

Ruimtelijke onderbouw

Project	<i>RBL Laarakker (Haps) te Cuijk</i>
Status	3.0
Projectnummer	21183
Datum	1 oktober 2021
Auteur	<i>C. Schuchhard (controle: drs. ing. E. Scheer)</i>



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

Bijlagen	3	
1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Vigerend bestemmingsplannen	7
3	Ruimtelijk beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Stedenbouwkundige motivering / Landschappelijke inpassing	20
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.3	Bedrijven en milieuzonering	27
4.4	Bodem	29
4.5	Duurzaamheid	31
4.6	Externe veiligheid	31
4.7	Geluid	33
4.8	Kabels en leidingen	34
4.9	Luchtkwaliteit	36
4.10	Natuur	37
4.11	Verkeer en parkeren	40
4.12	Water	42
4.13	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	44
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	46
5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	47

Bijlagen

1	Akoestisch onderzoek, Peutz, 5 juli 2021
2	Quickscan Wet natuurbescherming, De Bouwecoloog, 26 april 2021
3	Berekening stikstofdepositie, Mees Ruimte & Milieu, 7 mei 2021
4	Infiltratieonderzoek, ATKB, 19 mei 2021
5	Relevante regels bestemmingsplan "Bedrijvenpark Laarakker Noord"
6	Rapportage verkennend (water)bodemonderzoek, Ecoconsultancy, 19 december 2019
7	Rapportage aanvullend PFAS onderzoek, Ecoconsultancy, 8 januari 2020
8	Rapportage verkennend bodemonderzoek, Ecoconsultancy, 4 augustus 2020

1 INLEIDING

In opdracht van Nabuurs Supply Chain Logistics heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een distributiecentrum ter plaatse van Kavel 22 op de locatie RBL Laarakker (Haps) te Cuijk. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, omdat grotendeels bedrijven met minimaal milieucategorie van 4.1 zijn toegestaan. Het beoogde distributiecentrum heeft echter een milieucategorie van 3.1. Derhalve dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat een plan haalbaar en uitvoerbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Door Antea Group is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld in opdracht van Regionaal Bedrijvenpark Laarakker C.V. Deze ruimtelijke onderbouwing is integraal opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van Mees Ruimte & Milieu.

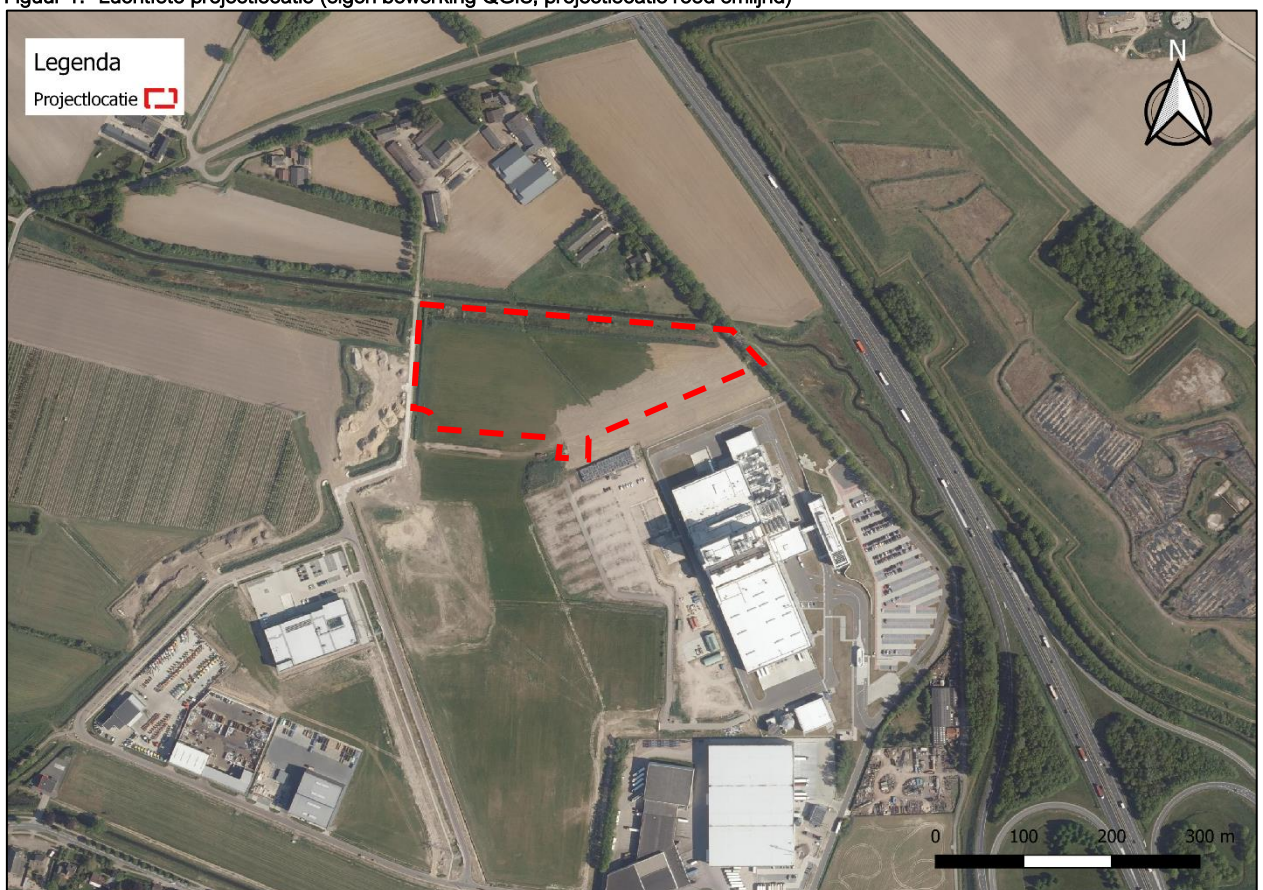
2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen op Bedrijventerrein Laarakker in Haps en heeft de volgende kadastrale gegevens: 3998, 3934, 3944, 3996, 3937 sectie K van de kadastrale gemeente Cuijk (gemeentecode: CUI00).

Ten behoeve van het uitbreiden van het bestaande logistiek bedrijf wordt in het noorden van bedrijventerrein Laarakker Noord een distributiecentrum gerealiseerd. Het perceel heeft een oppervlakte van 51.044 m². Het plangebied grenst in het zuiden aan de percelen van Danone. Ten westen grenst het plangebied aan de Mondsestraat en in het oosten aan de Schuttersweg. Ten noorden van het plangebied is een watergang gelegen. Het plangebied ligt circa 200 meter ten westen van de A73.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (eigen bewerking QGIS, projectlocatie rood omlijnd)



2.2 PROJECTPLAN

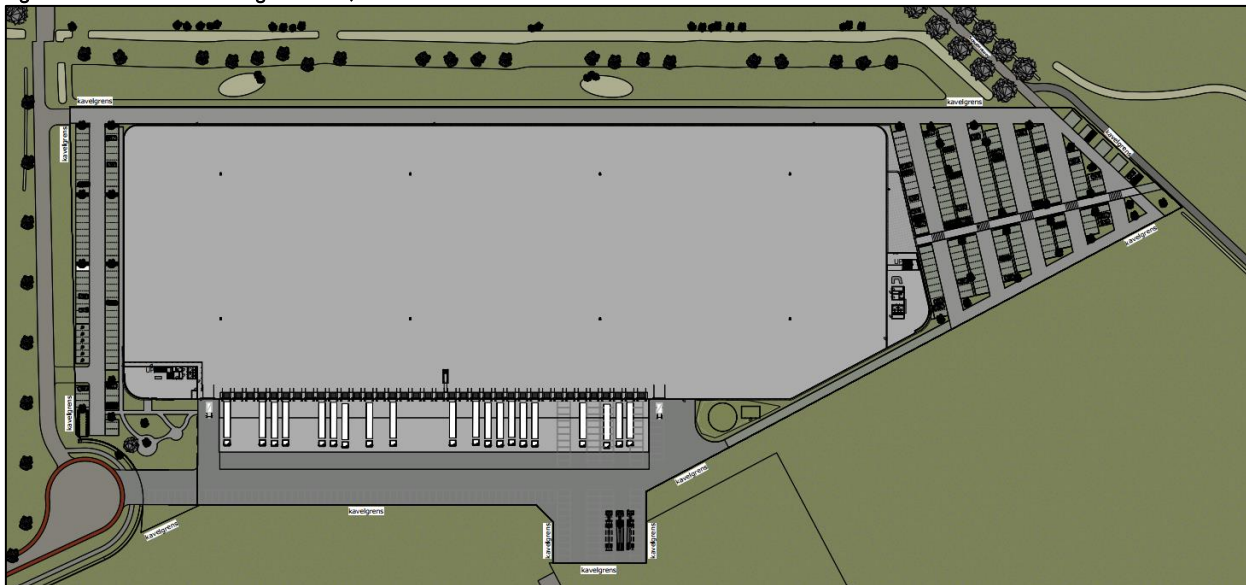
Vanaf 1929 is Nabuurs gevestigd in Haps. Begonnen op de Beerseweg en sinds 1991 is het hoofdkantoor gevestigd op Schuttersweg 16, het huidige industrieterrein Laarakker.

De missie van Nabuurs Supply Chain Logistics is het vinden van de beste weg voor de producten van onze klanten, op het gebied van kosten, service, duurzaamheid en veiligheid. Daartoe ontwikkelt en implementeert Nabuurs integrale Supply Chain oplossingen voor Fast Moving Consumer Goods, met als specialisatie Food, Personal Care, Retail en Horeca.

Nabuurs is de logistieke partner van grote concerns en heeft de doelstelling om te groeien. Om deze groei te faciliteren en de concrete vragen van klanten in te vullen, is het noodzakelijk dat de groei plaatsvindt op strategische locaties in duurzame distributiecentra. Daarnaast is het hoofdkantoor op de Schuttersweg gedateerd en het voldoen aan de wettelijke verplichting energieprestatie, label C, per 2023 vraagt hoge investeringen. De opslaghallen en koelcellen op Schuttersweg voldoen niet meer om in de vraag van de klant te kunnen voorzien. Het opwaarderen van de opstallen op de locatie Schuttersweg 16 is dus noodzakelijk. Naast het bouwen van een nieuw hoofdkantoor met distributiecentrum, is een upgrade en herontwikkeling van Schuttersweg 16 gepland in de periode 2022-2030.

In de huidige situatie is ter plaatse van de projectlocatie sprake van braakliggend terrein. Het terrein is onverhard. Het voornemen bestaat om een distributiecentrum te vestigen met een oppervlakte van 30.163 m². Het pand heeft een begane grond, eerste verdieping en dakrand (met kantoren en een hal). Het kantoor ten behoeve van het distributiecentrum heeft een oppervlakte van circa 1584 m². In onderstaande afbeelding is een schets opgenomen van de beoogde situatie.

Figuur 2. Schets toekomstige situatie, Heembouw Architecten



Op bovenstaande afbeelding is te zien dat naast het te realiseren distributiecentrum ook ruimte komt voor parkeren. Daarnaast wordt een ontsluitingsweg voor de auto's en vrachtverkeer gerealiseerd.

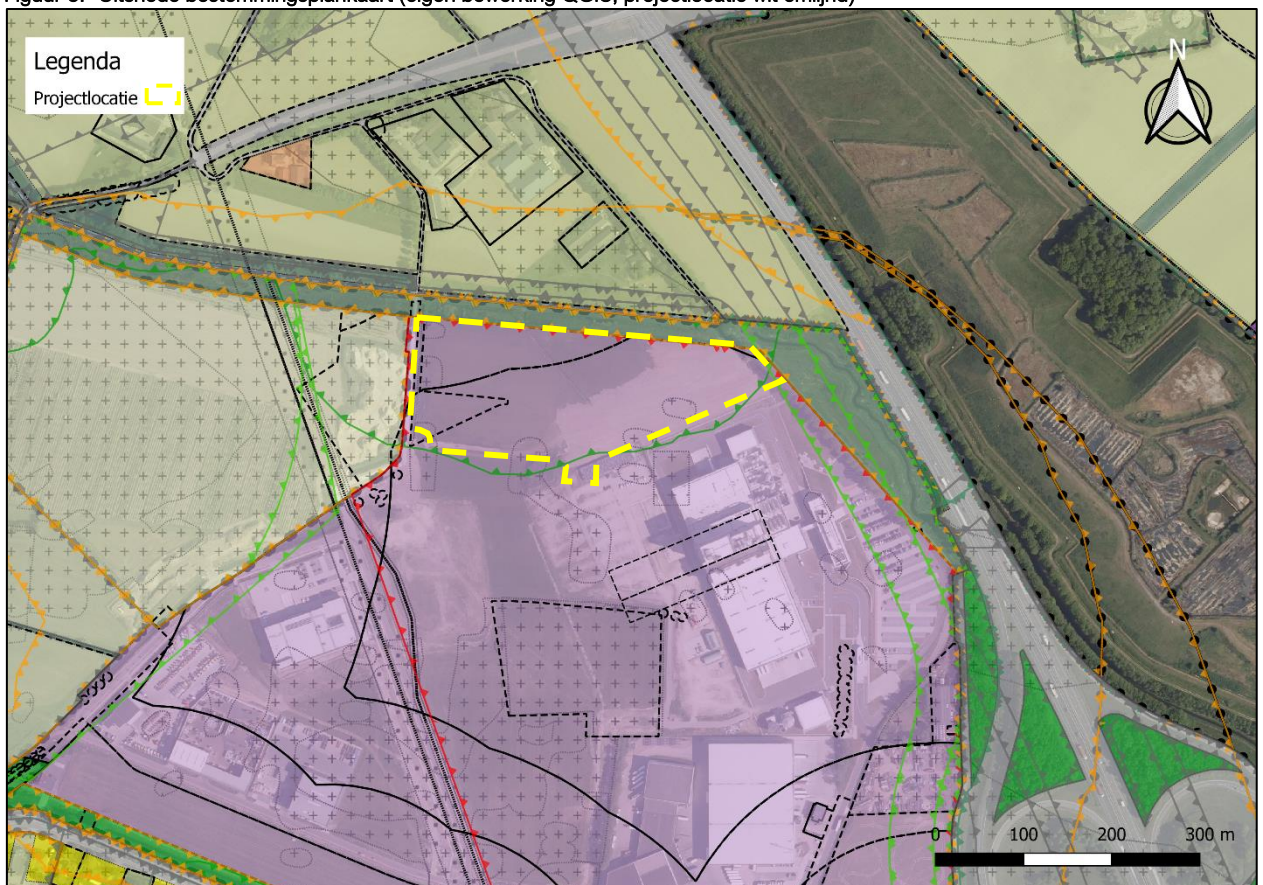
2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPANNEN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Laarakker Noord” vigerend. Dit plan is onherroepelijk en vastgesteld op 25 september 2017 door de gemeenteraad van Cuijk. De projectlocatie heeft de bestemming ‘Bedrijventerrein - 2’, met deels een functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.2’ en deels een functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 5.1’. Daarnaast geldt voor de gehele locatie de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – afwijkingsgebied’. Figuur 3 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Tevens geldt het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeren” (onherroepelijk, vastgesteld op 3 februari 2020), het ontwerpbestemmingsplan “Kamerbewoning in woningen” (ontwerp op 25 mei 2021). Op het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeren” wordt nader ingegaan in paragraaf 4.11. Zowel het voorbereidingsbesluit “Omzetten woningen” als het ontwerpbestemmingsplan “Kamerbewoning in woningen” is niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Tevens is een voorbereidingsbesluit “Omzetten woningen” genomen en vastgesteld op 1 september 2020. Dit voorbereidingsbesluit is inmiddels komen te vervallen.

Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplankaart (eigen bewerking QGIS, projectlocatie wit omlijnd)



2.3.1 Gewenste situatie

De ontwikkeling van een distributiecentrum is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheid is gelegen in:

- het bepaalde in artikel 4.1, lid a, sub 4 van het bestemmingsplan. Hierin is opgenomen dat binnen de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1' alleen bedrijven met milieucategorie 4.1 en 5.1 kunnen vestigen.

Het beoogde (logistieke) bedrijf is opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorie 'Distributiecentra, pak- en koelhuizen' (SBI-code 2008 52102, 52109) en valt daarmee binnen milieucategorie 3.1.

Een deel van het projectgebied is aangeduid als 'bedrijf tot en met categorie 4.2' en ander deel als 'bedrijf tot en met categorie 5.1'. Gronden die zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 4.2 kennen een minimale milieucategorie van 3.2. Gronden die zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 5.1 kennen een minimale milieucategorie van 4.1.

In het Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Laarakker, dat is vastgesteld op 21 oktober 2014, is opgenomen dat een bedrijventerrein, zoals Laarakker, grootschalige bedrijvigheid trekt in een zwaardere milieucategorie. Door op gronden waar de hoogste milieucategorieën zijn toegestaan tevens een minimale milieucategorie voor te schrijven, is beoogd te voorkomen dat de gronden die geschikt zijn voor de zwaarste bedrijven grotendeels of volledig worden ingevuld met lichtere bedrijfsactiviteiten, die evengoed op een andere locatie op Laarakker Noord of op een lokaal bedrijventerrein in de regio kunnen worden gevestigd.

Omdat het logistiek bedrijf valt in milieucategorie 3.1 en het plangebied is aangeduid als 'bedrijf tot en met 4.2' en als 'bedrijf tot en met 5.1', waar deze bedrijfscategorie is uitgesloten, is de voorgenomen ontwikkeling strijdig met de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan.

Het logistiek bedrijf heeft een ruimte vraag van circa 3,5 hectare en is daarmee te groot om op een lokaal bedrijventerrein in de regio Land van Cuijk te worden gevestigd. Binnen Laarakker Noord is gezocht naar de optimale locatie voor dit bedrijf. Regionaal Bedrijvenpark Laarakker wordt ontwikkeld als het regionale bedrijventerrein van het Land van Cuijk en heeft tot doelstelling om ruimte te bieden aan bedrijven waarvoor elders in de regio geen geschikte vestigingslocatie voorhanden is. Het betreft enerzijds bedrijven in de hogere milieucategorieën (categorie 4 en 5) en anderzijds bedrijven met een grote ruimtebehoefte. Het logistiek bedrijf valt met een ruimtebehoefte van circa 3,5 hectare in de laatste categorie, waardoor vestiging op Laarakker passend wordt geacht. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Laarakker Noord' maakt de vestiging van grootschalige logistiek in de bestemming 'Bedrijventerrein – 2' dan ook bij recht mogelijk, zij het dat vestiging stuit op de regeling voor minimale milieucategorie.

De regeling voor de minimale milieucategorie is het bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat (kleinschalige) bedrijven in de lichtere milieucategorieën ruimte innemen die ten koste gaat van de bedrijven waarvoor Bedrijvenpark Laarakker specifiek wordt gerealiseerd: milieuhinderlijke bedrijven en grootschalige bedrijven. Bij het inpassen van het logistiek bedrijf is overwogen in hoeverre vestiging ten koste gaat van de ruimte die op Laarakker beschikbaar is voor bedrijven in de hoogste milieucategorieën. Aangezien Nabuurs de logistieke partner van grote concerns is en de doelstelling heeft om te groeien, is de projectlocatie geschikt voor het bieden van extra ruimte. Om deze groei te faciliteren en de concrete vragen van klanten in te vullen, is het noodzakelijk dat de groei plaatsvindt op strategische locaties in duurzame distributiecentra. Daarnaast is het huidige hoofdkantoor op de Schuttersweg gedateerd en het voldoen aan de wettelijke verplichting energieprestatie, label C, per 2023 vraagt hoge investeringen. De opslaghallen en koelcellen op Schuttersweg voldoen niet meer om in de vraag van de klant te kunnen voorzien. Het opwaarderen van de opstallen op de locatie Schuttersweg 16 is dus noodzakelijk. Naast het bouwen van een nieuw hoofdkantoor met distributiecentrum, is een upgrade en herontwikkeling van Schuttersweg 16 gepland in de periode 2022-2030.

De beoogde bebouwing past binnen het bepaalde in artikel 4.2.1, lid d van het bestemmingsplan, waarin is opgenomen dat het bebouwingspercentage van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 80%. Het kaveloppervlakte betreft 51.044 m² en het distributiecentrum is beoogd met een oppervlakte van 30.163 m². Hiermee is sprake van een bebouwingspercentage van circa 60%.

Op grond van artikel 4.6.1 lid d kan een bedrijf met milieucategorie 3.2 worden toegestaan, mits het bouwperceel voor ten minste 70% is gelegen binnen de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2'. Dit is niet het geval op de projectlocatie.

De beoogde ontwikkeling valt gezien niet geheel binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Er dient voor deze ontwikkeling derhalve 'buitenplans' te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 4. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond 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*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren,

gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Conclusie

Conform de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de projectlocatie gelegen in het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Volkel. Ter plaatse van de projectlocatie kan bebouwing worden toegestaan tot een hoogte van ruim 90 meter. Het beoogde initiatief maakt dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk. Het Barro legt verder geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.1.4 Motivering behoefte/ Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluit nagestreefd.

Wettelijk kader

- De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:
Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: 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.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

3.1.4.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van een distributiecentrum op een bedrijventerrein en kan daarmee, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, worden getypeerd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond.

Volgens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) is een ontwikkeling die voorziet in een ruimtebeslag van meer dan 500 m² in beginsel aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i Bro. Het beoogde distributiecentrum wordt voorzien met een oppervlakte van circa 30.198 m² en is daarmee een stedelijke ontwikkeling. Daarbij dient te worden opgemerkt dat enkel de lagere milieucategorie planologisch niet is toegestaan. Nut en noodzaak is middels de beleidsscan aangetoond in hoofdstuk 3 van deze onderbouwing. Op grond van het gemeentelijke beleid is de projectlocatie gelegen in een gebied waar behoefte is aan bedrijvigheid. De verlaging van de milieucategorie leidt niet tot wezenlijk andere effecten. Met oog op zorgvuldig ruimtegebruik is de inpasbaarheid van het project aangetoond in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

3.1.4.2 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is met succes doorlopen.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 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 Verordening ruimte, 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.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Cuijk ligt volgens de Svro niet in stedelijk concentratiegebied, maar in landelijke regio, dus kan in principe alleen voorzien worden in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Vanwege de grote afstand tot het stedelijk concentratiegebied is, om aan de ruimtebehoefte van bedrijven uit de regio Land van Cuijk tegemoet te komen, het Bedrijventerrein Laarakker ontwikkeld. Het beoogde distributiecentrum wordt op dit bedrijventerrein gerealiseerd. De behoefte kan worden aangetoond middels specifiek beleid voor de gemeente Cuijk. Uit de 'Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant' (paragraaf 3.3.1) kan worden afgeleid dat een distributiecentrum goed aansluit bij de bedrijvigheid in de gemeente.

3.2.1.2 Conclusie

De ontwikkeling draagt bij aan het ontwikkelingsperspectief om in het overig stedelijk gebied te voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte.

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant

Op 4 april 2012 is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de Agenda Bedrijventerreinen Noordoost Brabant vastgesteld. In dit document zijn de afspraken tussen de gemeenten en de provincie over de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de regio vastgelegd. Geconstateerd is dat Noordoost Brabant niet als één regio kan worden beschouwd wanneer het gaat om via het juiste aanbod van bedrijventerreinen te voorzien in de (verwachte) vraag van het bedrijfsleven. Er is daarom een onderverdeling gemaakt in drie subregio's:

- 's-Hertogenbosch-Oss en omgeving;
- Land van Cuijk;
- Uden-Veghel-Schijndel.

In de Agenda Bedrijventerreinen is een visie geformuleerd met betrekking tot de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de subregio's en in de regio Noordoost Brabant als geheel. In de visie is rekening gehouden met de (verwachte) vraag vanuit het bedrijfsleven en met de mogelijkheden binnen de regio om op korte en middellange termijn in deze vraag te voorzien. Kansen voor Noordoost Brabant worden met name onderkend binnen het food-health-farma cluster en de sectoren metaal/machinegebouw en logistiek; deze bedrijfstakken zijn daarom aangemerkt als de regionale speerpuntsectoren. In de subregio Land van Cuijk zijn Boxmeer en Cuijk aangewezen als werkgelegenheidsgemeenten. Vanuit deze subregio bestaan sterke relaties met het zuidelijk deel van de stadsregio Arnhem-Nijmegen en met Noord-Limburg. De A73 is een belangrijke noord-zuidverbinding en een gebiedsas in regionaal perspectief.

Om de economische dynamiek in Noordoost Brabant blijvend te kunnen faciliteren is een compleet en gedifferentieerd aanbod van vestigingsmogelijkheden een vereiste, niet alleen voor de door de regio benoemde topsectoren, maar ook voor het behoud van het gevestigde bedrijfsleven en voor het creëren van arbeidsplaatsen. Naast de kwantitatieve eisen is onderzoek gedaan naar de kwalitatieve eisen. De verkregen inzichten zijn vertaald in een toekomstgerichte strategie die kan worden samengevat als:

1. realiseren van topmilieus voor innovatieve bedrijvigheid in speerpuntsectoren (food health farma, logistiek, machines/metaal);
2. adequate faciliteiten bieden voor bedrijvigheid in de overige sectoren;
3. ruimtelijke kwaliteit van bestaande terreinen maximaal laten aansluiten op de behoeften van de gevestigde bedrijven ('basis op orde').

3.3.1.1 Conclusie

De ontwikkeling wordt gerealiseerd op het bedrijventerrein Laarakker. Een toetsing aan dit beleid is derhalve niet noodzakelijk en vormt geen belemmering.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Cuijk

De raad van de gemeente Cuijk heeft op 16 juni 2012 de Strategische Visie Cuijk 2030 vastgesteld. De Strategische Visie is opgesteld vanuit het besef dat er ontwikkelingen plaatsvinden die niet alleen grote consequenties voor de gemeente kunnen hebben, maar ook om een andere houding en rol vragen bij de inrichting en het gebruik van de ruimte. De ambities uit de Strategische Visie vragen om een ruimtelijke (door)vertaling. Een Structuurvisie is voor gemeenten bij uitstek een instrument om de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen en het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid weer te geven.

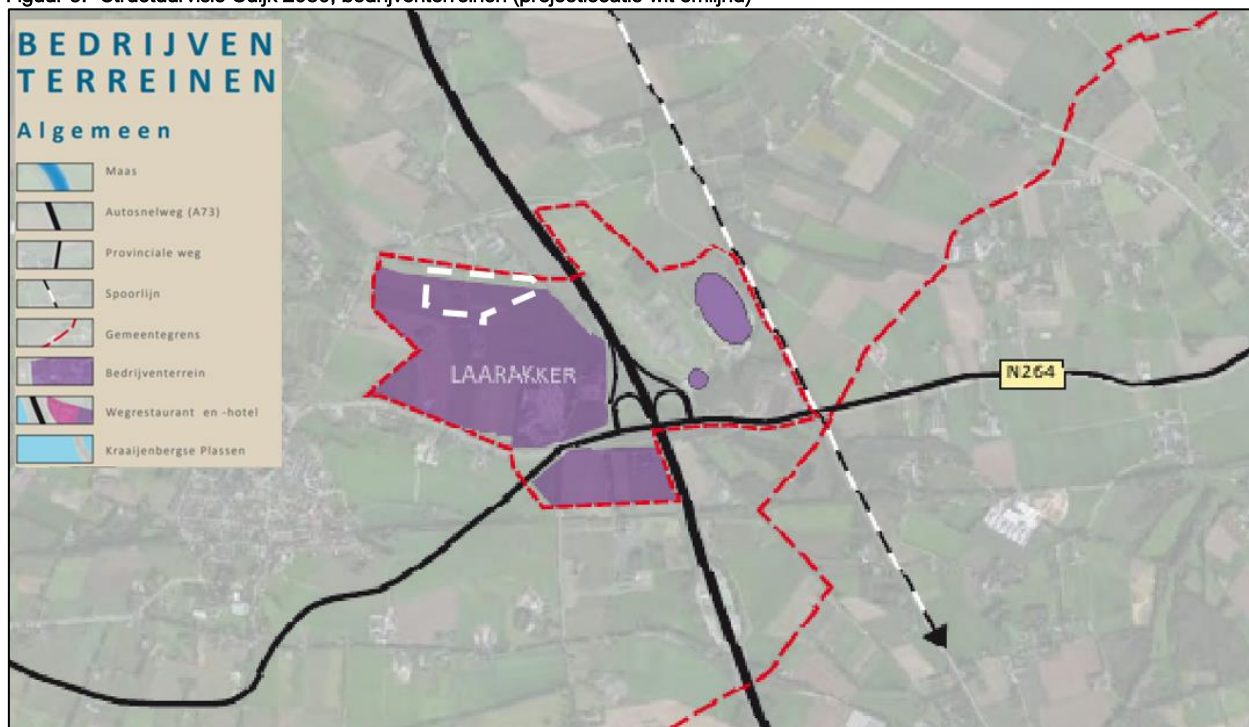
Deze Structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de gemeente Cuijk tot 2030. Een Structuurvisie legt niet vast waar welke functie of ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd wordt. Dit is voorbehouden aan de juridisch – planologische status van een bestemmingsplan.

De Structuurvisie geeft ambitie, richting en koers aan de mogelijke ruimtelijke inrichting van de gemeente voor de nabije toekomst. Deze ambities, richtingen en koers zijn gebaseerd op demografische, sociale en economische trends en ontwikkelingen. De Structuurvisie benoemt tevens de wijze waarop de gemeente invulling denkt te geven aan de verwezenlijking van de ambitie en beleidskoers.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is conform de kaart voor bedrijventerreinen (onderstaande figuur) gelegen op 'Bedrijventerrein', specifiek Bedrijventerrein Laarakker. Het bedrijventerrein Laarakker is samen met Haven Cuijk belangrijk voor de toekomst van de gemeente. Deze terreinen bieden ruimte voor zwaardere bedrijvigheid en zijn, ook door de strategische ligging, aantrekkelijk voor bedrijven. Bedrijven in met name logistiek, de voedingsindustrie, papierindustrie, non-woven-industrie en metaalindustrie bevinden zich op bedrijventerreinen. Het toevoegen van een distributiecentrum past hiermee op de beoogde locatie.

Figuur 5. Structuurvisie Cuijk 2030, bedrijventerreinen (projectlocatie wit omljnd)



3.4.1.2 Conclusie

De ontwikkeling past, conform de Structuurvisie van Cuijk voor bedrijventerreinen, op de beoogde locatie.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Cuijk 2011-2021

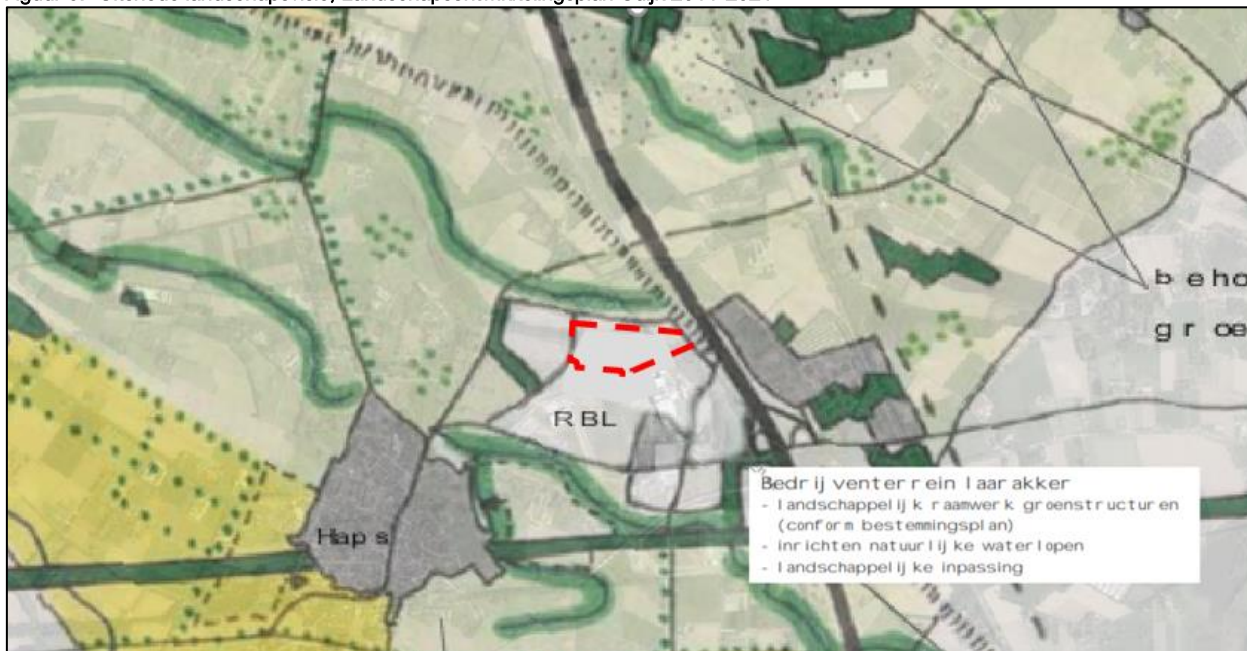
In 2011 heeft de gemeenteraad het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Cuijk vastgesteld. In het LOP is de gewenste ontwikkeling van het landschap voor de komende tien jaar verbeeld en beschreven. Het LOP dient enerzijds als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap en geeft anderzijds richting 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.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen op het bedrijventerrein RBL Laarakker. Dit is tevens terug te zien in onderstaande figuur.

Figuur 6. Uitsnede landschapvisie, Landschapontwikkelingsplan Cuijk 2011-2021



Het bedrijventerrein Laarakker wordt landschappelijk ingepast en aangelegd met een landschappelijk raamwerk van deels bestaande groenstructuren en natuurlijk ingerichte waterlopen (Laarakkerse Waterleiding). In de Visie zijn een aantal maatregelen voorgesteld:

- behoud, herstel en ontwikkeling kleinschalig agrarisch landschap;
- dooradering met kleine landschapselementen (bosjes, perceelgrensbeplanting, lanen langs wegen) (5% van het oppervlak);
- accentueren waterlopen en geulen;
- opstellen beeldkwaliteitsplan;
- realiseren ommetjes, gekoppeld aan bestaande en nieuwe landschapsstructuren (waterlopen, bosjes, et cetera).

Op de schets van de toekomstige situatie (figuur 2) is te zien dat om de beoogde bebouwing heen en tussen de parkeerplaatsen door struiken en groenstroken zijn gesitueerd. Ook blijft de groene omgeving behouden en worden langs de wegen bomenrijen geplaatst. Het groene karakter van de omgeving (voornamelijk in het noorden) blijft daarmee behouden. Ook wordt in overeenstemming met de gemeente zorggedragen voor de waterberging van het terrein (paragraaf 4.12).

3.4.2.2 Conclusie

Met het toevoegen van de bebouwing is rekening gehouden met het groene karakter van de omgeving. Hiermee past de beoogde ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het Landschapontwikkelingsplan.

3.4.3 Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023

De Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023 bevat het gemeentelijke beleidskader voor parkeren. In het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren" wordt een koppeling gelegd met de parkeernota en wordt deze van toepassing verklaard op de binnen de gemeente geldende bestemmingsplannen.

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.

3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

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 situatieschets (figuur 2) is te zien dat ruimte is gereserveerd voor parkeerplaatsen. De projectlocatie is niet gelegen in de overige kernen of wijken (buiten het centrum van Cuijk om) en behoort daardoor tot het buitengebied. In paragraaf 4.11 is de ontwikkeling getoetst aan de parkeernormen van de gemeente. Uit deze toets volgt dat er voor het beoogde initiatief 372 parkeerplaatsen benodigd zijn om in de behoefte te kunnen voorzien. Het plan biedt ruimte voor 409 parkeerplaatsen op eigen terrein, waardoor in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

3.4.3.2 Conclusie

In de parkeerbehoefte kan wel op eigen terrein worden voorzien. Hiermee kan worden voldaan aan de uitgangspunten van het parkeerbeleid van de gemeente.

3.4.4 Archeologisch Beleidsplan gemeente Cuijk

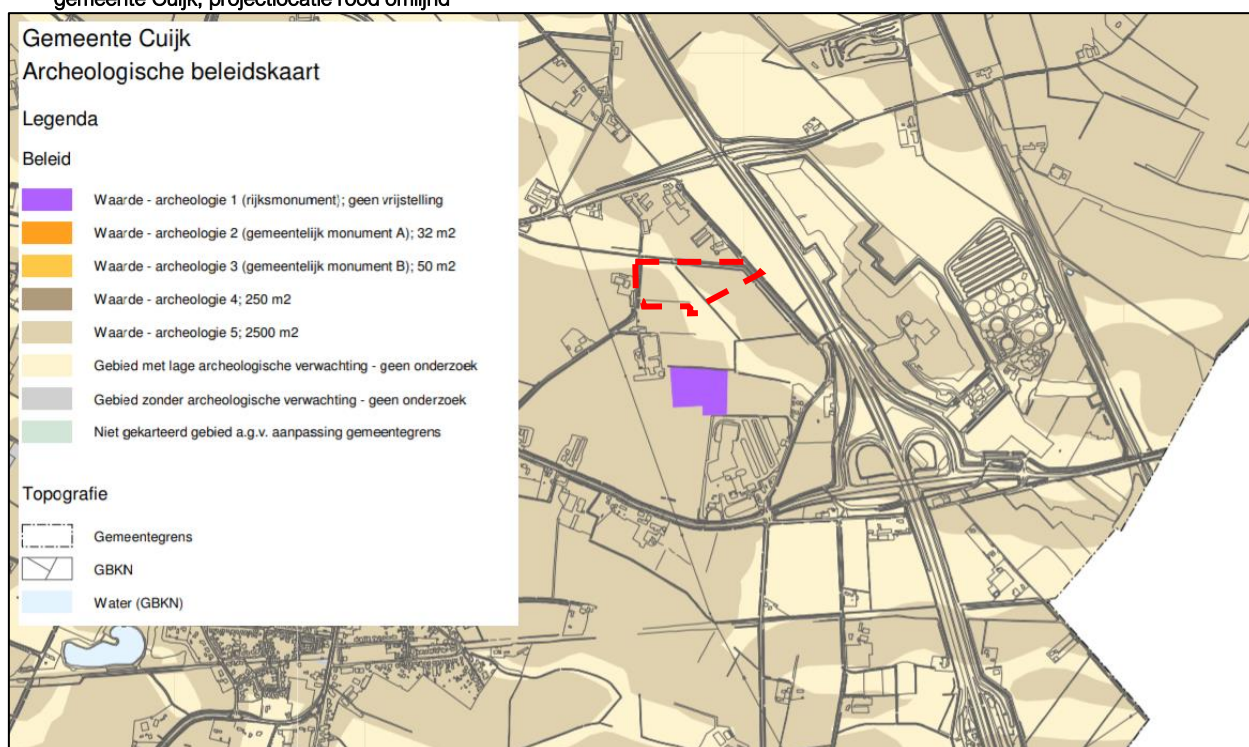
De gemeente Cuijk heeft een bijzonder rijk bodemarchief. Op veel plaatsen zijn archeologische sporen aanwezig of te verwachten vanwege de bewoningsgeschiedenis gedurende de Romeinse tijd, maar ook vanwege nog aanwezige sporen uit de Prehistorie en de vroege en late Middeleeuwen. In het Archeologisch 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.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

Uit de beleidskaart blijkt dat het projectgebied deels is gelegen in een gebied met 'Waarde – archeologie 5' en deels is gelegen in een 'Gebied met lage archeologische verwachting'.

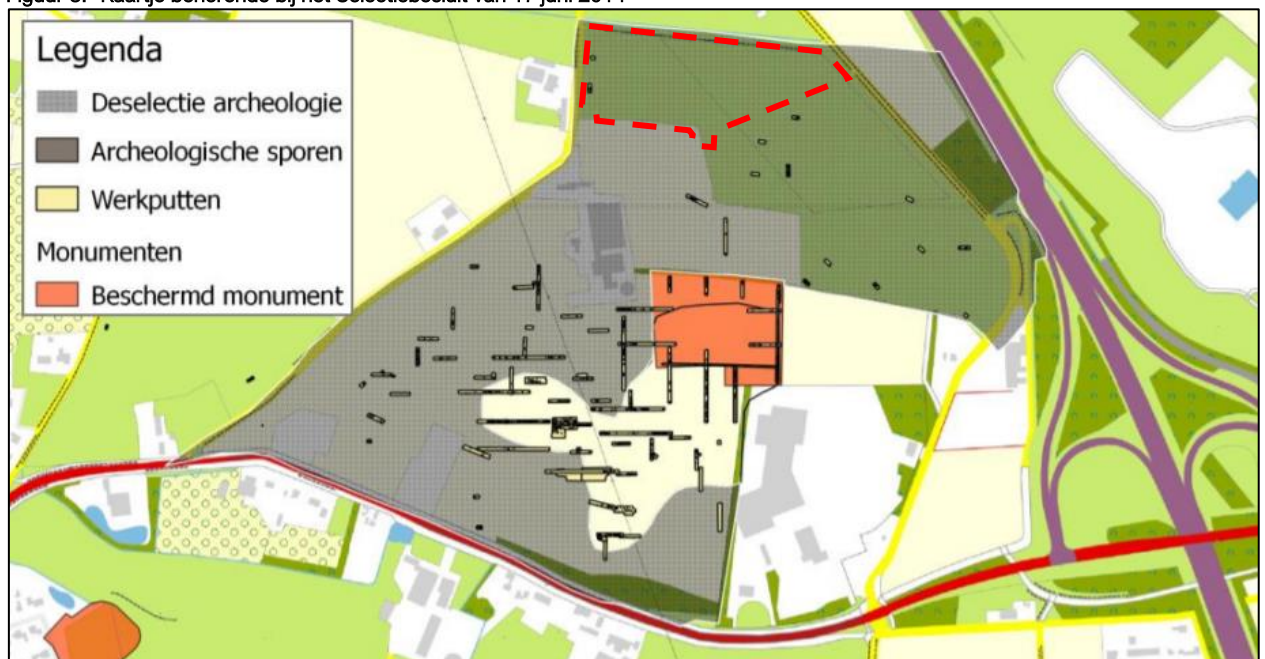
Figuur 7.
gemeente Cuijk, projectlocatie rood omlijnd

Uitsnede Archeologische beleidskaart



In het geldende bestemmingsplan “Bedrijvenpark Laarakker Noord” is opgenomen dat in het kader van de ontwikkeling van het bedrijvenpark nader proefsleuvenonderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied. Uit dit onderzoek is gebleken dat een aanzienlijk deel van het plangebied kan worden gedeselecteerd. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit bekrachtigd in het ‘Selectiebesluit archeologie Laarakker, gemeente Cuijk’ (d.d. 17 juni 2014). Op de gronden die zijn gedeselecteerd, is bescherming van archeologische waarden in het bestemmingsplan niet meer noodzakelijk. Zoals in onderstaande figuur is terug te zien, zijn de gronden ter plaatse van de projectlocatie gedeselecteerd. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

Figuur 8. Kaartje behorende bij het Selectiebesluit van 17 juni 2014



3.4.4.2 Conclusie

Voor de locatie is geen archeologisch onderzoek vereist. Hiermee vormt het Archeologisch beleidsplan van de gemeente Cuijk geen belemmering voor de realisatie van de ontwikkeling.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 STEDENBOUWKUNDIGE MOTIVERING / LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De stedenbouwkundige motivering is op 6 mei 2021 door Heembouw Architecten aangeleverd. De aanvullingen van 12 juli 2021 zijn tevens verwerkt in onderstaande paragraaf.

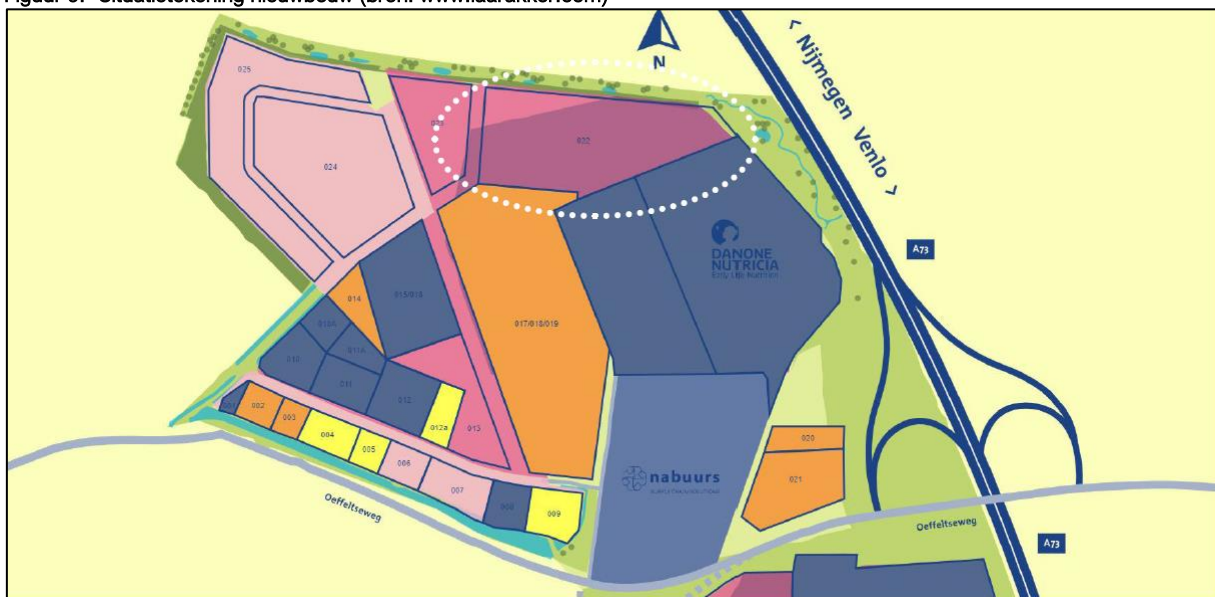
Het Bedrijvenpark Laarakker ligt in de regio Noordelijke Maasvallei. Met 130.000 inwoners heeft deze regio een slagkracht die vergelijkbaar is met Den Bosch en groter is dan die van bijvoorbeeld Maastricht of Venlo. De regio kenmerkt zich door een sterke industrie (food en machinebouw), handel, innovatieve zorg en uitstekende toeristische en recreatieve faciliteiten.

Bedrijvenpark Laarakker heeft een perfecte ligging aan de A73 die zowel voor noordzuid- als oostwestverbindingen steeds meer een snel alternatief blijkt voor drukke Rijkswegen. Op korte afstand van het bedrijvenpark bevinden zich bovendien een spoorlijn, een luchthaven en de containerterminal van Cuijk aan de Maas. De treinverbinding tussen Nijmegen en Venlo ligt op korte afstand van het bedrijvenpark en vliegveld Weeze (D) ligt slecht op 25 minuten rijden van het Bedrijvenpark Laarakker. Ook het Duitse Ruhrgebied is dichtbij. Op dit terrein wordt een nieuw logistiek centrum ontwikkeld op het noordelijke kavel Z022.

De missie van Nabuurs Supply Chain Logistics is, zoals reeds benoemd in paragraaf 2.2, het vinden van de beste weg voor de producten van onze klanten, op het gebied van kosten, service, duurzaamheid en veiligheid. Daartoe ontwikkelt en implementeert Nabuurs integrale Supply Chain oplossingen voor Fast Moving Consumer Goods, met als specialisatie Food, Personal Care, Retail en Horeca.

Het is noodzakelijk om de groei van Nabuurs te faciliteren op een strategische locatie in een duurzaam distributiecentrum. Daarnaast is het hoofdkantoor op de Schuttersweg gedateerd en het voldoen aan de wettelijke verplichting energieprestatie, label C, per 2023 vraagt hoge investeringen. De opslaghallen en koelcellen op Schuttersweg voldoen niet meer om in de vraag van de klant te kunnen voorzien. De upgrade en herontwikkeling van Schuttersweg 16 is gepland in de periode 2022-2030.

Figuur 9. Situatietekening nieuwbouw (bron: www.laarakker.com)



Heembouw Architecten heeft een ontwerp gemaakt voor een logistiek centrum met een footprint van circa 30.163 m² met 1584 m² kantoor voor deze locatie. De kavel ligt in het noordelijk deel van en is voor auto- en vrachtverkeer alleen bereikbaar via het bedrijvenpark. De ontsluitingsweg loopt tot de kavel en eindigt in een rotonde zodat het verkeer altijd kan keren. Aan de west- en oostzijde lopen de langzaamverkeersroutes middels o.a. een fietspad wel door het aangrenzende gebied in.

Stedenbouwkundig/beeldkwaliteitsplan Laarakker

Voor het bedrijventerrein Laarakker vormt het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan uit 2014 de onderlegger van het terrein. Afgelopen decennium heeft het terrein zich verder ontwikkeld, waarbij de infrastructuur een andere opzet heeft gekregen dan de oorspronkelijke ruimtelijke visie (zie onderstaande afbeelding). Dit heeft tot gevolg dat kavel Z022 niet meer langs een doorgaande weg ligt, maar ontsloten wordt aan één zijde aan een doodlopende weg.

Figuur 10. Ruimtelijke visie (bron: Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Laarakker)



Kenmerkend voor de kavel is dat het door zijn omvang in twee zones van het beeldkwaliteitsplan ligt. Aan de oostzijde in 'ensemble 1: zone A73' en aan de westzijde in 'ensemble 3: overige terrein bedrijventerrein'. Het belangrijkste kenmerk van de 'zone A73' is dat het de representatieve zijde is van het bedrijventerrein Laarakker. Om die reden is er in een plan gekozen het hoofdkantoor aan deze kant te leggen. Ondanks het ontbreken van een directe ontsluiting. Door de architectuur krijgt het hoofdkantoor nog wat extra 'schaal' mee, zodat deze in verhouding staat tot de omgeving en de snelweg.

Ook in 'ensemble 3' wordt gevraagd om de positionering van het kantoor t.p.v. de ontvangst. Met een dubbele oriëntatie op de hoek. In het ontwerp is daarom een tweede kantoor gepositioneerd op de plek waar je op het kavel aan komt rijden. In het totaal ontwerp krijgen beide kantoren een vergelijkbare uitstraling, waardoor het gehele complex een eenduidig beeld krijgt met een strakke contour. Het hoofdvolume krijgt een hogere bouwhoogte waardoor er een helder onderscheid is tussen de zone met kantoren en mezzaninevloer boven de docks en het logistieke magazijn. Op deze manier wordt het logistiek centrum ingericht voor het ondersteunen van de logistieke dienstverlening aan meerdere klanten van Nabuurs, met Nabuurs als hoofdgebruiker van het gehele logistieke centrum.

Figuur 11. Zones beeldkwaliteit (bron: Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Laarakker)

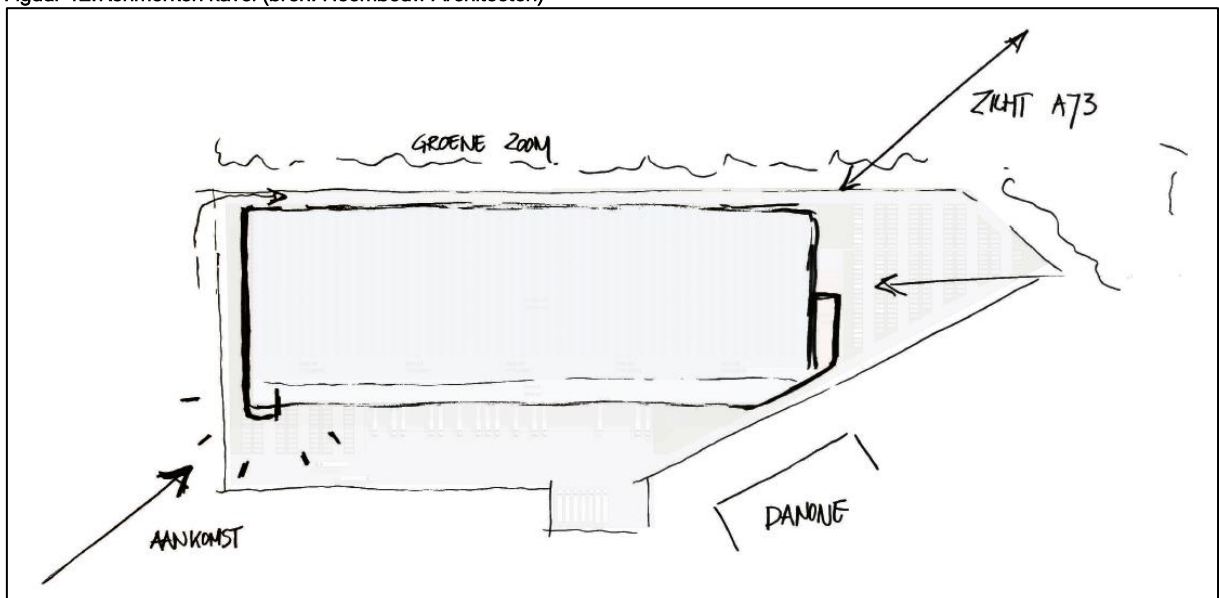


Uitwerking ontwerp

De locatie vraagt dus om twee 'koppen'. De eerste kop markeert de aanrijroute vanaf het bedrijventerrein. Hier wordt een kantoor gehuisvest en de gevel verbijzonderd waardoor het gebouw je als het ware ontvangt. De andere zijde van het logistiek centrum wordt gekenmerkt door de ligging aan de A73. Ook hier wordt een kantoor gecreëerd om deze plek te accentueren en zichtrelatie met de rijksweg te maken.

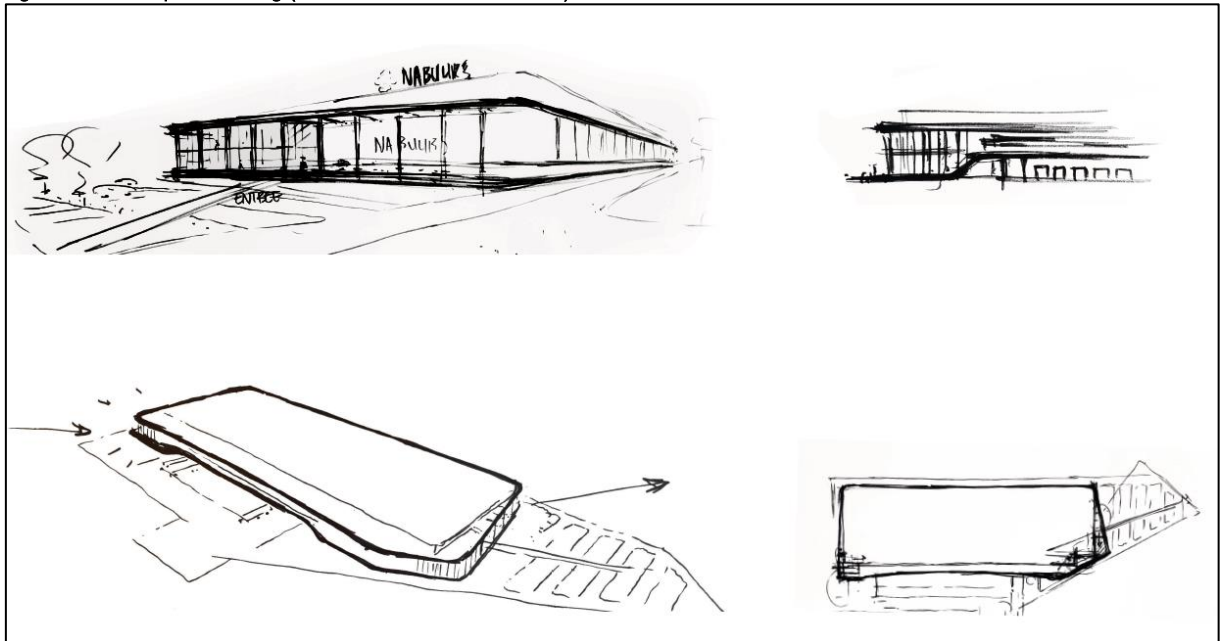
De zuidzijde van de kavel wordt ingericht als logistiek voorterrein. Op deze manier is die zone qua geluid en zicht afgeschermd van het omliggende terrein en de groene zoom. Het personenverkeer krijgt een eigen inrit en wordt om veiligheidsredenen gescheiden van het vrachtverkeer. Om het parkeerveld aan de snelwegzijde te kunnen bereiken wordt er een route achter het gebouw langs gemaakt.

Figuur 12. Kenmerken kavel (bron: Heembouw Architecten)



Door deze ligging hebben alle vier de gevels een belangrijke rol richting de omgeving. De westgevel als eerste 'ontvangst' vanaf het bedrijventerrein. De zuidgevel als logistiek voorterrein. Aan de oostzijde de relatie met de A73 en de noordzijde de toegangsroute en de overgang richting de groene zoom. Om die reden is er gekozen voor het concept verbinding. Een herkenbaar thema helemaal rondom het gebouw waardoor alle gevels een extra eigen kwaliteit krijgen en tegelijkertijd een eenduidig geheel vormen.

Figuur 13. Concept verbinding (bron: Heembouw Architecten)



Deze eenheid wordt gecreëerd door twee accentbanden. De bovenste band volgt de daklijn van de entresol. Deze ligt lager dan de daklijn van de logistiek hal, waardoor de band de hoogte van het volume 'breekt'. Bij de kantoren vormt deze band de daklijst en een extra verbijzondering. Aan de snelwegzijde wordt het accent nog extra versterkt door de band schuin te leggen. Hier richt de gevel zich nog meer richting de A73 en wordt het totale gebaar groter. Gezien de afstand naar de snelweg is dit meer passend bij deze schaal. Op deze manier krijgt het entreegebied van het hoofdkantoor nog meer uitstraling en een mooie overgang van buiten naar binnen. De onderste band volgt de betonplint rondom. Ter plaatse van de 'koppen' gaat deze band naar beneden waardoor het de kantoren accentueert.

De banden zijn dus de drager van het hele concept. Tussen deze banden kunnen verschillende verticale elementen opgenomen worden. Bij de kantoren vliesgevels die voor een kwalitatief hoogwaardig kantoor zorgen met veel daglicht. Houten kolommen bij het entree gebied van het hoofdkantoor. Deze zorgen voor een mooie overgang van de grote schaal van het gebied naar de menselijke schaal van het kantoor. Boven de dockzone zijn stroken opgenomen die de entresol voorzien van licht. En aan de 'achterzijde' zijn er translucente stroken opgenomen. Deze zorgen voor daglicht in het distributiecentrum en voor een ritmiek in gevel. Waardoor de schaal van het volume om mooie overgang krijgt richting de groene zoom.

Rondom kent het gebouw geen hoeken. Overal zijn deze afgerond waardoor het concept van verbinding nog sterker wordt. Daarnaast zorgt het ook voor een begeleiding van het personenverkeer langs het gebouw. De afronding nodigt uit om ook daadwerkelijk de hoek om te gaan. Aan voor voorzijde worden de hoekpunten gemarkeerd door een kantoor aan de achterzijde door een accentvlak voor reclame.

Figuur 14. Oostgevel nieuwbouw - snelwegzijde (bron: Heembouw Architecten, d.d. 10 mei 2021)



Materialisatie

Vanwege de locatie van het logistiek centrum heeft Heembouw Architecten gekozen voor het gebruik van natuurlijke tinten. Voor de gevel van de hal is gekozen voor een lichte grijs/bronsachtige kleur (beige stone). Deze wordt uitgevoerd met een metallic coating. Op deze manier krijgt de gevel een heel lichte glans en neemt het de kleuren van de omgeving op. De overgang naar de groene zoom wordt hierdoor zacht en natuurlijk. Bij het hoofdkantoor is gekozen voor houten elementen die de band boven het entreegebied dragen. Deze zorgen ervoor dat gebruikers en bezoekers het natuurlijke materiaal kunnen ervaren. Dit geeft qua schaal en materiaal een mooie overgang van buiten naar binnen. De ritmiek loopt verder door in gevel van het kantoor. Voor de kantoren wordt zoveel mogelijk glas gebruikt, om op dit manier een zo licht en transparant mogelijke werkomgeving te creëren. Drager van het concept zijn de witte banden, deze worden uitgevoerd in het wit met metalen beplating (aluminium/composiet). Op deze manier kunnen ze strak en onderhoudsarm worden uitgevoerd. De plint wordt voorzien van beton, dit ten behoeve van het gebruik en veiligheid. Deze wordt uitgevoerd in lichtgrijze betontint waardoor het goed meedoet in het natuurlijke geheel. In de noordgevel worden opaal white translucente delen opgenomen welke passen in het systeem van de sandwichgevel. Deze worden gemaakt van polycorbanaat en zorgen voor daglicht in het distributiecentrum.

Figuur 15. Westgevel - ontvangstzijde (bron: Heembouw Architecten, d.d. 10 mei 2021)



Figuur 16. Noordgevel – entreeroute hoofdkantoor (bron: Heembouw Architecten, d.d. 10 mei 2021)



4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

Binnen het gebied met lage archeologische is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Binnen het gebied met 'Waarde – archeologie 5' is archeologisch onderzoek vereist indien werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm worden uitgevoerd of bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² worden gerealiseerd. Het projectgebied is echter gelegen in een gebied dat is gedeselecteerd op grond van het 'Selectiebesluit archeologie Laarakker, gemeente Cuijk, 17 juni 2014' (zie paragraaf 3.4.4). Een onderzoek naar de archeologische waarden is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De projectlocatie is geen gemeentelijk of rijksbeschermd monument. Tevens is de projectlocatie niet gelegen in een gemeentelijk of rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht.

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemming 'Bedrijventerrein – 2'. Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Bedrijventerrein – 2', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Agrarisch'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van gemengd gebied.

Bedrijven veroorzaken ten opzichte van andere bedrijven geen hinder. Binnen de omliggende bestemmingen zijn geen woningen toegestaan. De meest nabijgelegen woningen zijn op een afstand van circa 500 meter gesitueerd vanaf de projectlocatie. Hiermee wordt, gezien het feit dat het een distributiecentrum met milieucategorie 3.1 in gemengd gebied betreft, ruimschoots aan de richtafstand van 50 meter voldaan.

De locatie op bedrijvenpark Laarakker Noord leent zich in ruimtelijk en functioneel opzicht goed voor de vestiging van het beoogde logistieke bedrijf. Elders op het bedrijventerrein resteert voldoende ruimte voor de vestiging van bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er daarom geen bezwaren tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie een distributiecentrum. Bedrijvigheid is reeds op de locatie toegestaan. De strijdigheid is gelegen in het feit dat het beoogde distributiecentrum de milieucategorie 3.1 heeft, terwijl minimaal milieucategorie 4.1 kan vestigen op de projectlocatie op grond van het huidig planologisch regime.

Ter plaatse van de projectlocatie zijn bodemonderzoeken uitgevoerd in het kader van de uit te geven percelen in RBL Noord te Haps. Een verkennend (water)bodemonderzoek is uitgevoerd op 19 december 2019. Ook heeft een aanvullend PFAS onderzoek plaatsgevonden op 8 januari 2020. Als laatste is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op 4 augustus 2020.

Verkennend (water)bodemonderzoek

Ecoconsultancy heeft in opdracht van Regionaal Bedrijvenpark Laarakker C.V. een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt dat de bodem ter plaatse van de gehele onderzoeklocatie (waaronder de projectlocatie) bestaat uit voornamelijk zwak tot sterk siltig en zeer fijn tot zeer grof zand. De bovengrond is zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend.

De onderzoekslocatie is opgedeeld in deellocaties. De projectlocatie is gelegen in deellocatie A. Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Zintuigelijk zijn in zowel de boven- als ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoeklocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen en de matige grondwaterverontreiniging, verworpen. De verhoogde concentratie nikkel in het grondwater betreft hoogstwaarschijnlijk een sterk fluctuerende regionale achtergrondconcentratie. Dit gezien het feit dat er geen verontreinigingen in de ondergrond zijn geconstateerd, alsmede het ontbreken van een duidelijke bron voor deze verontreiniging. Derhalve wordt de locatie als onverdacht ten opzichte van zijn omgeving beschouwd. Aanvullend grondwateronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Verder bestaan er, gelet op de aard en mate van de verontreinigingen, géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de verkoop van de onderzoekslocatie.

Aanvullend PFAS onderzoek

Regionaal Bedrijvenpark Laarakker C.V. heeft aan Ecoconsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een aanvullend PFAS onderzoek op de locatie Regionaal Bedrijvenpark Laarakker te Haps.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'verdacht' (VED-HO). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is. De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, zeer tot matig grof zand. De

bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gley- en oerhoudend.

Zowel in de boven- als ondergrond is sprake van PFAS waarden boven de detectiegrens. Getoetst aan het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" voldoet de onderzochte boven- en ondergrond voor de parameter PFOS en PFOA op indicatieve basis aan de kwaliteitsklasse "Landbouw/Natuur".

Ecoconsult adviseert het onderzoek voor te leggen aan het bevoegd gezag (ODBN) om dit te hanteren als kwaliteitsverklaring voor te ontgraven grond en ontvangende bodem binnen het plangebied, waarmee grondverzet binnen het plangebied zonder keuring, zoals is omschreven in de projectmelding BBK (melding BBK 450256.0) weer doorgang kan vinden.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Verkennd bodemonderzoek

Danone Nutricia heeft aan Ecoconsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennd bodemonderzoek op de locatie Schuttersweg te Haps. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. Plaatselijk bestaat de bodem uit matig zandige klei. De ondergrond is plaatselijk matig tot sterk gleyhoudend.

Ter plaatse van de boringen A08, A09 en A13 is de bovengrond zwak puinhoudend. Hoogstwaarschijnlijk betreffen deze puinbijmengingen resten van het puingranulaat wat aanwezig is geweest op de onderzoekslocatie. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: Teruggebrachte toplaag (0,0-0,5 m -mv)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is. In de zwak puinhoudende laag zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. In de zintuiglijk schone laag zijn analytisch eveneens geen verontreinigingen aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen.

Deellocatie B: Bodem direct onder de verwijderde granulaatverharding (0,5-1,0 m -mv)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "verdacht" (VED-HE-NL). Bij verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem verontreinigd is. In deze laag zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "verdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen.

Deellocatie C: Ondergrond en grondwater (1,0-2,0 m -mv)

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat deze deellocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. In deze laag zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan deellocatie C als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie, de uitvoering van de veldwerkzaamheden en de resultaten van het analytisch onderzoek géén aanwijzingen gevonden dat het gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot bodemverontreiniging.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 29 november 2019) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 DUURZAAMHEID

4.5.1 Algemeen

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste eisen bij nieuwbouw zijn de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Er zijn verschillende maatregelen genomen om het distributiecentrum zo duurzaam mogelijk te maken. BREEAM-NL is sinds 2009 de certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving. Met deze methode kunnen projecten worden beoordeeld op integrale duurzaamheid.

BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method en wordt gebruikt in meer dan 80 landen wereldwijd. De methode is oorspronkelijk ontwikkeld door het Building Research Establishment (BRE). Dutch Green Building Council heeft de methode geschikt gemaakt voor Nederland.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De kantoorruimtes van het distributiecentrum worden voorzien van triple glas waardoor comfort en warmte in het gebouw duurzaam te regelen is. De verlichting wordt volledig uitgevoerd met LED-verlichting en een deel van het dak is voorbereid op de toepassing van zonnepanelen door de eigenaar/gebruiker. Het hout dat toegepast wordt in het gebouw is overal FSC gecertificeerd. Al tijdens de bouw zal door middel van afvalmanagement het afval gereduceerd en gescheiden worden. Daarnaast zal het electragebruik, de waterstanden en de CO2 uitstoot tijdens de bouw geregistreerd worden om verspilling te voorkomen. Op het terrein wordt het hemelwater teruggebracht in de omgeving via de WADI die aan de achterzijde ligt en er worden oplaadpunten voor elektrische auto's gerealiseerd. Nabuurs Supply Chain Logistics heeft de ambitie om te voldoen aan de BREEAM Very Good certificering.

4.5.3 Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de duurzaamheidsprincipes die gelden conform de BREEAM certificering. Hiermee wordt zorggedragen voor duurzaamheid en vormt dit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse

buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

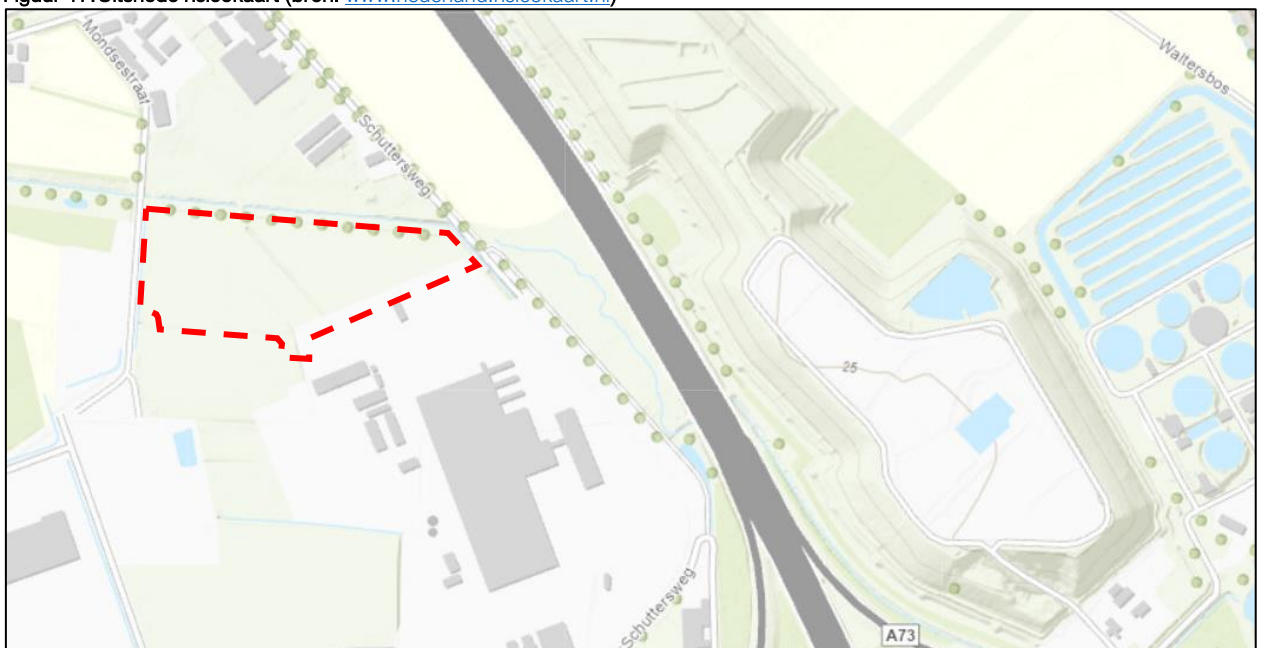
Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de risicokaart is te zien dat:

- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied wel ligt binnen het invloedsgebied van een nabij gelegen transportroute (A73);
- Het projectgebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde buisleiding is op een afstand van circa 1 kilometer gelegen. De buisleiding heeft een werkdruk van 4000 kpa en een uitwendige diameter van 168 mm. Het invloedsgebied van dergelijke buisleiding is 70 meter (conform het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen). Aan deze afstand wordt met circa 1 kilometer ruim voldaan.

Figuur 17. Uitsnede risicokaart (bron: www.nederland.risicokaart.nl)



De projectlocatie is naast de rijksweg A73 gelegen. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Laarakker Noord” is onderzoek gedaan naar risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg. In dit onderzoek is uitgegaan van de volledige realisering van Bedrijvenpark Laarakker (dus ook de projectlocatie). In het bestemmingsplan is het volgende opgenomen over het plaatsgebonden risico:

“Uit risicoberekeningen blijkt dat de Oeffeltseweg geen PR 10-6/jaar contour heeft, zodat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen oplevert voor de realisering van Bedrijvenpark Laarakker. In de Regeling Basisnet is voor de A73 een veiligheidszone opgenomen van 10 meter (ten noorden van afrit 5) respectievelijk 12 meter (ten zuiden van afrit 5). Deze zones reiken niet tot de bedrijfsbestemming, zodat ook het plaatsgebonden risico vanwege deze weg geen belemmeringen oplevert voor de realisering van Bedrijvenpark Laarakker.”

Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook zijn in het geldende bestemmingsplan een aantal veiligheidsmaatregelen opgenomen die het groepsrisico zoveel mogelijk voorkomen en beperken. Zo is opgenomen dat het bedrijventerrein waar de projectlocatie is gelegen een bedrijventerrein is met een relatief lage bevolkingsdichtheid en specifiek is bedoeld voor deze locatie langs de snelweg. De noodzaak om afstand tot de weg te vergroten of de ontwikkeling te beperken wordt – mede gezien de beperkte hoogte/toename van het groepsrisico - niet nodig geacht.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ten aanzien van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Laarakker Noord”, heeft de brandweer geadviseerd over externe veiligheid. Het advies richt zich op de realisatie van kwetsbare objecten in het gebied, waaronder kantoren groter dan 1.500 m². De brandweer heeft geadviseerd dat het ventilatiesysteem centraal afsluitbaar dient te zijn en dat bij raam- en deuropeningen lekwerende voorzieningen moeten zijn aangebracht. Hierdoor vormen deze gebouwen een veilige schuilplek in geval van een toxisch scenario. De beoogde bebouwing wordt aan de hand van dit advies aangepast, zodat aan de voorschriften van de brandweer wordt voldaan.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen (minder/slecht) redzame mensen aangetrokken tot het bedrijventerrein. Bij de inrichting en de bluswatervoorziening van het plangebied van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Laarakker Noord” is de brandweer betrokken, hiermee kan de bestrijdbaarheid worden gewaarborgd. Het groepsrisico kan, ook na realisatie van de beoogde ontwikkeling, verantwoord worden geacht.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 GELUID

4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Door Peutz is een akoestisch onderzoek verricht met betrekking tot de nieuwbouw van het distributiecentrum. Bedrijvenpark Laarakker betreft een, ingevolge de Wet geluidhinder, gezoneerd industrieterrein waarvoor de gemeente beleid heeft opgesteld, "Zonebeheersplan Regionaal bedrijventerrein Laarakker" van 27 april 2009. In dit beleid is opgenomen dat voor nieuwe inrichtingen de in de zonering vastgelegde geluidsruimte op het betreffende kavel bepalend is voor de toetsing. De zonetoets is uitgevoerd door de beheerder en is akkoord bevonden.

In het akoestisch onderzoek is daarnaast beoordeeld of het nieuwe distributiecentrum kan voldoen aan de voorwaarden die in dit beleid aan de vestiging van een nieuwe inrichting op Laarakker worden gesteld. Met een rekenmodel is per zonepunt het geluidbudget van het kavel bepaald uitgaande van de gereserveerde geluidsruimte op de locatie van 59 en 61 dB(A)/m². In de beschouwde toekomstige situatie is de bijdrage gelijk of lager dan het geluidbudget dat voor de betreffende kavel is gereserveerd. Daarmee mag worden aangenomen dat de nieuwe vestiging van Nabuurs inpasbaar is binnen de geluidzone. De definitieve toets aan de zone zal door de zonebeheerder worden gedaan.

De beoogde kantoren zijn geen te beschermen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Naar verwachting kan een goed en aangenaam binnenklimaat worden gewaarborgd, gezien de afstand van circa 200 meter vanaf de Rijksweg A73.

Daarnaast is beoordeeld of het nieuwe distributiecentrum kan voldoen aan de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van het toetspunt, Schuttersweg 8, wordt een geluidbelasting berekend van 37 dB(A) in de dagperiode, 36 dB(A) in de avondperiode en 30 dB(A) in de nachtperiode. De maximale geluidniveaus ten gevolge van Nabuurs in het etmaal bedragen niet meer dan 50 dB(A). Hiermee wordt ruim voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van referentiepunten op 50 m afstand bedraagt de geluidbelasting ^{Letmaal} ten gevolge van Nabuurs tot 55 dB(A). Deze waarde is 5 dB(A) hoger dan de volgens het Activiteitenbesluit voor inrichtingen gelegen op gezoneerde industrieterrein genoemde grenswaarde van maximaal 50 dB(A) op 50 m. Wanneer een inrichting inpasbaar is binnen de geluidzone, hetgeen voor Nabuurs normaliter het geval is, kunnen hogere waarden worden toegestaan. Deze waarden dienen in dat geval middels een zogenaamd maatwerkvoorschrift te worden vastgelegd.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt als gevolg van bovenstaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 KABELS EN LEIDINGEN

4.8.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is

bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

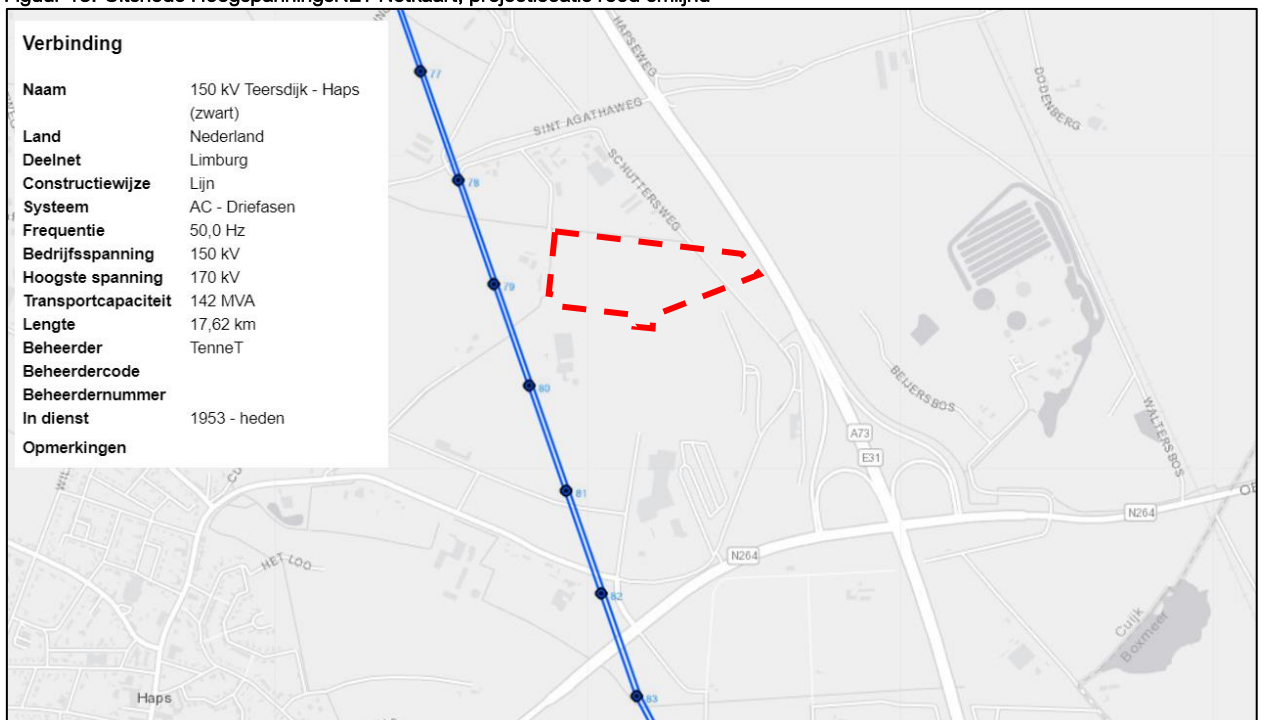
Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de kaart voor hoogspanningsleidingen van <https://webkaart.hoogspanningsnet.com/index2.php#6/51.998/5.164> is te zien dat de projectlocatie is gelegen nabij een verbinding met een bedrijfsspanning van 150 kV. Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van een distributiecentrum op een bedrijventerrein. Bij het realiseren van nieuwe woningen, scholen en kinderopvangplaatsen is het advies zo veel mogelijk te voorkomen dat kinderen langdurig blootgesteld worden aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla, maar daar is in dit geval geen sprake van.

Figuur 18. Uitsnede HoogspanningsNET Netkaart, projectlocatie rood omlijnd



4.8.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de realisatie van het beoogde initiatief.

4.9 LUCHTKWALITEIT

4.9.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van een distributiecentrum (met ondergeschikte kantoren) op een bedrijventerrein. Dit kan niet één op één vergeleken worden met de realisatie van woningbouw of kantoorlocaties. Voor de volledigheid is op basis van de berekende verkeersgeneratie (zie paragraaf 4.11) de NIBM-rekentool gebruikt. Op basis daarvan kan eveneens geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Figuur 19. NIBM-rekentool (geraadpleegd op 7 juni 2021)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		228
Aandeel vrachtverkeer		56,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,97
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 28 april 2021).

Tabel 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 720987		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	23,5	18,5	11,2
2030	14,7	15,7	8,8
Grenswaarden	40	40	25

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.9.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 NATUUR

4.10.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt,

maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door De Bouwecoloog een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van 26 april 2021 is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Ecologisch onderzoek dient aan te tonen in hoeverre het braakliggend terrein ter plaatse een geschikte verblijfplaats voor beschermde soorten vormt. Middels een quickscan kan inzichtelijk worden gemaakt welke flora en fauna ter plaatse van de projectlocatie voorkomen. Ook wordt in dat kader beoordeeld welke functies het gebied voor deze soorten heeft, bijvoorbeeld een functie als foerageergebied of een verblijfsfunctie voor vogels en/of vleermuizen. Op basis van een quickscan wordt een inschatting gemaakt van de effecten van de ingreep op de potentieel aanwezige beschermde soorten en deze worden aan de hand van de Wet natuurbescherming getoetst. Alleen wanneer uit de quickscan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten niet kan worden uitgesloten is nader onderzoek noodzakelijk. Conform de quickscan van De Bouwecoloog kan geconcludeerd worden dat:

- de voorgenomen werkzaamheden geen effect hebben op beschermde waarden in het gebied, waardoor geen nader onderzoek of ontheffing voor de Wet natuurbescherming benodigd is;
- bij werkzaamheden wel rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen. Ook zal de zorgplicht toegepast moeten worden, waardoor bijvoorbeeld de bomen langs de Schuttersweg en de ecologische verbindingszone ten noorden van de projectlocatie niet verlicht zullen worden.

In het geldende bestemmingsplan “Bedrijvenpark Laarakker Noord” is opgenomen dat vanwege de aanleg van het bedrijventerrein een natuurcompensatieplan is opgesteld. Dit natuurcompensatieplan ziet met name op de compensatie vanwege het verlies van leefgebied voor dassen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat het plan inmiddels grotendeels is uitgevoerd en dat een aanpassing van het natuurcompensatieplan niet noodzakelijk is op het moment dat het bedrijventerrein niet wordt uitgebreid. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding van het bedrijventerrein, waardoor bij het reeds bestaande plan kan worden aangesloten.

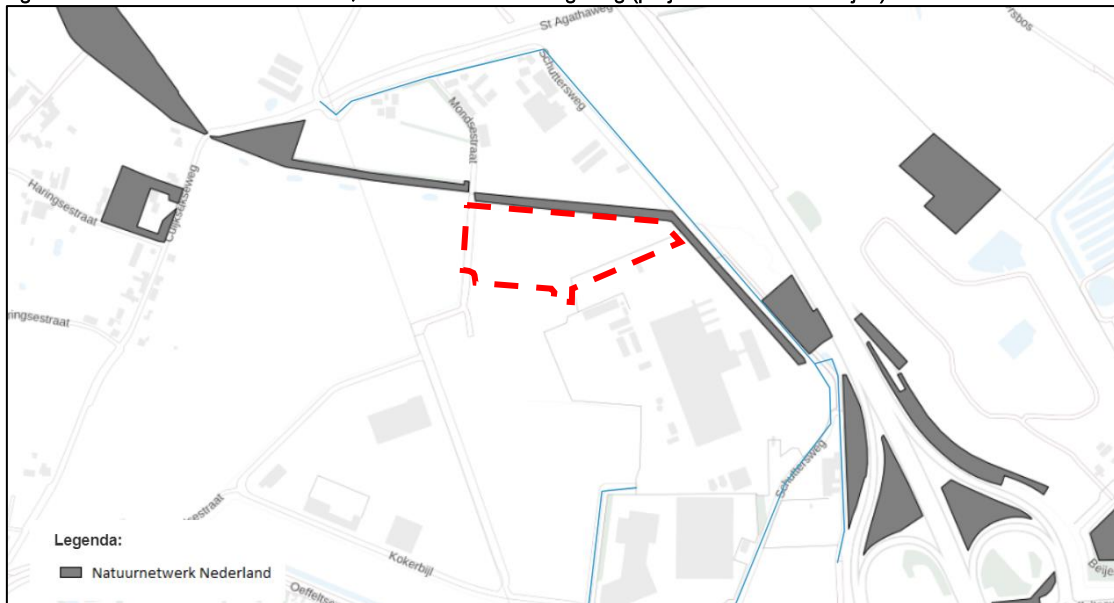
Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is ‘Oeffelter Meent’ en is gelegen op een afstand van circa 3,7 kilometer vanaf de projectlocatie.

Langs het Bedrijventerrein Laarakker is een NNN-gebied gelegen (zie onderstaande figuur). De projectlocatie zelf betreft echter geen NNN-gebied. Voor het naastgelegen NNN-gebied dient zorg gedragen te worden.

Middels het uitvoeren van een quickscan ecologie is beoordeeld wat de invloed van het project is op het beschermde gebied.

Figuur 20. Natuur Netwerk Nederland, uitsnede Atlas Leefomgeving (projectlocatie rood omlijnd)



Vanwege de uitspraak van de Afdeling in het kader van de PAS is met betrekking tot herontwikkeling een Aeries c.q. stikstof-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat deze ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op habitattoorten in het Natura 2000-gebied (negatief effect is uitgesloten bij een depositie van minder of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar). Mocht het project leiden tot een stikstofdepositietoename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar, dan is mogelijk een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en een passende beoordeling. Uit de stikstofberekening volgt dat er rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De overschrijding van de drempelwaarde wordt veroorzaakt door de tijdelijke inzet van mobiele werktuigen. Het effect is daarmee tijdelijk. Tijdelijke effecten zijn door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied, gemakkelijker op te vangen dan effecten van niet tijdelijke activiteiten.

De stikstofdepositiewaarde die samenhangt met het project is 0,01 mol/ha/jaar op het meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Deze stikstofdepositie vormt een overschrijding van de kritische depositiewaarde van dit ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen. Er is sprake van mogelijke significante negatieve effecten waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

De overschrijding van de kritische drempelwaarde (zonder saldering) in de aanlegfase met 0,01 mol/ha/jaar gedurende (maximaal) 1 jaar, maakt dat het project (op basis van de Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12) in aanmerking voor een positieve afwijzing voor de aanvraag van een Wnb vergunning. Bij een kleine tijdelijke depositie kunnen negatieve gevolgen op stikstofgevoelige habitats namelijk op voorhand worden uitgesloten.

De AERIUS-analysebestanden van de uitgevoerde berekeningen met rekenresultaten hebben het kenmerk:

- AERIUS_gml_aanlegfase Nabuurs.
- AERIUS_gml_gebruiksfase Nabuurs.

Deze bestanden kunnen ter beschikking worden gesteld aan het bevoegde gezag.

4.10.3 Conclusie

De provincie volgt de redenering inzake de tijdelijke overschrijding van de drempelwaarde en gaat hiermee akkoord. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 VERKEER EN PARKEREN

4.11.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Conform het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Parkeren", waarin een koppeling wordt gelegd met de 'Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023', dient in de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden voorzien (zie ook paragraaf 3.4.3). In onderstaande tabel zijn de parkeernormen opgenomen die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Tabel 3. Parkeernormen werken, Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2021

Parkeernormen WERKEN							
Type WERKGELEGENHEID	Gebied	Cen- trum	Schil/over- loop	Rest beb. kom	Buiten- gebied	Eenheid	Aandeel bezoek
Kantoor zonder baliefunctie (<i>zonder afspraak niet binnenlopen</i>)		1,8	2,3	2,5	2,5	ppl/100 m ²	5%
Commerciële diensten (kantoor met balie): <i>zakelijk/privébezoek, makelaar, gemeentehuis, uitzendbureau, etc.</i>		2,4	2,9	3,5	3,5	ppl/100 m ²	5%
Arbeidsintensief (weinig bezoekers) (<i>industrie, laboratorium, transportbedrijf</i>)		1,6	2	2,4	2,4	ppl/100 m ²	5%
Arbeidsextensief (weinig bezoekers) (<i>loods, opslag, transportbedrijf</i>)		0,7	0,9	1,1	1,1	ppl/100 m ²	5%
Bedrijfsverzamelgebouw		1,4	1,8	2	2	ppl/100 m ²	5%

Gezien de ligging van de projectlocatie in het buitengebied, betreft de parkeernorm voor kantoren zonder baliefunctie 2,5 per 100 m². Voor Arbeidsextensieve bedrijven met weinig bezoekers betreft de parkeernorm 1,1 per 100 m².

Beoogd is om circa 1584 m² aan kantoren te realiseren. De parkeernorm van 2,5 voor kantoren betreft daarmee circa 40 parkeerplaatsen. Voor de overige bedrijvigheid (circa 30.163 m²) leidt de parkeernorm van 1,1 tot circa 332 parkeerplaatsen. In totaal dient daarmee in circa 372 parkeerplaatsen te worden voorzien.

In paragraaf 3.4.3 is ook al benoemd dat als meerdere functies in één gebied aanwezig zijn, niet zonder meer het berekende aantal parkeerplaatsen per functie hoeft 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.

In onderstaande tabel zijn de aanwezigheidscijfers van beide functies opgenomen.

Tabel 4. Aanwezigheidscijfers, Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2021

Moment van de dag	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
Functie								
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

Voor kantoren en bedrijven geldt dat de aanwezigheidscijfers hetzelfde zijn. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de parkeerplaatsen op hetzelfde moment in gebruik genomen worden en aan de volledige parkeerbehoefte moet worden voldaan. Met het beoogde initiatief worden, conform het terreinoverzicht van Heembouw Architecten van d.d. 21 mei 2021, circa 409 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 155 facultatief. Hiermee kan de parkeerbehoefte van 372 parkeerplaatsen worden voorzien.

Fiets

Naast het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto dient ook te worden voorzien in genoeg stallingsruimte voor de fiets.

Verkeersgeneratie

In het stikstofrapport is de verkeersgeneratie berekend conform de CROW (publicatie 381). De verkeersgeneratie is opgenomen in tabel 7.

Tabel 5. Verkeersgeneratie gebruiksfase, Stikstofdepositie berekening Mees Ruimte & Milieu 7 mei 2021

Type verkeer	Aantal eenheden	Aantal docks	Aantal voertuigen per etmaal	Verkeersgeneratie per etmaal	Verkeersgeneratie per 16 weken	Verkeersgeneratie per jaar
TOTAAL Licht verkeer	100		100	200	16.000	52.000
TOTAAL Zwaar verkeer	4	32	128	256	20.480	66.560

Hieruit volgt dat de totale verkeersgeneratie per etmaal 100 lichte vervoersbewegingen en 128 zware vervoersbewegingen betreft.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Kokerbijl, de Oeffeltseweg in de richting van de rijksweg A73. De locatie is hiermee goed bereikbaar. Onderdeel van de ontwikkeling is ook het realiseren van een ontsluitingsroute voor het (vracht)verkeer. Station Cuijk is gelegen op een afstand van circa 4,2 kilometer. Dit station is via bus 91 goed bereikbaar vanaf de projectlocatie.

Figuur 21. Ontsluitingssituatie (bron: Google Maps)



4.11.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 WATER

4.12.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap AA en Maas. De beoogde ontwikkeling heeft geen (significant) negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de projectlocatie. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen wordt dit aspect verder uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink, niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit

Ten gevolge van de ontwikkeling wordt circa 30.163 m² aan verhard oppervlak toegevoegd. Conform het geldende bestemmingsplan "Bedrijvenpark Laarakker Noord" is het uitgangspunt dat bedrijven minimaal 0,0275 m³ per m² verhard/bebouwd oppervlak aan watercompensatie op eigen terrein bergen. Om te

beoordelen of aan de watercompensatie van $0,0275 \text{ m}^3$ per m^2 verhard/bebouwd oppervlak kan worden voldaan, dient de doorlatendheid van de bodem (k-waarde) te worden bepaald. In dit kader is door ATKB B.V. een infiltratieonderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie (d.d. 19 mei 2021). Uit dit onderzoek volgt dat de bodemopbouw van de projectlocatie zeer heterogeen is, waardoor delen van het gebied wel geschikt zijn voor infiltratie en delen niet geschikt zijn voor infiltratie. Er wordt dan ook aanbevolen om grondverbetering toe te passen, zodat er een homogene bodemlaag kan worden aangebracht op de locaties waar hemelwaterinfiltratie wordt toegepast. Hiermee vormt waterkwantiteit een randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

Beschermde gebieden

De projectlocatie is voor een klein deel gelegen in de beschermingszone van a-water (zie figuur 14).

Figuur 22. Uitsnede Legger oppervlaktewateren (projectlocatie rood omlijnd), Waterschap Aa en Maas



In de voorschriften van de Algemene regels Waterschap Aa en Maas is het volgende bepaald:

24A. Verharding langs a-wateren

1. Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid van de Keur, voor het aanbrengen, behouden en verwijderen van verharding in de beschermingszone van een a-water voor zover:

- de verharding gelijk met of onder het maaiveld wordt aangebracht, en;
- de maaiveldhoogte niet verandert.

2. Voorschrift

Degene die verharding in de beschermingszone aanbrengt, behoudt of verwijdert:

- Zorgt ervoor dat de stabiliteit van het oppervlaktewaterlichaam en beschermingszone gewaarborgd blijft, en;
- zorgt ervoor dat de verharding geen belemmeringen voor het onderhoud opwerpt, en;
- houdt een strook van 0,5 meter vrij gemeten vanaf de insteek van de waterloop, en;
- zorgt ervoor dat de verharding afdoende draagkracht en stabiliteit heeft voor de manier van onderhoud, en;
- brengt bij verwijderen het maaiveld weer in oorspronkelijke staat en zaait in met een gras- en/of kruidenrijk zaadmengsel.

De voorschriften dienen derhalve in acht te worden genomen voor in ieder geval het noordelijke deel. Dit is het geval, waardoor geen belemmeringen worden verwacht. De projectlocatie is niet binnen (de beschermingszone van) een waterkering gelegen. Dit vormt derhalve ook geen belemmering.

Riolering

Wanneer nieuw wordt aangelegd dient in de regel een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

4.12.3 Conclusie

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen wordt dit aspect verder uitgewerkt. Het aspect water vormt voorsnog geen belemmering.

4.13 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.13.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.3	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

Het gebied kan planologisch aangemerkt worden als een gebied met een overwegende industriefunctie. De voorgenomen ontwikkeling vindt namelijk plaats op een locatie die nu nog braakliggend is, maar op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein -2' heeft met de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 4.2' (noordelijk deel projectlocatie) en 'bedrijf tot en met categorie 5.1' (zuidelijk deel projectlocatie). Door deze aanduidingen zijn bedrijven met een lagere milieucategorie dan 3.2 niet toegestaan op deze gronden. De beoogde ontwikkeling voorziet in een distributiecentrum, een bedrijf met milieucategorie 3.1, waardoor een planologische procedure noodzakelijk is om dit mogelijk te maken. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in de zin van het Besluit m.e.r. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.3 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. Onderhavige ontwikkeling valt met een perceeloppervlakte van circa 51.044 m² ruim onder de drempelwaarden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is zwaardere bedrijvigheid op deze locatie toegestaan dan het beoogde distributiecentrum. Hiermee zal de milieuhinder op deze locatie naar de omgeving ten opzichte van de maximaal toegestane bedrijfscategorieën (4.2 en 5.1) afnemen met het in gebruik nemen van de gronden als distributiecentrum. Met andere woorden de aard en omvang van de beoogde activiteiten zullen hiermee minder milieubelastend zijn dan de planologisch toegestane activiteiten. Mogelijk zal wel de verkeersaantrekkende werking toenemen met een distributiecentrum t.o.v. de toegestane bedrijvigheid. Stikstofdepositieberekeningen hebben echter aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Ook de overige milieuaspecten leiden niet tot significante milieueffecten.

Daarnaast vindt met het voorgenomen initiatief geen nieuw ruimteslag plaats, immers het bestemmingsplan staat al bedrijvigheid op deze locatie toe. Een groot deel (circa 60%) van het terrein zal bebouwd worden waardoor een groot deel van de activiteiten inpandig zullen plaatsvinden. Dit heeft als voordeel dat minder buitenactiviteiten kunnen plaatsvinden, waardoor de milieuhinder naar de omgeving wordt beperkt.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de ontwikkeling die met dit project wordt mogelijk gemaakt in voldoende mate is afgewogen en geen nadelige effecten zijn te verwachten, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

Nabuurs Supply Chain Logistics heeft als doel een distributiecentrum te realiseren met een maximale milieucategorie van 3.1. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Het distributiecentrum wordt gerealiseerd met een oppervlakte van 30.163 m². Het pand heeft een begane grond, eerste verdieping en dakrand (met kantoren en een hal). Een deel van het distributiecentrum wordt in gebruik genomen als kantoor (circa 1584 m²). De ontwikkeling is getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is de ontwikkeling getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Uit deze toets komen geen belemmeringen voort.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Bijlage

1 Akoestisch onderzoek, Peutz, 5 juli 2021

Bijlage

2 Quicksan Wet natuurbescherming, De
Bouwecoloog, 26 april 2021

Bijlage

3 Berekening stikstofdepositie, Mees Ruimte
& Milieu, 7 mei 2021

Bijlage

4 Infiltratieonderzoek, ATKB, 19 mei 2021

Bijlage

5 Relevante regels bestemmingsplan
"Bedrijvenpark Laarakker Noord"

Artikel 4 Bedrijventerrein – 2 voorschriften in de bijlage!!!

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels) behorende tot:
 1. milieucategorie 3.1 en 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
 2. milieucategorie 3.1 tot en met 4.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1';
 3. milieucategorie 3.2 tot en met 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
 4. milieucategorie 4.1 tot en met 5.1, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1';

met inbegrip van:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- b. een kennislaboratorium;
- c. één facilitair punt, al dan niet in combinatie met een tankstation;
- d. een ambulancepost ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ambulancepost';
- e. ten dienste van de bedrijven als bedoeld onder a tot en met d:
 1. ondergeschikte kantoren;
 2. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
 3. inplanting van opslag;
 4. buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 5. erven en verhardingen;
 6. laden, lossen en parkeren;
- f. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. (ontsluitings)wegen, parkeervoorzieningen en overige verkeersvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. beeldbepalende bomen ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom';
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. andere bijbehorende voorzieningen, waaronder reclamemasten, energievoorzieningen en installaties voor telecommunicatie.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Een bouwperceel voor bedrijven gelegen in de zone met milieucategorie 3.1 of 3.2 mag niet kleiner zijn dan 5.000 m².
- b. Een bouwperceel voor bedrijven gelegen in de zone met milieucategorie 4.1, 4.2 of 5.1 mag niet kleiner zijn dan 2.000 m².
- c. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 30%, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' buiten beschouwing worden gelaten bij het bepalen van het bebouwingspercentage.
- d. Het bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 20 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan aangegeven.
- c. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 12 m.
- d. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. Opslagsilo's en bedrijfsinstallaties zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. De afstand van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties tot de voorste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 12 m.
 2. De afstand van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties tot de zijdelingse en achterste grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m.
 3. De hoogte van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties mag niet meer bedragen dan 25 m.

4. In afwijking van het bepaalde onder 3 mag de hoogte van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan aangegeven.
- b. De hoogte van antennemasten, lichtmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De hoogte van bouwwerken ten behoeve van bedrijfs- en reclameuitingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken minimale oppervlakte bouwperceel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.1** onder a en een bouwperceel met een oppervlakte van minimaal 3.000 m² toestaan, mits dit noodzakelijk is in verband met een gefaseerde oprichting en/of doorgroeimogelijkheden van het bedrijf.

4.3.2 Afwijken bebouwingspercentage

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.1** onder c en een lager bebouwingspercentage toestaan, mits:
 1. De afwijking noodzakelijk is vanwege de bedrijfsuitoefening of vanwege een gefaseerde realisering van de bebouwing.
 2. Geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.1** onder d en een bebouwingspercentage van maximaal 90% toestaan, mits:
 1. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.
 2. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van het bedrijf op te vangen; de benodigde parkeergelegenheid wordt berekend aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023.
 3. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende wateropvang.

4.3.3 Afwijken bouwhoogte

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.2** onder a ten behoeve van het bouwen van gebouwen en overkappingen tot een hoogte van 25 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.4** onder a ten behoeve van het bouwen van opslagsilo's en bedrijfsinstallaties tot een hoogte van 50 m, mits:
 1. De afwijking noodzakelijk is vanwege de bedrijfsuitoefening.
 2. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.4** onder d en onder e en een grotere hoogte toestaan voor erf- en terreinafscheidingen of overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits:
 1. Dit noodzakelijk is voor de visuele afscherming van buitenopslag.
 2. De hoogte niet meer bedraagt dan 8 meter.
 3. Met dien verstande dat de hoogte van naar de weg gekeerde erf- en terreinafscheidingen niet meer bedraagt dan 4 meter.

4.3.4 Afwijken afstand voorste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.2** onder c en **4.2.4** onder a en een kleinere afstand tot de voorste grens van het bouwperceel toestaan, mits:

- a. De afstand tot de voorste grens van het bouwperceel niet minder bedraagt dan 6 m.
- b. Geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. De kleinere afstand aanvaardbaar is uit oogpunt van brandveiligheid.

4.3.5 Afwijken afstand zijdelingse en achterste perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.2.2** onder d en **4.2.4** onder a en een kleinere afstand tot de zijdelingse en/of achterste grens van het bouwperceel toestaan, mits:

- a. De afstand tot de zijdelingse en/of achterste grens van het bouwperceel niet minder bedraagt dan 3 m.
- b. Geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld.
- c. De kleinere afstand aanvaardbaar is uit oogpunt van brandveiligheid.

4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, onderlinge afstanden, afmetingen en hoofdvorm van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Ondergeschikte kantoren

Kantoren zijn toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsvoering van een bedrijf, onder de volgende voorwaarden:

- a. De bedrijfsvloeroppervlakte van het kantoor mag niet meer bedragen dan 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf, met een maximum van 2.000 m² per bedrijfsvestiging.
- b. Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan.
- c. Het gebruik van kantoren met een bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 1.500 m² is uitsluitend toegestaan indien het gebouw is voorzien van:
 1. een adequaat functionerend centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;
 2. lekwerende voorzieningen bij raam- en deuropeningen.

4.5.3 Risicovolle inrichtingen

Inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen mogen worden gevestigd op het bedrijventerrein, mits de 10⁻⁶/jaar contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, beperkt blijft tot het bouwperceel van de risicovolle inrichting of het openbaar gebied.

4.5.4 Parkeren en laden/lossen

Ieder bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid en in voldoende gelegenheid voor laden en lossen; de benodigde parkeergelegenheid wordt berekend aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023.

4.5.5 Water

Ieder bedrijf dient op eigen terrein te voorzien in een bergings-/infiltratievoorziening voor de opvang van hemelwater, met een capaciteit van minimaal 0,0275 m³ per m² verhard/ bebouwd oppervlak.

4.5.8 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik:

- a. Als standplaats van onderkomens en als standplaats van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse.
- b. Voor de uitoefening van enige vorm van detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld in **4.5.2**.
- c. Van de gronden voor buitenopslag, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.
- d. Van de gronden ten behoeve van mestbewerking.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken milieucategorie en type bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van:

- a. De uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die vallen onder een hogere milieucategorie dan volgens het bepaalde in **4.1** is toegestaan (maximaal milieucategorie 5.2), mits de bedrijven/bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting, naar aard en omvang en naar de effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met de bedrijfsactiviteiten die volgens het bepaalde in **4.1** voor het betreffende gebied zijn toegestaan.
- b. De uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten, mits de bedrijven/bedrijfsactiviteiten qua milieubelasting, naar aard en omvang en naar de effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met de bedrijfsactiviteiten die volgens het bepaalde in **4.1** voor het betreffende gebied zijn toegestaan.
- c. De uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf tot en met categorie 4.2' en/of 'bedrijf tot en met categorie 5.1', mits het bouwperceel van het betreffende bedrijf voor ten minste 70% ligt op gronden met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' en/of 'bedrijf tot en met categorie 4.1'.
- d. De uitoefening van bedrijven/bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.1', mits het bouwperceel van het betreffende bedrijf voor ten minste 70% ligt op gronden met de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', 'bedrijf tot en met categorie 4.1' en/of 'bedrijf tot en met categorie 4.2'.

4.6.2 Afwijken oppervlakte ondergeschikte kantoren

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.5.1** ten behoeve van een grotere oppervlakte aan ondergeschikte kantoren, mits:

- a. De grotere oppervlakte noodzakelijk is voor de bedrijfsuitoefening.
- b. De bedrijfsvloeroppervlakte van het kantoor niet meer bedraagt dan 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte van het bedrijf.
- c. Het geen zelfstandige kantoren betreft.

- d. Indien het kantoor een grotere bedrijfsvloeroppervlakte heeft dan 1.500 m², het gebouw is voorzien van:
 - 1. een adequaat functionerend centraal afsluitbaar ventilatiesysteem;
 - 2. lekwerende voorzieningen bij raam- en deuropeningen.

4.6.4 Afwijken buitenopslag

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **4.1** onder e en **4.5.8** onder c ten behoeve van buitenopslag, mits:

- a. Geen onvenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld en wordt voorzien in afdoende visuele afscherming.
- b. De hoogte van de buitenopslag niet meer bedraagt dan 8 m.
- c. De buitenopslag plaatsvindt achter de voorgevellijn van het bedrijfsgebouw; indien op een bouwperceel meerdere bedrijfsgebouwen staan, geldt de voorgevellijn van het gebouw dat het dichtste bij de voorste grens van het bouwperceel staat.
- d. De situering van de buitenopslag aanvaardbaar is uit oogpunt van brandveiligheid.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Verboden werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom' is een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het vellen, kappen of rooien van boombeplanting.
- b. Het verlagen, ophogen of egaliseren van het maaiveld.
- c. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 m.
- d. Het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.
- f. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- g. Het opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen.

4.7.2 Uitzonderingen

Het in **4.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden;
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.7.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in **4.7.1** wordt alleen verleend:

- a. Voor zover het werkzaamheden betreft als bedoeld in **4.7.1** onder a: indien behoud van de beeldbepalende boom niet mogelijk is in verband met de inrichting van de gronden als bedrijventerrein en inpassing van de boom redelijkerwijs niet mogelijk is.
- b. Voor zover het werkzaamheden betreft als bedoeld in **4.7.1** onder b tot en g: indien de werkzaamheden de conditie en vitaliteit van de te beschermen boom niet negatief beïnvloeden.

Bijlage

6 Rapportage verkennend
(water)bodemonderzoek, Ecoconsultancy,
19 december 2019

Bijlage

7 Rapportage aanvullend PFAS onderzoek,
Ecoconsultancy, 8 januari 2020

Bijlage

8 Rapportage verkennend bodemonderzoek,
Ecoconsultancy, 4 augustus 2020