonder rijk bodemarchief. Op veel plaatsen zijn archeologische sporen aanwezig of te verwachten vanwege de bewoningsgeschiedenis gedurende de Romeinse tijd, maar ook vanwege nog aanwezige sporen uit de Prehistorie en de vroege en late Middeleeuwen. In het Archeologisch Beleidsplan Gemeente Cuijk is het gemeentelijk beleid met betrekking tot archeologie opgenomen. Een belangrijk onderdeel van het beleidsplan is de archeologische beleidskaart, waarop is aangegeven welke gebieden een archeologische (verwachtings-)waarde hebben en waar gebieden liggen met een lage archeologische verwachting of zonder archeologische verwachting. In het beleidsplan is aangegeven hoe in bestemmingsplannen dient te worden omgegaan met archeologie.



Uitsnede archeologische beleidskaart

De gronden in het plangebied van dit bestemmingsplan vallen volgens de beleidskaart grotendeels in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (‘Waarde – Archeologie 5’). Op deze gronden is archeologisch onderzoek nodig als bodemingrepen groter zijn dan 2.500 m^2 en de gronden dieper worden geroerd dan 0,5 m-mv. Een strook gronden langs de noordelijke grens van het plangebied, grenzend aan de Laarakkerse Waterleiding heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt geen onderzoeksverplichting.

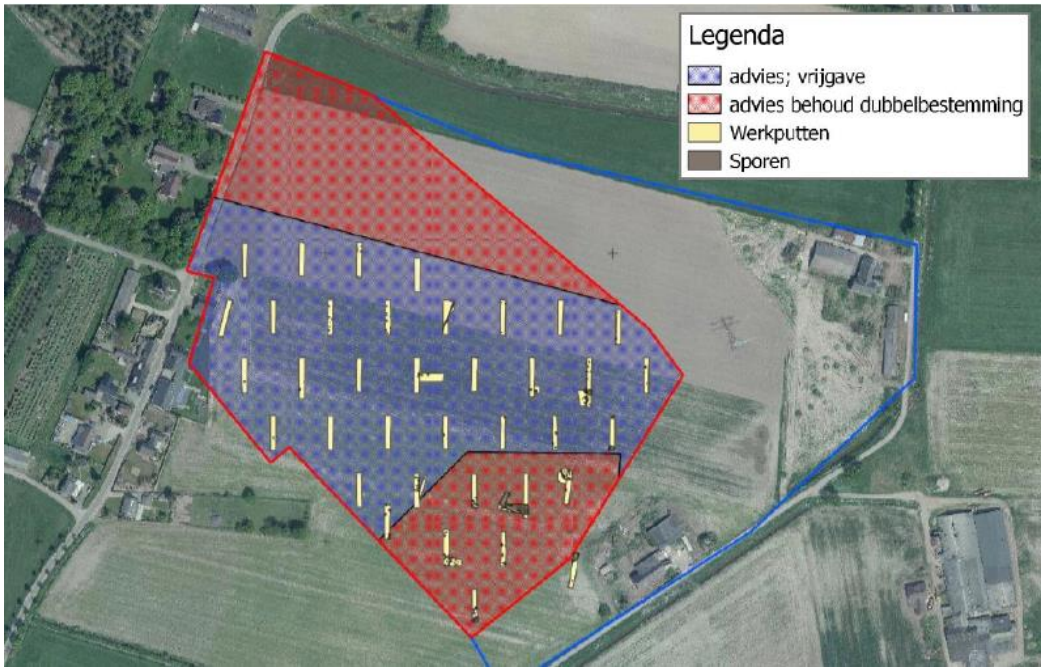
4.10.2 Archeologische onderzoeken

Proefsleuvenonderzoek zuidwestelijk deel plangebied

In het westelijk deel van het plangebied is een archeologisch proefsleuvenonderzoek verricht[13]. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn drie vindplaatsen aangetroffen. Het betreft een vindplaats uit de Romeinse tijd, een vindplaats uit de middeleeuwen en een vindplaats uit de IJzertijd:

- De vindplaats uit de Romeinse tijd bestaat vermoedelijk uit één erf met huisplattegrond en bijgebouwen. Dit erf zou onderdeel uitgemaakt kunnen hebben van het achterland van Cueclum (Cuijk). Verondersteld wordt dat het achterland van Cueclum dienst deed als landbouwgebied voor graan. Het is goed mogelijk dat het aangetroffen erf hier onderdeel van uitmaakte.
- De vindplaats uit de middeleeuwen bestaat uit een weg die vermoedelijk vanaf de Cuijksestraat naar de Mondse Hoeve gelopen heeft. De Mondse hoeve zelf ligt buiten het plangebied.
- De vindplaats uit de IJzertijd betreft een aantal verspreid liggende sporen, zoals kuilen, een greppel en een tweetal crematiegraven. De aard van de vindplaats kan hiermee niet vastgesteld worden.

De vindplaatsen zijn in het proefsleuvenonderzoek gewaardeerd. Op basis van de waardering wordt geadviseerd om de vindplaats uit de Romeinse tijd als behoudenswaardig te beschouwen en de vindplaats niet te verstoren totdat deze is opgegraven (behoud ex situ). De vindplaatsen uit de middeleeuwen en de IJzertijd zijn niet behoudenswaardig. Omdat de vindplaats uit de middeleeuwen binnen de Romeinse vindplaats ligt, zullen deze sporen voorlopig ook behouden blijven. Het noordelijke deel van het gebied is niet onderzocht, zodat wordt geadviseerd om ook hier een beschermende dubbelbestemming te behouden.

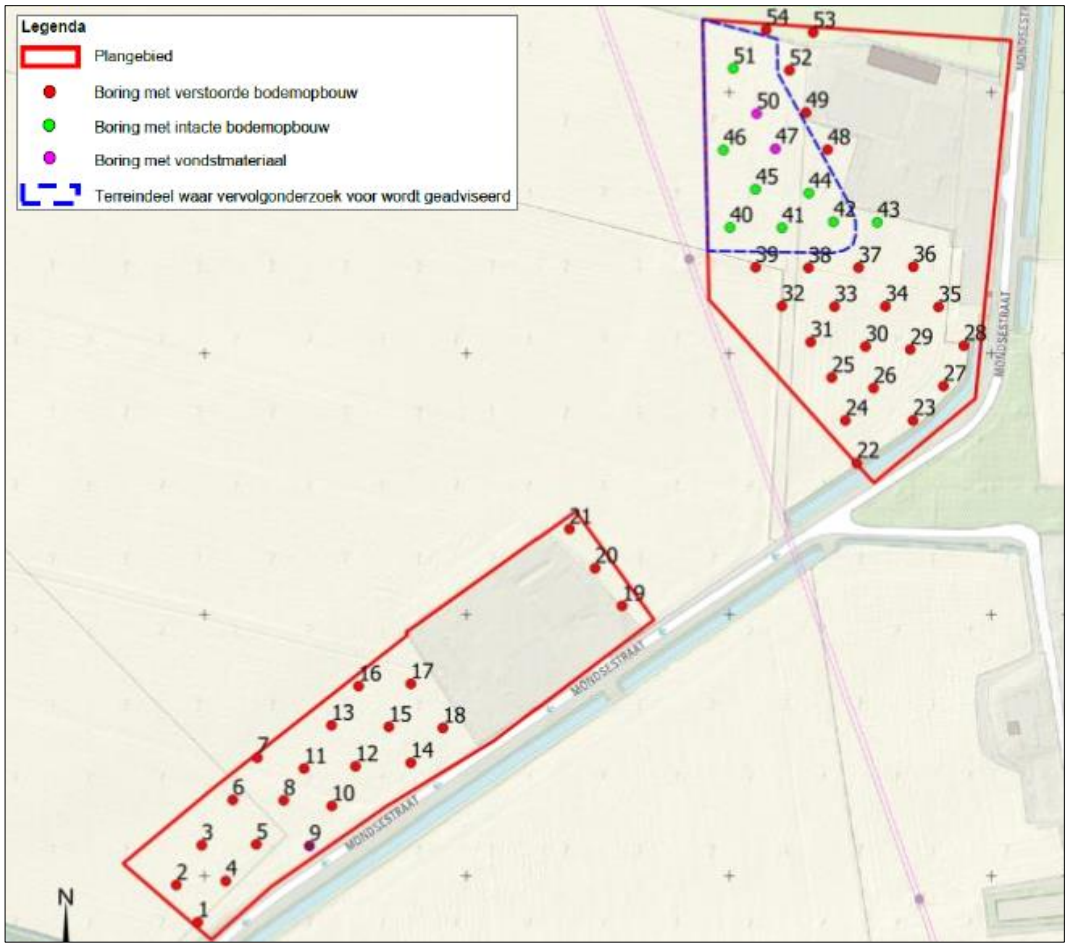


Selectieadvies proefsleuvenonderzoek

13 Evaluatieverslag proefsleuvenonderzoek Haps Cuijkseweg-Mondsestraat, Econsultancy, 16 december 2016

Karterend booronderzoek zuidoostelijk deel plangebied

Op twee locaties aan de Mondsestraat is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een karterend booronderzoek[14]. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat zowel in het gehele zuidwestelijk gelegen terreindeel als in het zuidelijke, centraal-zuidelijke en uiterst noordelijke deel van het noordoostelijk gelegen terreindeel, een recent verstoord bodemprofiel aanwezig is. De verstoringen reiken gemiddeld tot 60 à 70 cm-mv en plaatselijk ook dieper.



Resultaten karterend booronderzoek

Een beter bewaard gebleven oorspronkelijke en daarmee intacte bodemopbouw is wel aangetroffen in het centraal-noordwestelijke en noordwestelijke deel (in gebruik als akkerland) van het noordoostelijk gelegen terreindeel. Onder een matig dik plaggendek is tussen 40 en 60 cm -mv een laag donkerbruin tot donkergeelbruin gekleurd, zwak humeus, zwak siltig, zeer fijn zand aanwezig, waarvan vermoed wordt dat het een oude cultuur/akkerlaag betreft. In deze laag is ook vondstmateriaal aangetroffen.

14 Archeologisch karterend booronderzoek Depots Mondsestraat te Haps, Econsultancy, 25 april 2018

Tussen gemiddeld 60 en 100 cm -mv is vervolgens ook nog een restant van het van nature gevormde bodemprofiel zichtbaar. Het gaat om een restant van een holtpodzolbodem, ook wel aangeduid als een bruine bosgrond.

In één boring in het zuidwestelijk gelegen terreindeel is in verstoorde context een fragment Romeins aardewerk aangetroffen. Waarschijnlijk is het fragment te relateren aan de Romeinse vindplaats direct ten noordwesten van het zuidwestelijk gelegen terreindeel. De bodem binnen het gehele zuidwestelijk gelegen terreindeel is onderhevig geweest aan recente verstoringen, vermoedelijk ten gevolge van diepploegen. Eventuele restanten van de Romeinse vindplaats worden dan ook niet meer in situ verwacht binnen het onderzochte zuidwestelijk gelegen terreindeel. In twee boringen gezet in het noordwestelijke deel van het noordoostelijk gelegen terreindeel zijn in de oude cultuur/akkerlaag een klein fragment handgevormd en met potgruis gemagerd aardewerk aangetroffen. De vondsten kunnen niet nader gedateerd worden dan Late-Bronstijd of IJzertijd, maar gezien de aanwezigheid van de IJzertijd vindplaats ten westen van het noordoostelijk gelegen terreindeel zal een datering in de IJzertijd meest waarschijnlijk zijn. Op grond van de ligging in de oude cultuur/akkerlaag, tussen gemiddeld 40 en 60 cm -mv, betreffen het meest waarschijnlijk afvalresten, zodat gesteld kan worden dat de IJzertijd vindplaats zeer goed mogelijk wel doorloopt tot in het noordwestelijke deel van het noordoostelijk gelegen terreindeel.

Geconcludeerd wordt dat er op basis van de resultaten van het karterend booronderzoek in het centraal-noordwestelijke tot noordwestelijke deel van het noordoostelijk gelegen terreindeel een archeologische vindplaats kan worden verwacht, mogelijk de meest oostelijke uitloop van een IJzertijdvindplaats die in een eerder stadium tijdens een proefsleuvenonderzoek is aangetroffen. Op grond van de resultaten van het archeologisch karterend booronderzoek is geadviseerd om in het centraal-noordwestelijke tot noordwestelijke deel van het noordoostelijk gelegen terreindeel een vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voor het zuidwestelijk gelegen terreindeel en het zuidelijke, centraal-zuidelijke en uiterst noordelijke deel van het noordoostelijk gelegen terreindeel wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

4.10.3 Regeling in het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de archeologische beleidskaart de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ opgenomen op de gronden die volgens de archeologische beleidskaart een hoge verwachtingswaarde hebben. De dubbelbestemming is verwijderd van de gronden waarvoor in de archeologische onderzoeken is geadviseerd om geen nader onderzoek te doen. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5' is gericht op bescherming van de archeologische waarden en stelt in het kader van de bouwaanvraag archeologisch onderzoek verplicht voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en een verstoringsdiepte groter dan 0,5 meter. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning. Deze voorwaarden kunnen bestaan uit het treffen van technische maatregelen (bijvoorbeeld een andere wijze van funderen), het doen van een archeologische opgraving of de begeleiding van bodemverstorende werkzaamheden door een archeologisch deskundige. Daarnaast geldt voor bepaalde bodemverstorende werkzaamheden een omgevingsvergunningplicht, waarbij - op basis van archeologisch onderzoek - het bevoegd gezag dezelfde voorwaarden aan de omgevingsvergunning kan verbinden.

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Algemeen

De wet- en regelgeving op het gebied van natuur kent twee sporen: een gebiedsgericht spoor en een soortgericht spoor. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er dient onderzocht te worden of het plan effect heeft op beschermde soorten of op beschermde gebieden. Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurgebieden en/of beschermde flora en fauna.

4.11.2 Natuurtoets

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een natuurtoets verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties.[15] De natuurtoets is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De natuurtoets heeft bestaan uit een bureaustudie en een terreinbezoek waarbij onderzoek is gedaan naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten. In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

Beschermde gebieden

In het plangebied is geen NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland) aanwezig. Ook significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN in de nabijheid van het plan kunnen worden uitgesloten. De ontwikkeling in het plangebied heeft geen effect op de natuurwaarden in de directe omgeving van het plangebied. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen. Het NNN-beleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Er is daarom geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing wat betreft NNN-gebieden.

Uit de bureaustudie blijkt dat op circa 4,3 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied Natura 2000-gebied ‘Oeffelter Meent’ ligt. Als gevolg van de relatief grote afstand kunnen effecten ten gevolge van bijvoorbeeld versnippering, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door licht en verstoring door trillingen op voorhand worden uitgesloten. Enkel de effecten ten gevolge van vermesting en verzuring als gevolg van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Er wordt daarom geadviseerd om een AERIUS-berekening uit te voeren.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat (leefgebied van) de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het plangebied:
- Algemene broedvogels (waarschijnlijk nestplaatsen);
- Das (burcht in invloedssfeer plangebied).

Algemene broedvogels

De eventuele aanwezigheid van algemene broedvogels staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

15 Natuurtoets ontwikkeling bedrijventerrein Laarakker Noordwest, Antea Group, 11 maart 2021

Met broedvogels kan namelijk relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli). Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het plangebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Mocht ook dit niet mogelijk zijn, dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een erkend ecoloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen worden locatiespecifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest niet meer in gebruik is. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Wet Natuurbescherming aan de orde.

Das

De das is aanwezig in het plangebied. Als gevolg van eerdere ontwikkelingen op bedrijventerrein Laarakker is er een ontheffing verleend en is er gecompenseerd voor het verlies aan leefgebied van de das. Ook is een dassenmonitor opgesteld, die enkele malen per jaar plaatsvindt. Buiten deze monitoring om is onlangs een extra dassenburcht ontdekt, aan de rand van het plangebied. De functie van deze burcht is op basis van de natuurtoets niet bekend en dient nader onderzocht te worden. Burchten van de das zijn beschermd volgens artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Het vernielen of ongeschikt maken van een burcht is in strijd met de verbodsbepalingen van artikel 3.10 van de wet. De dassenburcht ligt aan de rand van het plangebied, aan de rand van de toekomstige groenzone aan de zuidzijde van Laarakker Noordwest. Er is dan ook geen sprake van directe aantasting van de burcht. Dassen zijn zeer gevoelig voor verstoring. Als gevolg van de werkzaamheden en de gebruiksfase van het voornemen kan de burcht ongeschikt raken door verstoring. Om de precieze effecten van het voornemen op de das te onderzoeken, is een nader onderzoek uitgevoerd naar de functie van de burcht.

4.11.3 Nader onderzoek Dassenburcht

Naar aanleiding van de aanwezigheid van een nieuwe dassenburcht in de directe omgeving van het plangebied is een nader onderzoek[16] uitgevoerd om inzicht te krijgen in wat de functie is van deze dassenburcht en wat de mogelijke invloed van het beoogde plan kan hebben op deze burcht. Het nader onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In het onderzoek is aangetoond dat de dassenburcht als hoofdburcht in gebruik is. Ook blijkt uit het onderzoek dat de functie als kraamburcht niet kan worden uitgesloten. De hoofdburcht zelf gaat niet verloren door het voornemen, noch vormt het gebied dat onder het plangebied valt onderdeel van het essentiële leefgebied van de das. De nieuwe groene inrichting tussen de hoofdburcht en het bedrijventerrein kan ook worden ingericht ten behoeve van de das. Door het treffen van maatregelen kan verstoring van de burcht worden geminimaliseerd. Hierbij kan worden gedacht aan beperkte werktijden tijdens de aanleg en verwijderen van voorzieningen, de werkzaamheden zo kort mogelijk laten duren, werkzaamheden uitvoeren in de periode tussen augustus en november, voorkomen van het blokkeren of beschadigen van de burcht en het aanleggen van een buffer tussen de burcht en de werkzaamheden. Indien deze maatregelen worden opgevolgd, is er geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Er is dan geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing.

16 Nader onderzoek Laarakker, Onderzoek naar het gebruik van een dassenburcht, Antea Group, 5 oktober 2021

4.11.4 Stikstofonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de natuurtoets is een stikstofdepositie-onderzoek verricht.[17] De onderzoeksrapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In het kader van de Wet natuurbescherming moet worden beoordeeld of het voornemen verslechterende of significant verstorende gevolgen kan hebben op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Daarbij moet onder meer gekeken worden naar de effecten van het voornemen op de stikstofdepositie in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Uitgangspunten en maatgevend jaar

Het plan bestaat uit twee fases: de realisatiefase en de gebruiksfase. De emissies tijdens de realisatiefase ontstaan door de inzet van mobiele werktuigen. De emissies in de gebruiksfase ontstaan door het gegenereerde wegverkeer en de uitstoot van de bedrijven. De bedrijven op Laarakker Noordwest worden gasloos verwarmd. Daarom is de 'standaard' emissie van iedere milieucategorie met 70% verlaagd. Op de NH_3 emissies is geen reductie toegepast, omdat het ontbreken van een gasaansluiting hierop geen effect heeft. Daarnaast is gerekend met wegverkeer ten behoeve van het bedrijventerrein. De realisatiefase van het plan zal naar verwachting circa 9 jaar in beslag nemen. Vanwege de langdurige realisatiefase, die doorgaat als zich al bedrijven op het bedrijventerrein hebben gevestigd, is in veel jaren sprake van een bijdrage vanwege de gebruiksfase én vanwege de realisatiefase. 2029 blijkt het maatgevende jaar te zijn: in dat jaar is het bedrijventerrein vrijwel volledig in gebruik, maar vinden ook nog de laatste bouw- en aanlegactiviteiten plaats.

Intern salderen

In de huidige situatie (najaar 2020) is het terrein waar Laarakker Noordwest wordt gerealiseerd bestemd voor een agrarische functie. De agrarische functie vervalt op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgesteld en het bedrijventerrein wordt aangelegd. Daarmee verdwijnt ook de stikstofemissie vanwege het agrarische gebruik van de gronden. De gemiddelde NH_3-emissies van landbouwgrond in de gemeente Cuijk bedraagt 23,1 kg/ha/jaar. Met dit kengetal en de oppervlakte van het agrarische bestemde gedeelte van het terrein is de NH_3-emissie bepaald voor de referentiesituatie. Uitgaande van een oppervlakte van 14 ha is de jaarlijkse emissie NH_3 van het agrarische gebied 323 kg/ha/jaar.

Resultaten en conclusie

Uit de berekeningen met AERIUS Calculator blijkt dat de realisatie- en gebruiksfase van het bestemmingsplan 'Laarakker Noordwest' niet leiden tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol per hectare per jaar op de omliggende Natura 2000-gebieden. Er is door het wegvallen van het agrarisch gebruik zelfs sprake van een afname van stikstofdepositie. Hierdoor kunnen significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Doordat er geen overschrijding plaatsvindt, kan het plan worden vastgesteld en vormt het aspect stikstofdepositie geen belemmering voor verdere besluitvorming.

Stikstofdepositieruimte

Ten behoeve van de realisering van Laarakker Noordwest worden agrarische gronden herbestemd naar een bedrijventerrein. De ammoniakemissie die samenhangt met de bemesting van de agrarische gronden komt daarmee te vervallen.

17 Toets Wet natuurbescherming – Stikstofdepositie Bestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest, Antea Group, 10 juni 2021

Mede door het gasloos uitvoeren van Laarakker Noordwest is sprake van 'stikstofwinst': de stikstofdepositie vanwege het bedrijventerrein bedraagt minder dan de stikstofdepositie vanwege het agrarisch gebruik waardoor per saldo sprake is van een afname van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. In het stikstofonderzoek is in beeld gebracht hoe groot deze 'stikstofwinst' is en wat dus de stikstofdepositieruimte is. Uit het onderzoek blijkt dat bij een 'extra' stikstofemissie vanuit het bedrijventerrein van 163,4 kg NO_2/jaar en 14,9 kg NH_3/jaar op geen van de Natura 2000-gebieden een resultaat van meer dan 0,00 mol/ha/jaar resteert.

4.11.5 Regeling in het bestemmingsplan

Laarakker Noordwest wordt in principe gasloos aangelegd. Zoals blijkt uit het stikstofonderzoek is de stikstofemissie vanuit Laarakker Noordwest in dat geval zodanig beperkt dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden. In dit bestemmingsplan is in de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2' een regeling opgenomen die het gebruik van aardgas uitsluit, zodat planologisch is geborgd dat het bedrijventerrein aardgasloos wordt gerealiseerd.

Op basis van de Wet natuurbescherming – en zoals ook blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State - hoeft een nieuw bestemmingsplan niet te leiden tot een vermindering van stikstofdepositie. Als kan worden aangetoond dat de stikstofdepositie niet toeneemt, wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming: verslechterende of significant verstorende gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn dan namelijk uitgesloten. De 'stikstofwinst' die ontstaat door het vervallen van de bemesting, kan dus op planniveau worden benut voor het creeren van stikstofdepositieruimte voor het bedrijventerrein. Daarbij is wel van belang dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. In de planregels van de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 1' en 'Bedrijventerrein – 2' is daarom een afwijkingsmogelijkheid opgenomen die het mogelijk maakt om voor bedrijven alsnog het gebruik van aardgas toe te staan, indien dat noodzakelijk is vanwege de bedrijfsuitoefening. De afwijkingsmogelijkheid kan dus niet worden benut om bedrijven voor de verwarming aan te sluiten op het gasnet, maar uitsluitend als er een bedrijfsmatige noodzaak is, bijvoorbeeld vanwege een bepaald productieproces. In de afwijkingsbevoegdheden is een bovengrens opgenomen: in totaal mag de stikstofemissie die via deze afwijkingsbevoegdheden wordt vergund nooit meer bedragen dan 163 kg NO_2/jaar en 14 kg NH_3/jaar. Door deze bovengrens als voorwaarde aan de afwijkingsbevoegdheden te verbinden, is bij de vaststelling van het plan de zekerheid verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet aantast.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied van dit bestemmingsplan bevinden zich een hoogspanningsverbinding en een hoofdwaterleiding. De hoogspanningsverbinding is, inclusief een bebouwingsvrije strook van 22,5 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingsmogelijkheid) en een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden. De hoofdwaterleiding ligt parallel aan de hoogspanningsverbinding en is, inclusief een bebouwingsvrije zone van 4 meter aan weerszijden van de leiding, bestemd als 'Leiding - Water'.

4.13 Mariamolen

4.13.1 Algemeen

Aan de Cuijkseweg, ten westen van het plangebied, staat de Mariamolen. Rond de molen is sprake van een molenbiotoop: een zone van 400 meter waarin regels gelden ter bescherming van de windvang en het vrije zicht op de molen. In het geldende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Zuid' is – net als in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker' – een molenbeschermingszone opgenomen. De molenbeschermingszone heeft een straal van 400 meter en bevat een regeling die de hoogte van bebouwing beperkt.

Voor het bepalen van de toelaatbare hoogte van bebouwing binnen een molenbiotoop kan gebruik worden gemaakt van de biotoopformule zoals die is geformuleerd door vereniging 'De Hollandsche Molen'. De biotoopformule gaat er in principe vanuit dat er binnen een afstand van 100 meter van de molen geen bebouwing mag worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare hoogte van bebouwing op een afstand tussen de 100 en 400 meter van een molen kan de biotoopformule worden gehanteerd:

H(x) = x/n + c*z waarin:

- H(x) = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel (in meters)
- x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = constante, afhankelijk voor de ruwheid van de omgeving: 140 in open gebied, 75 in ruw gebied, 50 in gesloten (stedelijk) gebied
- c = constante, gewoonlijk 0,2
- z = askophoogte (helft van de vlucht + stelling-/belthoogte)

De Mariamolen heeft een belthoogte van 3,55 meter en een vlucht van 24,50 meter[18]. De askophoogte bedraagt daarmee 15,80 meter.

4.13.2 Onderzoek molenbiotoop

In 2013 is onderzoek gedaan naar de invloed van de realisatie van Laarakker Noordwest en Laarakker Noord op het functioneren van de molen[19]. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Omdat de bebouwing op Laarakker Noordwest en Laarakker Noord op enige afstand van de molen én aan de noordoostzijde van de molen is geprojecteerd, blijkt de invloed van de bebouwing op de windvang van de molen beperkt te zijn. Rekening houdend met de windsnelheidsgrenzen waarbij de molen kan functioneren, blijkt dat nieuwbouw op Laarakker die de biotoopnormen overschrijdt - zelfs als wordt uitgegaan van een volledige blokkering van de wind ten opzichte van een volledig onbelemmerde situatie - maximaal 5,8% van de tijd invloed heeft op de draaimogelijkheden van de molen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de reeds aanwezige bebouwing en begroeiing aan de oostzijde van de Cuijkseweg, waardoor in de huidige situatie al geen sprake is van een onbelemmerde situatie aan deze zijde van de molen. Geconcludeerd is dat de invloed van Laarakker Noordwest en Noord op de windvang van de Mariamolen beperkt is.

18 De kenmerken van de molen zijn ontleend aan een actuele inventarisatie van de Molenstichting Noord-Brabant (molenbiotoopinventarisatie 2020, beschikbaar op noord-brabant.molenbiotoop.nl)
19 Invloed bouwplan bedrijventerrein Laarakker op de windvang van de Mariamolen te Haps, Peutz, 1 maart 2013

4.13.3 Regeling in het bestemmingsplan

De molenbeschermingszone is als 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen in dit bestemmingsplan. De bestemming ‘Bedrijventerrein – 1’ ligt op minimaal 105 meter van de molen. Het is daarom niet nodig om te voorzien in een regeling die de bouwhoogte binnen 100 meter van de molen beperkt tot de onderste punt van de verticaal staande wiek (uitgaande van de belthoogte is dat een hoogte van 3,55 meter). Voor de gronden binnen de molenbiotoop is in de planregels bepaald dat de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan de hoogte die wordt bepaald met de molenbiotoop, uitgaande van de volgende formule:

H(x) = x/50 + 0,2*15,80 (*verder vereenvoudigd: H(x) = x/50 + 3,16*)

De toegelaten bouwhoogte loopt daarmee op van circa 5,3 meter op 105 meter afstand van de molen (de rand van de bedrijfsbestemming) tot circa 11,2 meter op 400 meter afstand van de molen. In de volgende afbeelding is de ligging van de molenbiotoop geprojecteerd op de nieuwe bedrijfsbestemmingen in het bestemmingsplan.



Molenbiotoop met maximale bouwhoogtes

Bij het bepalen van de parameter van de formule voor de ruwheid van de omgeving is uitgegaan van een constante voor gesloten gebied (50). Dit sluit aan bij de toekomstige invulling met bedrijventerrein van het plangebied.

Uit de handleiding Molenbiotoop van Vereniging De Hollandsche Molen (1995) waarin de molenbiotoopformule is geïntroduceerd, blijkt dat bij nieuwe ontwikkelingen met hogere bebouwing uitgegaan moet worden van deze factor en niet van de bestaande situatie.

4.14 Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 en verder van de Rarro is rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer vastgelegd, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines. De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van het radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. De maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor vliegbasis Volkel 39 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne.

Het plangebied ligt binnen de kern van het radarverstoringsgebied, op circa 12,5 kilometer afstand van de radarinstallatie. Op deze afstand bedraagt de maximale bouwhoogte van bouwwerken 93,5 meter + NAP. Het plangebied ligt op een hoogte van 11 à 12 meter + NAP, waardoor gebouwen en overige bouwwerken ruim 80 meter hoog zouden mogen zijn, zonder dat dit gevolgen heeft voor het functioneren van de radar. Dit bestemmingsplan maakt dergelijke hoge bouwwerken niet mogelijk. De beoogde bebouwing in het plangebied vormt geen belemmering voor het functioneren van de radar. Het is niet noodzakelijk om in het bestemmingsplan in een aanvullende beschermende regeling te voorzien.

4.15 Duurzaamheid

De ambitie is om Regionaal Bedrijvenpark Laarakker te ontwikkelen als een duurzaam bedrijvenpark. Dit uit zich onder meer in de realisering van een toekomstbestendig bedrijventerrein, dat goed is ingebed in zijn omgeving. Met stevige landschappelijke randen (waaronder de ecologische verbindingszone rond de Laarakkerse Waterleiding en groene buffers tussen het bedrijventerrein en Haps) wordt voorzien in landschappelijke inpassing. In de openbare ruimte van het terrein én op de bedrijfspercelen wordt daarnaast voorzien in ruimte voor waterberging, zodat ook heftige buien kunnen worden verwerkt. In principe wordt het hele terrein gasloos uitgevoerd. Alleen in uitzonderingssituaties kan, indien noodzakelijk voor het bedrijfsproces, worden voorzien in een gasaansluiting.

Daarnaast is op het bedrijvenpark een duurzaamheidsplan van kracht. Het duurzaamheidsplan voorziet in een milieupuntensysteem waarmee investeringen in duurzame technologieën worden gestimuleerd via een korting op de grondprijs. In de praktijk blijkt dat deze korting daadwerkelijk een stimulans vormt voor de toepassing van duurzame technologieën. In het duurzaamheidsplan zijn de uitgangspunten voor het milieupuntensysteem vastgelegd en zijn handreikingen gegeven voor ondernemers bij toepassing van duurzaamheidsmaatregelen.

Het milieupuntensysteem biedt de mogelijkheid voor twee systemen, waarbij een bedrijf zelf bepaalt van welk systeem gebruik wordt gemaakt:

1. Een systeem gebaseerd op individuele maatregelen, waarbij iedere maatregel een aantal punten oplevert. Afhankelijk van het behaalde aantal punten vindt een korting op de grondprijs plaats.
2. Een systeem gebaseerd op BREEAM-certificering, waarbij over 10 verschillende thema's de duurzaamheid van een gebouw wordt bepaald. Afhankelijk van de BREEAM-certificering (very good, excellent of outstanding) vindt een korting op de grondprijs plaats.

In een schema zijn de maatregelen gerangschikt die naar keuze van het bedrijf kunnen worden getroffen, met daarbij het aantal punten dat met de betreffende maatregel correspondeert. Als een minimum aantal punten wordt bepaald, leidt dat tot een korting op de grondprijs. Bedrijven kunnen ook zelf innovatieve maatregelen voorstellen, die vervolgens worden beoordeeld en gescoord. De categorie-indeling is gebaseerd op de BREEAM-certificering en bevat diverse categorieën: gezondheid/comfort, energie, transport, water, materialen, afval, grondgebruik, vervuiling en innovatie. Ondernemingen moeten binnen die jaar na vestiging de duurzame opties realiseren.

5 Juridische verantwoording

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op Laarakker Noordwest. Het bestemmingsplan heeft tot doel om Laarakker Noordwest (opnieuw) te bestemmen als bedrijventerrein, overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Regionaal Bedrijvenpark Laarakker’. Met de opzet van de verbeelding en regels is aangesloten op het bestemmingsplan ‘Regionaal Bedrijvenpark Laarakker’ (2009) en op de bestemmingsplannen ‘Bedrijvenpark Laarakker Zuid’ (2015) en ‘Bedrijvenpark Laarakker Noord’ (2017). Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Verbeelding

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest’ bevat een digitale verbeelding, die analoog uit één plankaart bestaat (schaal 1 : 2.000). Het plangebied omvat alle gronden die onderwerp zijn van dit bestemmingsplan. Met de verschillende bestemmingen is het gebruik van de gronden vastgelegd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enkel- en dubbelbestemmingen. In het geval van bijzondere of afwijkende gebruikssituaties zijn aanduidingen gebruikt. Er is gekozen voor een vrij globale systematiek, waarbij binnen de bedrijfsbestemming wegen, groenvoorzieningen en water algemeen zijn toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan flexibiliteit bij de verdere uitwerking van verkavelings- en bouwplannen op Laarakker Noordwest. De groene randen rond Laarakker Noordwest zijn bestemd als 'Groen' en de watergang langs de Mondsestraat als ‘Water’.

5.3 Regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden, en hoe en wat er gebouwd mag worden. De planregels zijn overeenkomstig de SVBP 2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Voor zover van toepassing zijn de standaardregels uit de SVBP 2012 overgenomen.

5.3.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemming kan in beginsel zijn opgebouwd uit:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;

4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. wijzigingsbevoegdheid.

Het komt vaak voor dat niet alle onderdelen zijn gebruikt in een bestemming. In het volgende overzicht zijn de gebruikte (dubbel)bestemmingen in dit bestemmingsplan toegelicht.

Bedrijventerrein – 1

De gronden die worden ontwikkeld als lokaal bedrijventerrein zijn bestemd als 'Bedrijventerrein – 1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 en 3.1. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken een bedrijf toestaan dat in een hogere milieucategorie valt (maximaal milieucategorie 3.2) of dat niet is opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, mits het betreffende bedrijf qua milieubelasting, aard en omvang vergelijkbaar is met de bedrijven die rechtstreeks zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen toegestaan.

Naast bedrijven zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' ook (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen algemeen toegestaan, zodat overal binnen de bestemming wegen kunnen worden gerealiseerd. Ook groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn overal binnen de bestemming toegestaan. Bij de bedrijven zijn ondergeschikte kantoren (tot 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 800 m^2) en ondergeschikte detailhandel (uitsluitend in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten, tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 50 m^2) toegestaan. Via afwijking kan een ondergeschikt kantoor met een grotere oppervlakte worden toegestaan. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een afhaalpunt voor detailhandel, mits ter plaatse geen sprake is van een showroom/uitstalling of betalingsmogelijkheid.

In de bouwregels is vastgelegd dat de grootte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 5.000 m^2. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om grotere bouwpercelen toe te staan. Om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsmogelijkheid moet worden aangetoond dat uitbreiding of vestiging ter plaatse noodzakelijk is, dat het grotere perceel stedenbouwkundig inpasbaar is en dat er geen mogelijkheden zijn om het bedrijf op het regionale bedrijventerrein te vestigen.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel moet minimaal 40% en mag maximaal 80% bedragen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de afstand tot de voorste perceelsgrens (minimaal 6 meter) en de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens (minimaal 5 meter). Via een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een lager of hoger bebouwingspercentage of een kortere afstand tot de zijdelingse of achterste perceelsgrens (minimaal 3 meter) toestaan. Voor opslagsilo's en bedrijfsinstallaties geldt een maximale hoogte van 10 meter.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat bedrijven op eigen terrein minimaal 0,0275 m^3 water per m^2 verhard/bebouwd oppervlak moeten bergen.

Daarnaast is via een gebruiksregel geborgd dat bedrijven geen gebruik maken van aardgas. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan het gebruik van aardgas worden toegelaten, mits het gebruik van gas noodzakelijk is voor de bedrijfsuitoefening en de totaal beschikbare stikstofruimte niet wordt overschreden.

Bedrijventerrein – 2

De gronden die worden ontwikkeld als regionaal bedrijventerrein zijn bestemd als 'Bedrijventerrein - 2'. Door middel van aanduidingen is aangegeven welke milieucategorie is toegelaten: ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn bedrijven in milieucategorie 3.1 tot en met 4.1 toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn bedrijven in milieucategorie 3.2 tot en met 4.2 toegestaan. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken een bedrijf toestaan dat in een hogere milieucategorie valt (maximaal milieucategorie 4.2) of dat niet is opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, mits het betreffende bedrijf qua milieubelasting, aard en omvang vergelijkbaar is met de bedrijven die rechtstreeks zijn toegestaan.

Omdat Laarakker een 'industrieterrein' is in de zin van de Wet geluidhinder, zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen op het regionale deel van het terrein toegestaan. Naast bedrijven zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ook (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen algemeen toegestaan, zodat overal binnen de bestemming wegen kunnen worden gerealiseerd. Ook groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn overal binnen de bestemming toegestaan. Bij de bedrijven zijn ondergeschikte kantoorvoorzieningen (tot 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte, met een maximum van 2.000 m^2) en ondergeschikte detailhandel (uitsluitend in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten, tot een maximum verkoopvloeroppervlakte van 100 m^2) toegestaan. Via afwijking kan een ondergeschikt kantoor met een grotere oppervlakte worden toegestaan. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een afhaalpunt voor detailhandel, mits ter plaatse geen sprake is van een showroom/uitstalling of betalingsmogelijkheid. Risicovolle inrichtingen (bedrijven die vallen onder het Bevi) zijn toegestaan onder de voorwaarde dat de PR 10^{-6}/jaar contour binnen het bouwperceel van de inrichting of over het openbaar gebied valt.

In de bouwregels is vastgelegd dat de grootte van een bouwperceel voor een bedrijf in milieucategorie 3.1 of 3.2 niet minder mag bedragen dan 5.000 m^2 en voor een bedrijf in milieucategorie 4.1 of 4.2 niet minder dan 2.000 m^2. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel moet minimaal 30% en mag maximaal 80% bedragen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter. Daarnaast zijn regels opgenomen voor de afstand tot de voorste perceelsgrens (minimaal 12 meter) en de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens (minimaal 5 meter). Via een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een lager of hoger bebouwingspercentage of een kleinere afstand tot de voorste perceelsgrens (minimaal 6 meter) of de zijdelingse of achterste perceelsgrens (minimaal 3 meter) toestaan. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een grotere bouwhoogte van gebouwen (tot 20 meter). Voor opslagsilo's en bedrijfsinstallaties geldt ook een maximale hoogte van 12 meter, met een afwijkingsmogelijkheid tot 20 meter.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat bedrijven op eigen terrein minimaal 0,0275 m^3 water per m^2 verhard/bebouwd oppervlak moeten bergen. Daarnaast is via een gebruiksregel geborgd dat bedrijven geen gebruik maken van aardgas.

Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan het gebruik van aardgas worden toegelaten, mits het gebruik van gas noodzakelijk is voor de bedrijfsuitoefening en de totaal beschikbare stikstofruimte niet wordt overschreden.

Groen

De groene randen aan de west- en zuidzijde van het bedrijventerrein zijn bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van nutsvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

Water

De watergang langs de Mondsestraat is bestemd als 'Water'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder watergangen en waterlopen. Daarnaast zijn binnen de bestemming groenvoorzieningen en wegen en paden met daarbij behorende voorzieningen zoals bruggen en duikers toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels overgenomen, die overeenkomen met de bouwregels in de bestemming 'Groen'.

Leiding – Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een hoogspanningsverbinding. Op de gronden geldt een bouwverbod (met uitzondering van hoogspanningsmasten). Hiervan kan worden afgeweken nadat advies van de leidingbeheerder is gevraagd. Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

Leiding – Water (dubbelbestemming)

De gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zijn mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een watertransportleiding. Op de gronden geldt een bouwverbod. Hiervan kan worden afgeweken nadat advies van de leidingbeheerder is gevraagd. Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden.

Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Op grond van het archeologisch rapport kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast bevat de dubbelbestemming een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningplicht voor het slopen van bouwwerken groter dan 2.500 m^2, met een verstoringsdiepte van meer dan 0,50 meter.

5.3.3 Algemene regels

De algemene regels bevatten de anti-dubbeltelregel en kunnen algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels, procedureregels en overige regels bevatten. De algemene regels van dit bestemmingsplan worden hierna nader toegelicht.

Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is een standaard opgenomen voor de anti-dubbeltelregel. Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. In het verleden werd nog wel eens een extra (bouw)perceel of gedeelte daarvan verworven om meer bouwmogelijkheden te krijgen, bijvoorbeeld bij een regel dat een groter bouwperceel recht geeft op een groter oppervlakte aan gebouwen. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning werd de grond weer afgestoten. Gevolg daarvan is meer bouwwerken op een perceel dan feitelijk bedoeld was. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit door te verbieden dat nieuw verworven (bouw)percelen in de berekening worden meegenomen als deze al eerder bij de verlening van een omgevingsvergunning zijn betrokken.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn een aanvulling op de specifieke bouwregels van de diverse bestemmingen. In de algemene regels is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1 bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren bestaande uit het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Deze systematiek gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming dan ook bepalend voor de gebruiksmogelijkheden van de gronden. In de algemene gebruiksregels zijn bepaalde soorten gebruik expliciet als strijdig gebruik benoemd.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - industrie' en ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.

Algemene afwijkingsregels

Met algemene afwijkingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. De algemene afwijkingsregels kunnen, voor zover van toepassing, voor iedere bestemming worden gebruikt. Het gaat meestal om kleine afwijkingen van de regels. Een veel voorkomende afwijkingsregel maakt het mogelijk maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven bouwregels. De algemene afwijkingsregels mogen alleen gebruikt worden indien er geen afwijking in de bestemmingsregels is opgenomen. Dit betekent dat niet tweemaal mag worden afgeweken van dezelfde bestemmingsregel. De specifieke en algemene afwijkingen mogen niet cumulatief worden gebruikt voor hetzelfde onderdeel.

Algemene wijzigingsregels

Met algemene wijzigingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. Net als bij de algemene afwijkingsregels zijn de algemene wijzigingen in meerdere bestemmingen toepasbaar. Met een wijziging kan een deel van het bestemmingsplan worden aangepast. De algemene wijzigingsregels maken het onder meer mogelijk om een beperkte overschrijding van bestemminsgrenzen toe te staan, als dat van belang is voor een technische betere realisering van bestemmingen of in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure voor het opleggen van nadere eisen opgenomen.
De nadere eisen maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning en kennen een eigen, vrij in te vullen, procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De opgenomen procedure biedt de mogelijkheid om binnen de termijn van een reguliere omgevingsvergunning een besluit over de nadere eisen te nemen.

Overige regels

In dit artikel worden regels geplaatst die niet onder een ander artikel zijn te vatten. In de overige regels is onder meer een afwegingskader opgenomen dat moet worden gehanteerd als een omgevingsvergunning voor afwijken van de planregels wordt vergund of als gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In hoofdstuk 4 zijn het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht en de slotregel opgenomen. In het Besluit ruimtelijke ordening zijn standaardregels opgenomen voor het overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik. De teksten uit het Bro zijn in het bestemmingsplan letterlijk overgenomen. Legale bouwwerken (met omgevingsvergunning) die bestaan op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maar die afwijken van de planregels, mogen gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd of veranderd. Ook mogen bouwwerken na een calamiteit worden herbouwd, op voorwaarde dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd binnen twee jaar na de calamiteit. Een calamiteit wordt uitgelegd als een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis die in korte tijd ernstige schade kan veroorzaken. Het overgangsrecht geldt dus voor bouwwerken die legaal zijn opgericht, maar in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe, afwijkende bestemming hebben gekregen. Als een dergelijk bouwwerk wordt gesloopt, dan vervallen alle bouwrechten van dat bouwwerk (calamiteit uitgezonderd). Alleen de bouwregels van de nieuwe bestemming gelden dan nog. Een illegaal bouwwerk (zonder omgevingsvergunning) valt niet onder het overgangsrecht.

Legaal gebruik (oude bestemmingsplan) van gronden en het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan mag worden voortgezet. Het kan zijn dat een nieuwe, afwijkende bestemming is toegekend aan een perceel. In dat geval mag het daar aanwezige gebruik worden voortgezet, mits dit volgens het oude bestemmingsplan was toegestaan. Het gebruik mag niet gewijzigd worden, tenzij het meer in overeenstemming wordt gebracht met de nieuwe bestemming. Als het gebruik vallend onder het overgangsrecht geruime tijd wordt gestaakt, dan vervallen de rechten op dit overgangsrecht.

Er wordt dan geredeneerd dat het gebruik niet langer nodig is, ook als het eerdere gebruik na een tijd weer wordt opgepakt. Illegaal gebruik (strijd met oude bestemmingsplan) valt niet onder het overgangsrecht.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. De slotregel is voorgeschreven in de SVBP 2012.

6 Economische uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen gemeentelijke kosten die worden gemaakt bij de uitvoering van nieuwe bouwplannen te worden verhaald op de ontwikkelende partijen. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht (door middel van een anterieure overeenkomst met de grondeigenaren in het gebied) is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' op 15 juli 2009 is daarom het exploitatieplan 'Regionaal Bedrijvenpark Laarakker' vastgesteld.

Inmiddels zijn de gronden in het plangebied van Laarakker Noordwest verworven. Kostenverhaal vindt plaats via de grondprijs/uitgifteprijs van de te verkopen gronden. Het opstellen van een nieuw exploitatieplan of het aanpassen van het huidige exploitatieplan is om die reden niet noodzakelijk. Uitgangspunt is een positief resultaat, waarbij de (gemeentelijke) kosten worden gedekt door de inkomsten uit de gronduitgifte.

7 Procedures

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest' heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 30 juni 2021 tot en met 27 juli 2021. Het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken waren tijdens deze periode in te zien op het gemeentehuis te Cuijk en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Omdat het organiseren van een informatieavond in deze periode vanwege de coronabeperkingen niet mogelijk was, is op de gemeentelijke website een speciale projectpagina aangemaakt en is op 8 en 12 juli 2021 de gelegenheid geboden om digitaal in contact te treden met de projectleider om vragen te stellen of opmerkingen te maken. Van deze mogelijkheid hebben twee personen gebruikgemaakt.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn tien inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest'. Deze nota is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In de nota is per inspraakreactie aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de inspraakreacties is onder andere de groenzone aan de westzijde van Laarakker Noordwest fors verbreed, tot een minimale breedte van 65 meter.

7.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gestuurd naar de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas, de Veiligheidsregio Brabant Noord, Defensie en Rijkswaterstaat. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Bedrijvenpark Laarakker Noordwest', die als bijlage is opgenomen.

De provincie, Defensie en Rijkswaterstaat hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. De reactie van de Veiligheidsregio heeft niet geleid tot wijzigingen. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de (verlegde) A-watergang langs de Mondsestraat bestemd als 'Water' en is in de toelichting ingegaan op deze watergang en de beschermingszone daarvan. In de watertoets (bijlage bij de toelichting) heeft daarnaast een beperkte aanpassing plaatsgevonden om deze in overeenstemming te brengen met de actuele regels voor waterberging.

7.3 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Na afloop van de terinzagelegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

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

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensoring en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (0162) 48 70 00

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020
Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.