gemeente Cuijk

Commissievoorstel

Onderwerp	:	Ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest'
Portefeuillehouder	:	M.F.R.A. Jilisen
Contactpersoon	:	Taskforce Cuijk / Karin Jilesen
Afdeling	:	Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie	:	Ruimte
In te vullen door de griffie	:	
Nummer raadsvoorstel	:	n.v.t.
Datum commissie	:	29 november 2021
Agendapunt commissie	:	8
Datum raad	:	n.v.t.
Agendapunt raad	:	n.v.t.

Samenvatting voorstel

Nu meer dan 70% van de gronden op Bedrijvenpark Laarakker Noord en Zuid is uitgegeven, is het moment gekomen om Laarakker Noordwest, conform eerder gemaakte afspraken, opnieuw een bedrijfsbestemming te geven. Ook voor dit Noordwestelijk deel van Laarakker meldden zich nu al concrete gegadigden.

Het voorontwerpbestemingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest' heeft gedurende de periode van 30 juni 2021 tot en met 27 juli 2021 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt het gebruik van de gronden voor gebruik als bedrijventerrein (opnieuw) mogelijk.

De reacties op het voorontwerp zijn overwogen en hebben tot aanpassingen geleid die in het ontwerpbestemmingsplan zijn verwerkt. In de bijgevoegde 'Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg bedrijvenpark Laarakker Noordwest' zijn alle reacties weergegeven en van een reactie voorzien. In het geval de commissie positief adviseert betreffende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan dan zal dit, gelijktijdig met het ontwerp-beeldkwaliteitsplan, voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan moeten t.z.t. door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Voorstel besluit

De commissie Ruimte geeft een positief advies om het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noordwest' en het 'Beeldkwaliteitsplan deelgebied 5 Bedrijvenpark Laarakker' voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft de volgende financiële consequenties:

- De financiële effecten met inbegrip van het kostenverhaal zijn verzekerd door samenwerking met BNG Gebiedsontwikkeling via de RBL C.V./B.V., vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst van 4 december 2007, de Allonge van 2 juni 2009 en de Allonge II van 20 december 2016;
- De grondexploitatie voor RBL wordt jaarlijks geactualiseerd.

Wet Arhi

Nee, er is geen afstemming in het kader van de Wet Arhi noodzakelijk, omdat het voorstel niet valt onder de reikwijdte van het aanwijzingsbesluit.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb), rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Communicatie en participatie

In verband met de inspraakprocedure zijn de volgende acties ondernomen:

1. Op de website van Cuijk is een speciale projectpagina aangemaakt waarop onder andere het voorontwerpbestemmingsplan wordt ontsloten (https://www.cuijk.nl/laarakker-noordwest).
2. Daarnaast is er een informatievideo opgenomen waarin het plan nader wordt toegelicht.
3. Op 8 en 12 juli is in de avond gelegenheid geboden om digitaal in contact te treden met de projectleider om één op één vragen te stellen of om opmerkingen te maken. Er hebben twee mensen gebruik gemaakt van de aangepaste informatieavonden.
4. Door een van de insprekers is bij indienen van de inspraakreactie een voorstel gedaan voor een uitruil. Deze uitruil hield in dat een deel van het evenemententerrein zou worden omgevormd tot bedrijventerrein onder gelijktijdige toevoeging van dat deel aan de voorgenomen groenzone aan de westzijde van het plangebied. Onder andere de dorpsraad Haps en andere insprekers refereerden in hun inspraakreacties aan dit uitruilvoorstel en gaven aan het uitruilvoorstel te ondersteunen.

   Naar aanleiding van de inspraakreacties en het ingediende uitruilvoorstel is meermaals met de dorpsraad en een aantal direct omwonenden aan de Cuijkseweg overleg geweest over de omvang en invulling van de groenzone. Hieruit bleek in algemene zin een breed gedragen wens bij de dorpsraad en direct omwonenden voor een verdere verbreding van de groenzone. Het uitruilvoorstel is dan ook uitgebreid onderzocht, maar werd niet als een passende oplossing gezien. De hoofdreden daarvoor is gelegen in het feit dat een aantal meer zuidelijk gelegen omwonenden juist het bedrijventerrein dichterbij zouden krijgen indien een deel van het evenemententerrein zou worden omgevormd naar bedrijventerrein.

   Daarom is er, In afstemming met RBL BV. er uiteindelijk voor gekozen om het verzoek van de dorpsraad en direct omwonenden wel in te willigen voor wat betreft het toevoegen van extra groen aan de westelijke groenzone van het plangebied, maar zonder uitruil/toevoeging van bedrijventerrein ter plaatse van het evenemententerrein. De uitbreiding van de groenzone is donderdag 11 november teruggekoppeld aan de dorpsraad en omwonenden en kan op hun instemming rekenen. Vanuit de dorpsraad is dit inmiddels ook schriftelijk bevestigd.

   In het ontwerpbestemming is aldus de westelijke groenbestemming uitgebreid. Daarmee ontstaat aan de (noord)westzijde een groenzone van circa 70 meter breed, daar waar deze in het oorspronkelijke bestemmingsplan van 2009 25 meter bedroeg en in het recente voorontwerpbestemmingsplan 40 meter. Aanvullend is met de direct omwonenden overeengekomen om een grondwal aan te leggen vanaf de noordwesthoek van het bedrijvenpark, lopend langs de gehele westzijde van het bedrijvenpark tot ca. ter hoogte van het perceel van de brandweer.

Met deze aanpassingen, ten opzichte van het voorontwerpplan, wordt de groenzone tussen het bedrijvenpark en de woningen aan de Cuijkseweg, alsmede het dorp Haps vormgegeven conform de wensen van de insprekers.

5. In de Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg is in detail ingegaan op de alle ingekomen reacties. De Nota is als bijlage 13 opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en wordt ook toegezonden aan de insprekers en (semi)overheden.

Vervolgacties ontwerpbestemmingsplan:
Alle communicatie volgt het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, inclusief beeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen wordt beschikbaar gesteld op de websites www.cuijk.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging wordt bekend gemaakt via de website www.officielebekendmakingen.nl en in de lokale huis aan huis bladen en op de gemeentepagina.

Duurzaamheid
RBL heeft een eigen duurzaamheids-stimuleringsplan welke van toepassing is op alle verkopen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de memo Duurzaamheid op Bedrijvenpark Laarakker van december 2020.

Bovendien voorziet het Bouwbesluit in steeds meer duurzaamheidseisen.

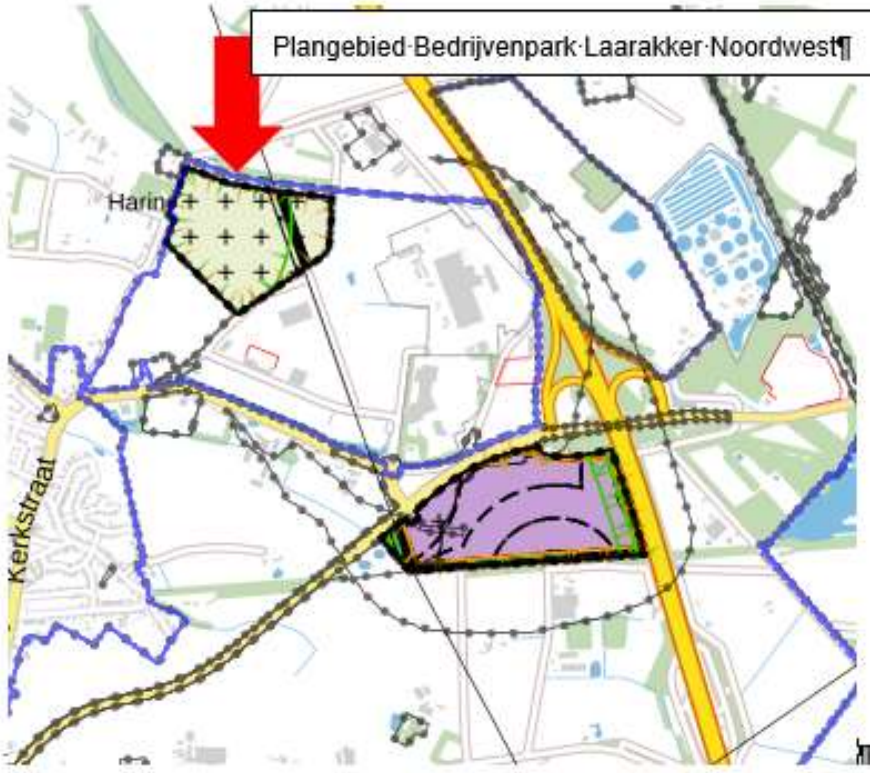
Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband
N.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

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 de realisatie van Bedrijvenpark Laarakker af te ronden, is het wenselijk om nu ook Laarakker Noordwest te bestemmen als bedrijventerrein. Temeer nu zich al concrete gegadigden zich melden voor dit Noordwestelijk deel.



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

Het doel van het 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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt daarmee dezelfde ontwikkeling mogelijk als het bestemmingsplan uit 2009. Wel is de regeling op onderdelen aangepast, zodat die 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.

<u>De omwonenden en belanghebbenden zijn via de 'Inspraakverordening Cuijk 2005' betrokken bij de bestemmingsplanprocedure</u>
In het voortraject zijn omwonenden en belanghebbenden bij de planvorming betrokken en in de gelegenheid gesteld in het kader van de 'Inspraakverordening Cuijk 2005' een reactie in te dienen. In de 'Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg' wordt ingegaan op alle vragen en bezwaren van deze personen, alsmede wordt hierin aangegeven welke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties.

Op 11 november heeft een vervolggesprek met de dorpsraad Haps en enkele directe omwonenden plaatsgevonden. In dit overleg is overeenstemming bereikt over de breedte van de te realiseren groenstrook. De nadere invulling van de groenstrook vindt in overleg met de belanghebbenden plaats (zie het bijbehorende schrijven hierover in de bijlage van de 'Nota van inspraak en wettelijke vooroverleg bestemmingsplan Laarakker Noordwest).

<u>Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van het wettelijk vooroverleg</u>
In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas, de veiligheidsregio Brabant Noord, Defensie, Tennet en Rijkswaterstaat. Hierbij zijn door het waterschap en de veiligheidsregio een inhoudelijke reactie ingediend. De beantwoording hiervan, en hoe hier mee wordt omgegaan in het ontwerpwijzigingsplan, wordt in de reactienota verder toegelicht.

<u>Stedenbouwkundige visie</u>
De stedenbouwkundige visie voor Bedrijvenpark Laarakker is in 2015 vastgesteld bij gelegenheid van de vaststelling van bestemmingsplan Laarakker Zuid. Omdat de stedenbouwkundige visie zich met name richt op het grootschalige deel van Laarakker, is er nadrukkelijk de keuze gemaakt om voor Laarakker Noordwest een nadere uitwerking te maken op de bestaande stedenbouwkundige visie. Daarbij is ook de nabijheid van woningen bij Laarakker Noordwest een belangrijk aandachtspunt. Vanuit het oogpunt van het beperken en voorkomen van hinder richting de nabijgelegen woningen aan de Cuijkseweg, is in de nadere uitwerking met name (meer) richting gegeven aan hoe bedrijven zich dienen te positioneren binnen hun kavel en zijn nadere richtlijnen gesteld met betrekking tot verlichting en reclame-uitingen. Het concept-ontwerp Beeldkwaliteitsplan deelgebied 5 Bedrijvenpark Laarakker heeft als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het op zich zelf staande ontwerp beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en zal te zijner tijd als onderdeel van de welstandsnota ter vaststelling worden voorgelegd.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen
De commissie Ruimte geeft een positief advies om het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Laarakker Noordwest’ en het bijbehorende ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Uitvoering, risico’s en evaluatie
Na een positief advies van de Commissie Ruimte volgt de bekendmaking en ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op onder meer www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Overige politiek relevante informatie
Uw gemeenteraad heeft in 2015 het bestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Laarakker Zuid’ vastgesteld. De provincie wilde destijds meewerken aan dit bestemmingsplan onder de voorwaarde dat voor het plandeel Noordwest (in 2009 reeds als bedrijventerrein bestemd) tijdelijk weer een agrarische bestemming zou worden opgenomen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg is daarbij destijds vastgelegd dat de realisatie van Laarakker Noordwest weer kan starten als 70% van de gronden op Laarakker Noord en Zuid is uitgegeven. Van de reeds bestemde plandelen Noord en Zuid (ca. 55 hectare) is per oktober 2021 ruim 41 hectare verkocht en geleverd, oftewel ca. 74,5%. Daarnaast zijn voor nog eens 12 hectare verschillende koop- en reserveringsovereenkomsten gesloten, waaronder ook al de eerste twee reserveringsovereenkomsten specifiek voor plandeel Noordwest. Daarmee is nu het moment gekomen om Laarakker Noordwest opnieuw een bedrijfsbestemming te geven.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking (de zogeheten ‘laddertoets’) de actuele ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in de regio in beeld gebracht en is de ontwikkeling van Laarakker Noordwest getoetst aan de ladder. Hieruit 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.

Daarnaast is de ontwikkeling van Laarakker Noordwest voorgelegd in de diverse regionale overleg-platformen voor bedrijventerreinen Noordoost Brabant. Deze is door de regio en provincie positief ontvangen en akkoord bevonden.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en de wijze waarop deze is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan, zodat het ontwerpbestemmingsplan ‘Bedrijvenpark Laarakker Noordwest’ in procedure kan worden gebracht en daarbij voor zienswijzen ter inzage kan worden gelegd.

Bijlagen
- ‘Nota van inspraak en wettelijk vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Laarakker Noordwest’;
- Ontwerp ‘Beeldkwaliteitsplan deelgebied 5 Bedrijvenpark Laarakker’;
- Ontwerpbestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Laarakker Noordwest’ ;
- Ontwerpbestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Laarakker Noordwest’ Bijlagen 1 t/m 16

Raadsplanning (bestuurlijke planning)
Dit voorstel leidt tot een wijziging in de raadsplanning.
Behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de commissie Ruimte op 29 november 2021.
Begin dit jaar is het doel gesteld om het bestemmingsplan eind 2021 vast te laten stellen door de gemeenteraad. Di is echter niet meer mogelijk. Het bestemmingsplan zal door de nieuwe gemeente Land van Cuijk worden vastgesteld en worden opgenomen als ‘voorraad 2022’.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

drs. R.H.M.A. Rongen
secretaris

mr. W.A.G. Hillenaar
burgemeester