Aanvulling principeverzoek

Rijksweg 3 Budel

Gemeente Cranendonck

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

Aanvulling principeverzoek

Rijksweg 3 Budel

Gemeente Cranendonck

Rapportnummer:	P198891.005/MBA
Naam opdrachtgever:	Van Meijl Holding BV de heer Van Meijl
Adres opdrachtgever:	De Branten 13 6027 NL SOERENDONK
Opsteller:	ir. Martijn Barendse drs. Renate van de Ven ir. L.A.W. van Berkel
Status:	Definitief
Datum:	15 oktober 2020

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 van toepassing die u vindt op pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1 Inleiding ... 4

1.1 Aanleiding ... 4

1.2 Wat ging er aan vooraf? ... 4

1.3 Doel van deze notitie ... 5

1.4 Opbouw van deze notitie ... 5

2 Plangebied ... 6

2.1 De planlocatie: huidige en voormalige situatie ... 6

2.2 Geldend bestemmingsplan ... 7

3 Ontwikkeling ... 9

3.1 Noodzaak tot verplaatsing ... 9

3.2 Voornemen ... 9

4 Planologische uitgangspunten ... 12

4.1 Verkeer en infrastructuur ... 12

4.2 Economie ... 15

4.3 Water ... 16

4.4 Locatie De Branten 13 ... 17

5 Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten ... 18

5.1 Locatiekenmerken ... 19

5.2 Planconcept ... 19

5.3 Planopzet naar onderdelen ... 19

5.4 Aanzicht en doorsneden ... 21

5.5 Verbetering omgevingskwaliteiten (kwaliteitsverbetering landschap) ... 23

6 Basisprincipes afwegingsaanpak ... 25

6.1 Afwegingsaanpak ... 25

6.2 Juridische vertrekpunt ... 25

6.3 Uitvoerbaarheid ... 25

6.4 Ruimtelijk inpasbaar ... 25

7 Vervolg 27

Bijlagen 27

Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
T (024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl

Op onze dienstverlening zijn de DNR 2011 van toepassing die u vindt op pouderoyentonnaer.nl

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van deze planologische en landschappelijke uitwerking is de reactie van de Regiekamer van de gemeente Cranendonck op het initiatief van Van Meijl Techniek B.V (hierna: initiatiefnemer).

Van Meijl Techniek B.V. is een bedrijf dat zich bezig houdt met het verhuizen, opslaan en verkopen van machines. De initiatiefnemer heeft het voornemen om zijn bedrijf te verplaatsen naar de aangekochte voormalige agrarische locatie aan de Rijksweg 3 te Budel. Het bedrijf is op dit moment gevestigd op twee locaties; de hoofdlocatie aan De Branten 13 in Soerendonk en een tweede locatie in Hamont – Achel te België.

1.2 Wat ging er aan vooraf?

De vestiging van Van Meijl Techniek B.V. op de locatie De Branten 13 in Soerendonk is niet meer toereikend voor de bedrijfsactiviteiten en is niet passend in haar omgeving; de gemeente Cranendonck heeft aangegeven dat de locatie niet geschikt is en geeft voorkeur aan verplaatsing van het bedrijf naar een nieuwe bedrijfslocatie. Voor een nieuwe vestiging is in overleg met de wethouder niet alleen gekeken naar locaties op bedrijventerreinen, maar zijn ook vrijkomende agrarische locaties in het buitengebied (VAB-locaties) geïnventariseerd. Na overleg met mevrouw Vortman en de wethouder is geconcludeerd dat de bedrijfsverplaatsing naar de VAB-locatie Rijksweg 3 voorstelbaar is. Daarbij is nadrukkelijk besproken dat het ontwikkelen van een zichtlocatie vanaf de A2 vanuit de gemeente en initiatiefnemer niet gewenst is. Naar aanleiding van dit overleg heeft initiatiefnemer de locatie Rijksweg 3 aangekocht voor de voorgenomen bedrijfsverplaatsing.

De gemeente Cranendonck heeft initiatiefnemer geadviseerd de haalbaarheid van het initiatief nader uit te werken aan de hand van een planologische scan en deze formeel aan het college voor te leggen middels een principeverzoek. De initiatiefnemer heeft daarom in januari 2020 per brief een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie Rijksweg 3 en het college van B&W verzocht medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

De wethouder is positief gestemd over de voorliggende ontwikkeling en heeft het principeverzoek laten behandelen door de Regiekamer. Het verzoek is op 3 maart en 24 maart 2020 behandeld door de Regiekamer. De Regiekamer heeft aangegeven op een aantal punten nog een nadere uitwerking te wensen. De Regiekamer ziet aanknopingspunten voor de voorliggende ontwikkeling, maar heeft op een aantal punten nadere voorwaarden. Het gaat om de volgende onderdelen:

- Verkeer
- Water
- Economie
- Landschap

1.3 Doel van deze notitie

Het is van wederzijds belang dat overeenstemming bestaat over de uitgangspunten van de voorgenomen ontwikkeling, vóórdat initiatiefnemer start met het opstellen van een bestemmingsplan van de locatie en de voorbereidingen worden getroffen voor het volgen van een planologische procedure.

De Regiekamer heeft aangegeven positief gestemd te zijn over de voorgenomen ontwikkeling, maar heeft voorwaarden meegegeven voor de verdere uitwerking. In deze notitie is het voornemen – voorafgaand aan de uitwerking van een bestemmingsplan – nader planologisch en landschappelijk uitgewerkt, waarbij is toegelicht op welke wijze het plan aansluit bij de voorwaarden die worden gesteld.

Naar aanleiding van deze notitie kan ambtelijk worden beoordeeld of het voornemen voldoet aan de voorwaarden die eerder door de Regiekamer zijn meegegeven. Op basis van het eerder ingediende principeverzoek en deze aanvulling kan het College van B&W een zorgvuldig afgewogen principebesluit nemen.

1.4 Opbouw van deze notitie

In de notitie zijn allereerst voor de volledigheid het plangebied en het planvoornemen omschreven (hoofdstuk 2 en 3). Het planvoornemen is niet gewijzigd ten opzichte van het eerder ingediende verzoek van januari 2020.

In de daaropvolgende hoofdstukken is het voornemen naar aanleiding van de reactie van de Regiekamer planologisch, landschappelijk en stedenbouwkundig uitgewerkt. Door middel van deze uitwerking worden de conclusies uit de planologische scan nader onderbouwd.

- Hoofdstuk 4: Planologische uitgangspunten
    - Verkeer
    - Economie
    - Water
- Hoofdstuk 5: Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten
    - Landschap

Deze twee hoofdstukken vormen feitelijk de reactie op de punten van de Regiekamer.

2 Plangebied

2.1 De planlocatie: huidige en voormalige situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, direct grenzend aan de op- en afrit van de A2. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummers 572 en 250. De twee percelen hebben samen een omvang van 26.700 m².

Luchtfoto huidige situatie plangebied en kadastrale situatie (bron: kadviewer.map5.nl)

Ondanks het feit dat er momenteel geen bebouwing aanwezig is, is de locatie een agrarische bedrijfslocatie. Op de locatie heeft in het verleden een brand gewoed. De vervallen bedrijfsbebouwing is daarna verwijderd in afwachting van een nieuwe invulling. Tot op heden is deze nieuwe invulling uitgebleven en ligt het terrein braak. Aangezien het perceel sindsdien niet of beperkt wordt onderhouden is veel (hoog opgaande) beplanting aanwezig.

Luchtfoto van het plangebied in 2009 (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Geldend bestemmingsplan

De planologische situatie is vastgelegd in het geldend bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld op 8 december 2009 door de raad van de gemeente Cranendonck. Tevens is op 13 september 2011 een correctieve herziening van het bestemmingsplan buitengebied vastgesteld.

De in het plangebied opgenomen gronden hebben hierin de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - 1” met functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten” en de gebiedsaanduidingen ‘gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Aangrenzend aan het bouwvlak hebben een deel van de gronden de dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’.

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied is aan de percelen een agrarisch bouwvlak toegekend. Het agrarisch bouwvlak heeft een omvang van ca 5.550 m2. Ter plaatse is uitsluitend een agrarisch bedrijf toegestaan met één bedrijfswoning.

Navolgende figuur bevat een uitsnede van de verbeelding.

Figuur: Uitsnede verbeelding "Buitengebied", zoals vastgesteld op 8 december 2012

3 Ontwikkeling

Het planvoornemen is eerder beschreven in het principeverzoek, dat is ingediend in januari 2020 (d.d. 14 januari 2020). Voor de volledigheid is het planvoornemen in dit hoofdstuk nogmaals behandeld. Het planvoornemen is niet gewijzigd ten opzichte van het principeverzoek.

3.1 Noodzaak tot verplaatsing

De initiatiefnemer is eigenaar van het bedrijf Van Meijl Techniek bv. Het bedrijf houdt zich bezig met verhuizingen op maat van machines, productielijnen, complete fabrieksverhuizingen etc. Tevens slaat het bedrijf tijdelijk ladingen en machines op van klant waarvoor van Meijl Techniek bv de verhuizing verzorgd. Ook heeft het bedrijf regelmatig machines in opslag en te koop die niet mee verhuisd worden naar een nieuwe locatie van de klant. Dit betreft alleen verkoop via internet (webwinkel).

Het bedrijf is op dit moment gevestigd op twee locatie, te weten aan De Branten 13 in Soerendonk en in Hamont – Achel te België. Vanuit bedrijfsmatig oogpunt is dit niet praktisch.

Op De Branten 13 heeft het perceel geen passende bedrijfsbestemming. De gemeente acht de locatie aan De Branten 13 niet geschikt voor dit bedrijf. Het bedrijf maakt gebruik van grote vrachtwagens. Er zit reeds in de omgeving nog een ander bedrijf dat waar gebruik gemaakt wordt van vrachtwagens. Dit leidt tot de nodige problemen omtrent de verkeersafwikkeling en onveilige verkeerssituaties. Om bij de snelweg te komen moet het vrachtverkeer via de bebouwde kom van Soerendonk. Tevens is de Soerendonk een landweg waar het lastig is voor grote vrachtwagens om elkaar te passeren, daar waar voertuigen elkaar tegemoet komen.

Het behoud en uitbreiden van het bedrijf op deze locatie is dan ook niet wenselijk. De gemeente heeft kenbaar gemaakt het bedrijf graag verplaatst te zien naar een meer passende locatie.

3.2 Voornemen

Initiatiefnemer heeft een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie aan de Rijksweg 3 gekocht om zijn bedrijf naar toe te verplaatsen. De initiatiefnemer wil de locatie gaan gebruiken voor navolgende activiteiten:

Verhuizingen op maat
Verhuizingen op maat van:
- machines;
- productielijnen;
- complete fabrieksverhuizingen;
- vaartuigen.

Het machinepark dat ingezet wordt voor de verhuizing zijn een drietal vrachtwagens. Het bedrijf heeft drie personen in vaste dienst en een persoon op oproepbasis.

Het laden en lossen van machines voor de verhuistak vindt plaats op de verhuislocatie. Overdag zijn de vrachtwagens op locatie. In de avond en nacht worden de vrachtwagens over het algemeen terug gereden naar het bedrijf van de initiatiefnemer en daar op het buitenterrein gestald.

Tijdelijke opslag
Tevens houdt het bedrijf zich bezig met de tijdelijke opslag van ladingen en machines. Het betreft hier alleen de lading en machines van klanten, waarvoor van Meijl Techniek bv de verhuizing verzorgd.

Gemiddeld staan er zo'n 140 machines opgeslagen. Dit betreft een ruimtebeslag van circa 2.300 m2.

Verkoop via internet
Ook heeft het bedrijf regelmatig machines in opslag en te koop die niet mee verhuisd worden naar een nieuwe locatie van de klant. Dit betreft de verkoop van machines via uitsluitend het internet (webwinkel). Er is geen showroom, waarin de machines geëtaleerd en verkocht worden. Er is geen kassa en alleen op afspraak kan een klant langs komen. Kortom, er is geen sprake van detailhandel of groothandel.
Ongeveer 95% van de machines wordt online verkocht. Er komen gemiddeld slecht 1 á 2 klanten per dag op het terrein op afspraak (=overige 5%).

Gemiddeld bezit het bedrijf circa 125 machines voor de verkoop. De betreft een ruimtebeslag van circa 1.500 m2.

Ruimtebeslag
Op de nieuwe locatie aan de Rijksweg is behoefte aan een bestemmingsvlak van circa 5.500 m2 tot 6.000 m2. Het bestemmingsvlak wordt voorzien van circa tussen de 3.500 en 5.000 m2 aan bebouwing. De exacte omvang van het bestemmingsvlak en het gebouw wordt nader bepaald aan de hand van een overleg met de gemeente.

De rest van het perceel wordt verhard. Tevens wordt voorzien in een landschappelijke inpassing en waterbuffer (zie aanvulling in hoofdstuk 7 van deze notitie).

Feitelijk is er op dit moment geen bebouwing aanwezig als gevolg van een brand. Echter dient uitgegaan te worden van hetgeen het bestemmingsplan toestaat. Het agrarisch bouwvlak heeft een omvang van ca 5.550 m2. Er is geen sprake van een vergroting van het bouwvlak. Wel zijn al het bouwvlak van vorm veranderend. De huidige vorm is niet praktisch is was afgestemd op de voorheen

aanwezige bebouwing van het agrarische bedrijf. Het huidige bestemmingsvlak kent geen beperkingen omtrent maximale oppervlakte aan bebouwing of een bebouwingspercentage.
Kortom, er is planologisch geen sprake van nieuw ruimtebeslag zoals een vergroting van het bestemmingsvlak of toename van bebouwing ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Alhoewel dat bestemmingsplanmatig wel tot de mogelijkheden behoort wordt er geen bedrijfswoning opgericht. Het bestemmingsvlak wordt alleen voorzien van bedrijfsbebouwing.

4 Planologische uitgangspunten

Naar aanleiding van de reactie van de Regiekamer is het verzoek aangevuld op een aantal punten. Hieronder is per punt aangegeven op welke wijze het aspect wordt meegenomen in de locatieontwikkeling.

4.1 Verkeer en infrastructuur

De Regiekamer heeft gevraagd om het aspect verkeer nader uit te werken. Het bedrijf is nu gevestigd aan de Branten 13 in Soerendonk; deze vestiging leidt tot ongewenste vrachtbewegingen door de kern en een woonwijk (en verkeersbewegingen door Budel naar de tweede locatie in Hamont). De Regiekamer geeft aan dat de verplaatsing van het bedrijf vanuit de huidige locaties een positief effect heeft op de verkeerssituatie in Soerendonk en Budel. Wel zal de ontwikkeling leiden tot een verandering van de verkeersbewegingen op de Rijksweg ten opzichte van de huidige, feitelijke situatie. De Rijksweg is momenteel niet meer ingericht als doorgaande weg en meegenomen in een studie naar een nieuwe snelfietsroute. De gemeente vraagt daarom om een nadere onderbouwing.

Lokale verkeersstructuur
De locatie is door de initiatiefnemer bewust uitgezocht vanwege de gunstige ligging ten opzichte van omliggende infrastructuur (nabijheid van de op- en afrit van de A2) en de wens om het bedrijf te vestigen op een locatie waar de vervoersbewegingen van het bedrijf niet leiden tot overlast voor omwonenden. De afstand tot de doorgaande Randweg-Oost is slechts 650 m; het verkeer rijdt daarbij parallel aan de snelweg langs één andere bedrijfslocatie. De korte ontsluiting richting de snelweg zorgt ervoor, dat de vervoersbewegingen geen effect hebben op de verkeersafwikkeling op omliggende stroomwegen (doorgaande wegen).

De Rijksweg is ter plekke geen doorgaande verbindingsweg, maar een erfontsluitingsweg met een snelheidslimiet van 60 km/uur. Aan de kant van De Hoge Weg sluit de weg aan op de Kerkstraat. Doorgaand landbouw- en vrachtverkeer is daar, onder andere vanwege het onoverzichtelijk kruispunt bij het snelwegviaduct, niet gewenst. Het bedrijfsverkeer van en naar de agrarische locaties rijden daarom via het zuiden naar de A2. De Rijksweg wordt ter plekke gebruikt voor de ontsluiting van de agrarische bedrijven Rijksweg 2, Rijksweg 3 en Rijksweg 5. Daarnaast wordt de weg gebruikt voor de ontsluiting van de woning Rijksweg 1 en alle verkeer van en naar het buurtschap Het Laar in zuidelijke richting.

Bedrijfsspecifieke verkeersgeneratie
Het voornemen zal leiden tot een lichte toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige planologische situatie is ter plekke sprake van een agrarisch bedrijf (met bijbehorende verkeersbewegingen). Wanneer het voormalig agrarisch bedrijf op de locatie Rijksweg 3 weer zou worden doorgestart, zou dit leiden tot aan- en afvoer van bijvoorbeeld uitgangsmaterialen, mest en landbouwproducten. Daarnaast zou sprake zijn van landbouwverkeer van en naar omliggende agrarische percelen. In plaats van de doorstart van het landbouwbedrijf wordt de locatie met het

voorliggend voornemen omgezet tot een niet-agrarische bedrijfslocatie. Het bedrijf van de initiatiefnemer richt zich op het verhuizen, opslaan en verkopen van machines. Aangezien sprake is van een specifieke bedrijfstak, vraagt dit om een specifieke toelichting.

Het bedrijf heeft zich gespecialiseerd in het vervoeren van grote machines en productielijnen. Vanuit het bieden van vervoer van en naar externe locaties is ook de vraag ontstaan van klanten om grote machines tijdelijk op te slaan. Tijdens een grote verhuizing kan het voorkomen dat op de locatie van klanten tijdelijk geen plaats is voor grote machines. Initiatiefnemer biedt zijn klanten de ruimte om deze grote machines voor bepaalde tijd bij hem op locatie op te slaan. Dankzij het bieden van deze service kan Van Meijl Techniek B.V. een volledige bedrijfsverhuizing verzorgen.

De opslag bestaat onder andere uit machines, productielijnen of fabrieksinstallaties. De machines staan lang opgeslagen voor ze verkocht worden of worden verhuisd naar de nieuwe locatie van de klant. Het gaat doorgaans om grote volumes. Machines kunnen tijdens een grote bedrijfsverhuizing een aantal maanden op locatie van Van Meijl Techniek B.V. staan. De tijdelijke opslag van machines voor klanten en opslag van machines voor de verkoop is daarom relatief statisch. De bedrijfsvoering brengt in verhouding tot het bedrijfsoppervlak relatief weinig verkeersbewegingen met zich mee.

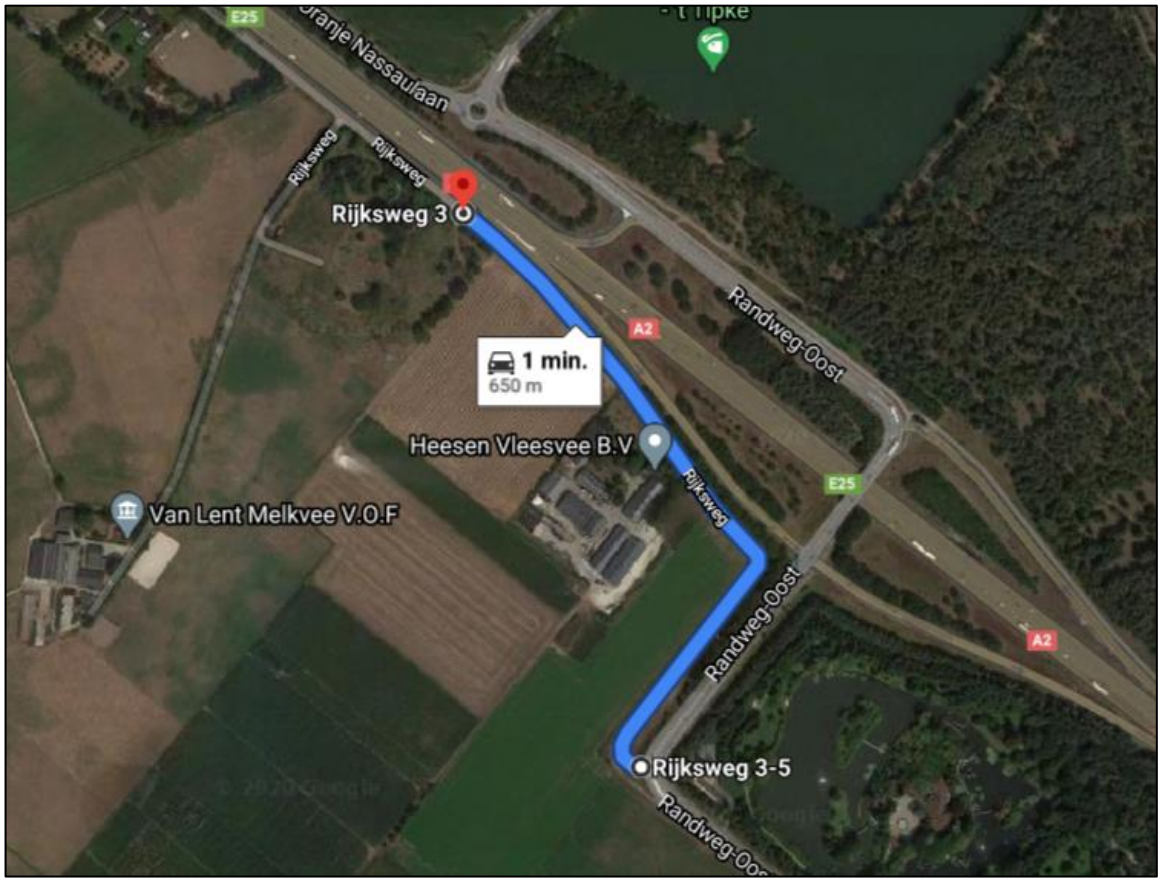
Het dagelijks verkeer van en naar de locatie beperkt zich tot vrachtverkeer dat in de vroege ochtend de locatie verlaat en aan het einde van de werkdag terug komt. Bezoek door derden is incidenteel. Het bedrijf heeft zelf drie vrachtwagens in eigendom en verricht daarmee transportbewegingen tussen externe locaties. Gedurende de dag is geen sprake van een constante vervoersstroom van en naar het terrein. In de verhuisbranche start de werkdag vroeg. ’s Ochtends zullen de vervoersbewegingen daarom met name plaats vinden tussen 05:00 uur en 06:00 uur. Gemiddeld over de gehele dag zullen circa 8 vrachtwagens het terrein aandoen (waarvan 3 eigen wagens). In totaal is daarom sprake van circa 16 verkeersbewegingen per dag met vrachtwagens. Er werken slechts een beperkt aantal werknemers op locatie; de bedrijfslocatie bestaat voornamelijk uit opslag.

Op de nieuwe bedrijfslocatie wordt wel een groter parkeerterrein ingericht voor opleggers en laadcombinaties. Omdat elke verhuisbeweging anders is, is voor elke verhuisbeweging specifiek materieel noodzakelijk. De drie eigen vrachtwagens maken gebruik van verschillende opleggers, die in de avond- en nachtperiode allemaal aanwezig zijn op de bedrijfslocatie.

<u>Verkeersafwikkeling</u>
Er wordt gebruik gemaakt van grote voertuigen (vrachtwagens). Echter is de aanwezige infrastructuur en de verkeersafwikkeling richting doorgaande wegen hiervoor geschikt. De verkeersafwikkeling vindt plaats via de Rijksweg naar het zuidoosten richting afrit op- en afrit 37 Budel. De ligging van de planlocatie aan de parallelweg van de A2, op korte afstand van de op- en afrit, maakt het een zeer geschikte locatie voor bedrijvigheid waarbij gebruik gemaakt wordt van vrachtwagens.

Op de navolgende afbeelding is te zien dat een route van circa 650 m moet worden afgelegd, voordat het vrachtverkeer op de randweg van Budel komt, direct nabij de aansluiting met de A2. De Rijksweg betreft in de huidige situatie al een ontsluitingsweg, die dusdanig is geprofileerd (> 6 m breed) dat twee vrachtwagens of overig (zwaar) transport (onder andere tractoren) elkaar goed kunnen passeren. Gelet op de bestaande verkeersintensiteit (beperkte aanwezigheid omliggende bedrijven

en woningen) is het aantal tegenliggers beperkt. De vrachtwagens ondervinden geen problemen bij het maken van de draai ter plekke van de aansluiting van de Rijksweg op de Randweg-Oost.



Ontsluitingsroute bedrijfslocatie Rijksweg 3 naar de Randweg-Oost (Google Maps)

In het volgende hoofdstuk wordt de opzet van de entree naar de nieuwe bedrijfslocatie behandeld. De opzet wordt zo vormgegeven dat sprake is van een verkeersveilige situatie. De entree wordt voldoende breed om met goed zicht op de Rijksweg veilig het terrein op en af te kunnen rijden, ook wanneer deze rustige verkeersroute in de toekomst wordt opgewaardeerd tot fietsroute.

Wanneer de Rijksweg in de toekomst zal worden opgewaardeerd tot fietsroute leidt dit ’s ochtends slechts beperkt tot ‘dubbelgebruik’ van de weg door fietsers en vrachtverkeer. De verkeersbewegingen zullen hoofdzakelijk aan- en afrijden in de vroege ochtend (tussen 05:00 uur en 06:00 uur). Wanneer de Rijksweg in gebruik zal worden genomen als doorgaande fietsroute tussen Weert en Eindhoven, moet – ook wanneer sprake is van een autonome ontwikkeling van het plangebied en directe omgeving – rekening gehouden worden met de functie van de Rijksweg als ontsluiting voor de bedrijven Rijksweg 2, Rijksweg 3 en Rijksweg 5. De Rijksweg wordt niet gebruik als fietsroute voor schoolgaande kinderen en is vanwege de ligging naast de snelweg A2 geen aantrekkelijke recreatieve route. Het is eventueel mogelijk om bij de inrichting van de nieuwe bedrijfslocatie rekening te houden met de aanleg van een vrijliggend fietspad voor een snelfietsroute.

Daarmee kan worden gesteld dat het gebruik van de Rijksweg door de vrachtwagens die het bedrijf in gebruik heeft, niet leidt tot negatieve effecten op de verkeersveiligheid.

Parkeren
Er wordt een parkeerplaats gerealiseerd op eigen terrein. Tevens voorziet het plan in het realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein voor de poort naar het terrein, die 's avonds sluit. Op deze manier kunnen vrachtwagens die aankomen om te laden of lossen voor het openen van de poort daar tijdelijk parkeren. Dit voorkomt overlast in de buurt door het parkeren voor woningen van derden etc.

Conclusie
Bovenstaand is uitgewerkt in welke vorm de verkeersafwikkeling over de Rijksweg plaatsvindt en op welke manier het parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee is de verkeersveiligheid in de nieuwe situatie voldoende gewaarborgd en voorziet het plan in de eigen verkeersbehoefte.

4.2 Economie

De Regiekamer vraagt zich af waarom het bedrijf geen positie kiest op het bedrijventerrein. Het toekomstige gebruik van de locatie als (statische) opslag wordt door de Regiekamer als passend gezien.

Het bedrijf zou wat betreft bedrijfsvoering op zich passen op een bedrijventerrein. Echter sturen de gemeente Cranendonck en omliggende gemeenten aan op invulling van beschikbare percelen op een bedrijventerrein naar hoogwaardig gebruik, met een goede intensiteit aan arbeidsplaatsen per vierkante meter, een intensief ruimtegebruik en een hoge bebouwingsdichtheid. Hiervan is geen sprake bij dit bedrijf. Het aantal arbeidsplaatsen is beperkt en er is met name sprake van (statische opslag). Verder is er genoeg ruimte nodig om rondom de bedrijfsgebouwen te kunnen parkeren en manoeuvreren met verschillende laadcombinaties en opleggers.

Uit een verkenning van het aanbod aan bedrijfslocaties gedurende de afgelopen 1,5 jaar (o.a. via 'mijn bedrijfslocaties') blijkt dat er in de omgeving geen adequate locaties beschikbaar zijn voor het vestigen van een bedrijf met een lage arbeidsintensiteit en een behoefte aan een relatief groot volume voor opslag.

Er worden in de omgeving geen geschikte nieuwe bedrijfspercelen uitgegeven. Zo zijn nagenoeg alle percelen op Airpark in optie uitgegeven of verkocht. Bestaande bedrijfslocaties zijn niet geschikt in verband met de hoge bebouwingsdichtheid van bestaande bedrijfspercelen. Er is onvoldoende onbebouwde ruimte om vrachtwagens te laten manoeuvreren en gedurende de nacht te stallen.

Doordat het bedrijf behoefte heeft aan een bedrijfslocatie met een relatief groot onbebouwd terrein, zal de bedrijfslocatie een laag bebouwingspercentage krijgen. Het aanwenden van grond op een bedrijventerrein met mogelijkheden voor het realiseren van hoge bebouwingspercentages is daarom erg kostbaar. Voor een hoogwaardig bedrijventerrein is het onbenut laten van bebouwingsmogelijkheden daarentegen een ongewenste ontwikkeling.

Omdat sprake is van een behoefte die niet aansluit bij de bestaande bedrijventerreinen, kan worden gesteld dat geen sprake is van concurrentie met bedrijventerreinen in de omgeving.

Op een locatie in het buitengebied zijn zeer grote bebouwde volumes niet gewenst. De behoefte aan een laag bebouwingspercentage voor het creëren van voldoende manoeuvreermogelijkheden is voor het buitengebied meer passend.

Conclusie
Het bedrijf is wat betreft bedrijfsvoering op zich passend op een bedrijventerrein. Echter stuurt de gemeente Cranendonck en omliggende gemeenten aan op invulling van beschikbare percelen op een bedrijventerrein die niet aansluiten bij het bedrijf van initiatiefnemer. Er zijn geen locaties beschikbaar die voldoen aan de vestigingsvoorwaarden van de initiatiefnemer. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van oneerlijke concurrentie met bedrijventerreinen in de omgeving.

4.3 Water

De Regiekamer geeft aan dat voor de afvoer van vuilwater slechts een pomp c.q. drukriool aanwezig is en dat het hemelwater op eigen terrein dient te worden opgevangen.

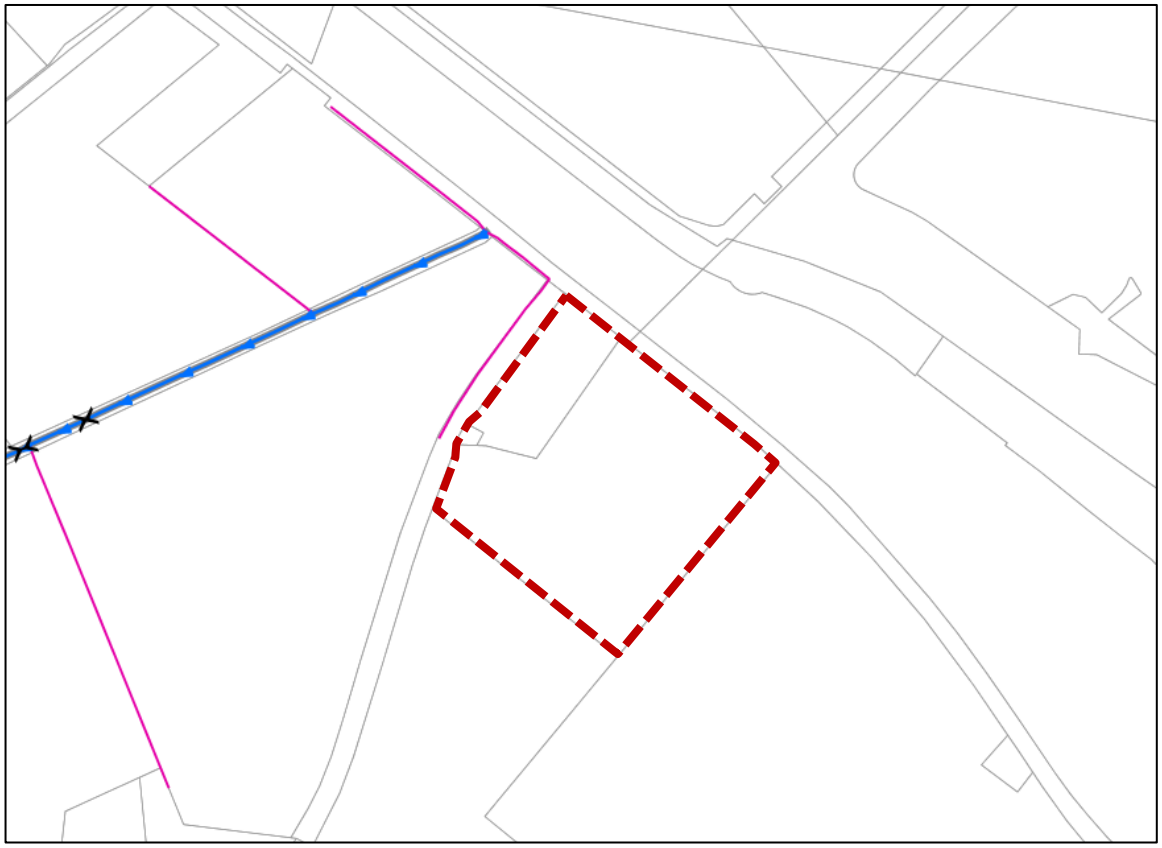
Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater.

Er is sprake van het toevoegen van nieuwe verhardingen. Het gaat om het nieuwe bedrijfsgebouw en bijkomende oppervlakteverhardingen voor de parkeervoorzieningen en manoeuvreerruimte. Voor de nieuwe ontwikkeling wordt een berekening uitgevoerd op basis van de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente, waarbij het toe te voegen oppervlak wordt gecompenseerd in de vorm van een hemelwaterberging. Momenteel is reeds een retentievoorziening aanwezig. Deze retentievoorziening wordt uitgebreid (zie ook het volgende hoofdstuk). De hemelwatervoorziening krijgt een dermate grote inhoud, dat het hemelwater niet hoeft te worden gekoppeld op het riool.

Het water wat op het nieuwe bedrijfsgebouw valt, komt niet direct terecht in de retentievoorziening, omdat gebruik gemaakt wordt van een groen dak (sedum). Het dak heeft een sponswerking, waardoor het water vertraagd in de retentievoorziening terecht komt of in de vorm van transpiratie (verdamping door de vegetatie op het dak).

Aangezien de bedrijfsactiviteiten voornamelijk zijn gericht op opslagactiviteiten en de locatie als uitvalsbasis voor het verhuisbedrijf dient, leiden de bedrijfsactiviteiten niet tot een afvalwaterstroom. Het vuilwater dat afkomstig is van de bedrijfslocatie blijft daarom beperkt tot het vuilwater van de sanitaire voorzieningen en eventuele periodieke schoonmaak van de bedrijfsruimtes.

Op de navolgende afbeelding is de leggerkaart van het Waterschap De Dommel weergegeven. Daarop is te zien dat er geen leggerwatergangen binnen het plangebied liggen. De legger heeft geen gevolgen voor het plan.



Uitsnede leggerkaart Waterschap De Dommel met ligging planlocatie

4.4 Locatie De Branten 13

De Regiekamer geeft aan dat de huidige bedrijfslocatie op De Branten 13 ook planologisch dient te worden gewijzigd, gelijktijdig met de locatie Rijksweg 3. De Regiekamer vraagt om de maatregelen die op De Branten 13 worden uitgevoerd inzichtelijk te maken.

De huidige locatie De Branten 13 is momenteel voorzien van een woonbestemming (zuidwestelijk deel) en een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden (noordoostelijk deel). Een planologische wijziging is voor deze locatie daarom niet noodzakelijk. Initiatiefnemer zal de locatie De Branten weer in overeenstemming brengen met de geldende bestemming. De gronden waar momenteel materiaal en materieel staat opgesteld, zullen worden teruggebracht tot weide en grasland.

5 Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten

De Regiekamer geeft aan dat de verplaatsing van het bedrijf past binnen de gestelde kaders van het Ontwikkelingsperspectief van de gemeente. Een locatie die grenst aan de snelweg is voor de intenties van het bedrijf passender dan een locatie midden in het landschap. De Regiekamer geeft aan dat dit niet betekend dat een grote gevelwand richting de snelweg passend is. Een landschappelijke inpassing van de locatie is gewenst en buitenopslag is niet gewenst.

Voor de vestiging van het gespecialiseerde verhuisbedrijf is een eerste landschappelijke inrichting uitgewerkt. De inrichting bestaat uit de landschappelijke inpassing van het perceel (8 meter brede robuuste haag) en de uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap (zie paragraaf 5.5). Rekening houdend met de programmatische behoeften van het bedrijf, is voor de locatie een terreinzonering uitgewerkt, waarbinnen de bedrijfsonderdelen ten opzichte van elkaar logisch gepositioneerd zijn en waarbij een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Het plan voor de ruimtelijke opzet, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap is hierna toegelicht. Daarbij wordt ingegaan op de verschillende aspecten die worden genoemd door de Regiekamer.

Het schetsontwerp is weergegeven in de **onderstaande afbeelding** en als **bijlage 1** bij deze notitie.

Schetsontwerp toekomstige situatie Rijksweg 3 te Budel

5.1 Locatiekenmerken

De planlocatie is voor dit bedrijf (gericht op gespecialiseerde bedrijfsverhuizingen binnen een zeer ruime regio) gunstig gelegen nabij de aansluiting op de A2. De landschappelijke waarden van deze locatie zijn gering. De dominante nabijheid van de A2 en over de locatie kruisende hoogspanningslijn, maken dat de infrastructuur bepalend is voor het ruimtelijke beeld. De locatie maakt deel uit van een relatief open en weids landschap waarin erven vaak verder uit elkaar gelegen zijn en tussenliggend aaneengesloten grotere agrarische percelen liggen. De planlocatie vormt zo'n erf, waarbij na een brand de bebouwing geheel verdwenen is. Wel is de erfaanplant voor een groot deel behouden gebleven, waardoor met name aan de wegzijde een gemengd beplantingsbeeld behouden is, van inmiddels fors uitgegroeide bomen en struiken.

5.2 Planconcept

De aanwezige beplanting vormt de basis voor een ruimtelijk casco dat verder gecompleteerd wordt tot een alzijdige groene en dichte erfrand. Daarbinnen kan het bedrijf worden gevestigd, op een wijze dat dit vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar zal zijn. De locatie wordt zodanig ingericht dat het zicht vanaf de snelweg op de nieuwe bebouwing grotendeels wordt afgeschermd door beplanting. Door de randen van het erf te verdichten met opgaande beplanting, behoudt het erf zijn blokvormige karakter dat passend is op deze locatie en in dit landschap. Robuuste randen van opgaand groen, maken een op zichzelf staande ruimtelijke indeling binnen het perceel, in de vorm van het bedrijfserf, mogelijk.

Dat bedrijfserf wordt ontsloten aan de wegzijde, onder de hoogspanningslijn. Hier wordt om meerdere redenen een ruime entree gerealiseerd, waardoor het bedrijf voor de incidentele bezoeker wel bereikbaar en vindbaar wordt, maar dan ook alleen ter hoogte van die entree. Voor het overige zijn de randen omsloten met groen. Om dit beeld te bereiken, wordt de bestaande opgaande beplanting vrijwel geheel behouden, waardoor aan de straatzijde en de zijdelingse perceelsgrenzen reeds een volwassen beplantingsstructuur aanwezig is. Deze wordt aangevuld, daar waar er ruimte is, met een 8 meter brede robuuste en gemengde groene haag, bestaande uit meerdere plantrijen. Deze zullen aan de zijdelingse erfranden en aan de achterzijde leiden tot een aaneengesloten dichte aanplant. Hierdoor is het bedrijf alleen zichtbaar waar dat functioneel is (aan de entreezijde) en nauwelijks vanuit het landschap. Deze alzijdige dichte omplanting maakt het mogelijk om de bedrijfsbeveiliging (ontoegankelijk zijn van buitenaf) met landschappelijk passende middelen en daarachter een hekwerk te realiseren. Het erf vormt een gesloten groen kavel, waarin de bedrijvigheid een introverte, ruimtelijk niet relevante inpassing krijgt.

5.3 Planopzet naar onderdelen

Entree

De toegang vanaf de straatzijde is gekozen onder het tracé van de hoogspanning, daar waar geen hoger opgaande beplanting wordt toegestaan en daar waar vanuit beheer en onderhoud het praktisch is om vanuit de ruimte tevens zo veel als mogelijk obstakelvrij bij deze leidingen te kunnen komen. Omdat het bedrijf de verhuizingen doet met uiteenlopende opleggercombinaties en incidenteel

vrachtwagens tijdelijk in depot geplaatste verhuismaterialen (zoals gedemonteerde productielijnen en andere fabrieksonderdelen) komen laden of lossen, wordt er bij de entree, buiten het hekwerk, een vrij toegankelijke opstelruimte gecreëerd voor maximaal enkele vrachtwagens. Deze kunnen dan naast de vrije doorgang naar de dieper op het terrein gelegen poort tijdelijk parkeren, zodat ze van de openbare weg af zijn. Deze ruimte maakt het mogelijk om ruim en met voldoende vrij zicht het terrein op en af te kunnen rijden. Omdat het terrein tegen diefstal en andere criminaliteit beveiligd dient te zijn, is er aan het einde van deze vrij toegankelijke entree een poort voorzien, die gecontroleerd toegang geeft naar het terrein.

De entree wordt aan de belendende zijden door opgaand groen ingepast, waardoor er ter hoogte van de poort een doorzicht is naar het terrein, maar het overige deel van het erf niet zichtbaar zal zijn. Tevens is er voldoende vrij zicht om veilig het terrein op en af te kunnen rijden, ook wanneer deze rustige verkeersroute in de toekomst wordt opgewaardeerd tot fietsroute. Overigens is het dagelijks verkeer van en naar de locatie beperkt tot vrachtverkeer dat in de vroege ochtend de locatie verlaat en aan het einde van de werkdag terug komt. Bezoek door derden is incidenteel. Het aantal verkeersbewegingen is daarmee ook zeer beperkt (de verhuiswagens zijn gedurende de dag onderweg en niet op locatie).

Verkeersruimte en parkeren

Achter de poort is aan een centrale verkeersruimte (onder de hoogspanningslijn) van voldoende maat benodigd om met vrachtwagencombinaties te kunnen draaien en keren, trailers en opleggers te stallen en te kunnen laden en lossen bij de bedrijfshal (bedrijfsruimte en inpandige opslag van over te huizen materialen). Aan de linker zijde van de entree is een strook vrachtwagenparkeren voorzien voor de specialistische en uiteenlopende trailers en opleggers die het bedrijf in wisselende samenstelling gebruikt. Vandaar dat altijd een deel van de trailers niet in gebruik is en een deel wel. Voor alle trailers dient op eigen terrein een parkeervoorziening te zijn. De trailerstandplaatsen worden vanuit de omgeving aan het zicht onttrokken door de bestaande bomenrij en aanvullende aanplant op de zijdelingse erfgrens, waar de parkeerstrook tegenaan wordt voorzien. Onder de hoogspanningslijn is voldoende vrije ruimte om met vrachtwagens te kunnen manoeuvreren.

Bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw wordt aan de rechter zijde van de entree voorzien, tussen de bestaande hoog uitgegroeide boomgroepen en struwelen. Daardoor blijft aan de straatzijde een brede groene zone behouden, die het zicht naar de bedrijfshal wegneemt (de hal staat ca. 40 meter vanaf de weg) . Het bedrijf is dan ook vanuit de zijde A2 niet zichtbaar. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een hal van ca. 75 x 50 meter, verdeeld in 3 maal 25 x 50 meter. Naast kantoren en facilitaire bedrijfsruimten, bestaat de hal grotendeels uit opslagruimte voor tijdelijk te stallen, uiteenlopende verhuiswaar, die tijdelijk in depot wordt geplaatst, indien dit ter overbrugging nodig is (tussen het weghalen op de ene locatie en kunnen plaatsen op de nieuwe andere locatie). Het gebouw wordt voorzien van een rond aflopend dak, zodat onder het dak veel opslaghoogte gerealiseerd kan worden. Dit is nodig om met kraanbanen de zware materialen in en uit de opslag te kunnen plaatsen. Aan de zijkanten van het gebouw worden ca 3 meter brede overstekken voorzien, zodat laden en lossen overdekt kan plaatsvinden. Rond het gebouw wordt een 8 meter brede obstakelvrije verkeersruimte voorzien, om ook aan de zijkanten van het gebouw te kunnen laden en lossen. Het dak wordt uitgevoerd in groen sedumdak met daklichten, zodat het gebouw, voor zover zichtbaar (in de wintermaanden), toch een groen aanzien heeft in deze landelijke omgeving. De naar de A2 te richten gevel wordt visueel afgeschermd door de bestaande

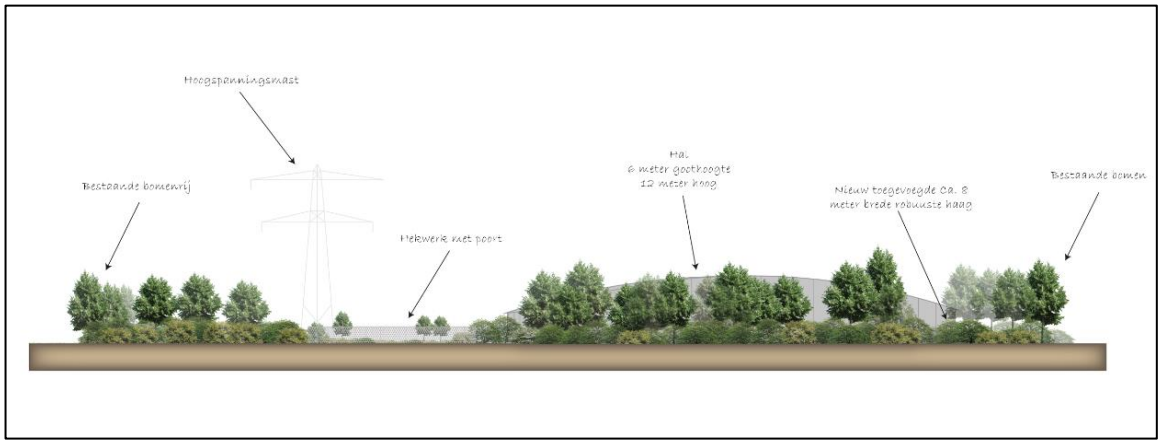
beplanting op het voorterrein. De lage goten aan de oost- en westgevel met daarboven het oplopende groen dak, zorgen voor een groen aanzicht vanuit de aanrijdrichtingen over de A2, waarbij incidenteel tussen beplanting door een zicht naar de locatie zou kunnen zijn. De gevels zullen nauwelijks of niet zichtbaar zijn door de relatief lage gootlijnen van het gebouw en de omringende brede groene terreinranden, die ruim kunnen uitgroeien. De laad- en losvoorzieningen zijn vooral in de oostelijke en zuidelijke gevels van het gebouw voorzien, die vanuit de omgeving het minst zichtbaar zijn. Om daar laden en lossen goed mogelijk te maken, worden daar voldoende ruime verhardingen voorzien, waarop vrachtwagens ook kunnen keren en insteken.

Water en ecologie
Op het terrein is aan de voorzijde een bestaande vijver gelegen, die vergroot zal worden. Al het hemelwater zal naar deze vijver worden gevoerd, zodat dit volledig op eigen terrein kan worden geborgen en kan infiltreren. Door de vijver groter te maken dan benodigd is voor de waterretentie-opgave, zal de peilfluctuatie beperkt blijven en zal de vijver ook van ecologische betekenis kunnen zijn; iets wat ook nu reeds spontaan is ontstaan.

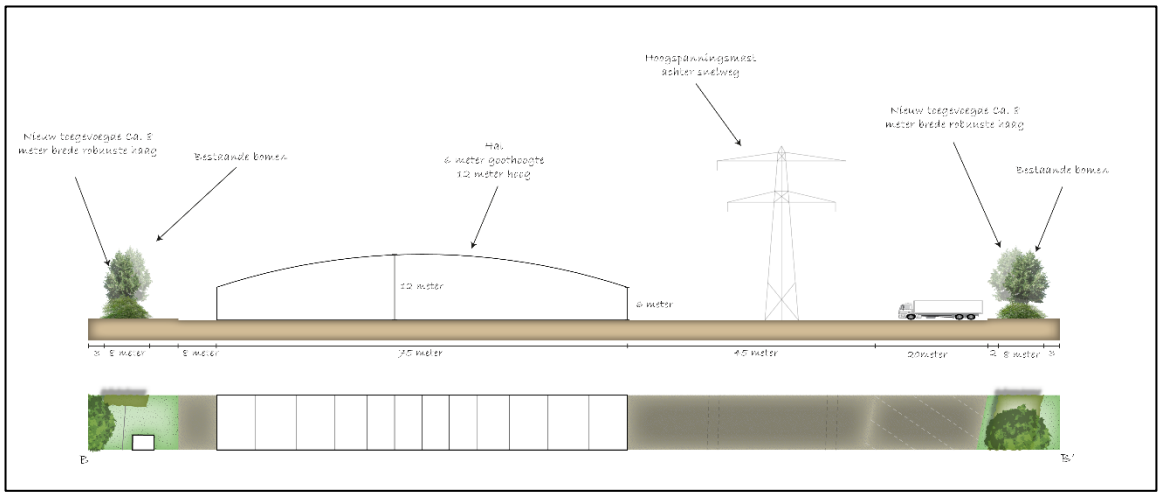
De aanplant van struweel aan de randen van het terrein, zal bestaan uit een inheemse menging van soorten, meer-rijig, zodat een landschappelijk diverse en ecologisch waardevolle brede groene rand rond het terrein ontstaat. Omdat de bedrijfsactiviteiten op het terrein zeer extensief en bepekt zijn, zal er op het terrein in de bestaande groenstructuren en in de nieuw te realiseren robuuste groene randen ene spontane ecologische ontwikkeling kunnen ontstaan. De dichte en diverse groenstructuur vormt een waardevolle aanvulling in dit open cultuurlandschap.

5.4 Aanzicht en doorsneden

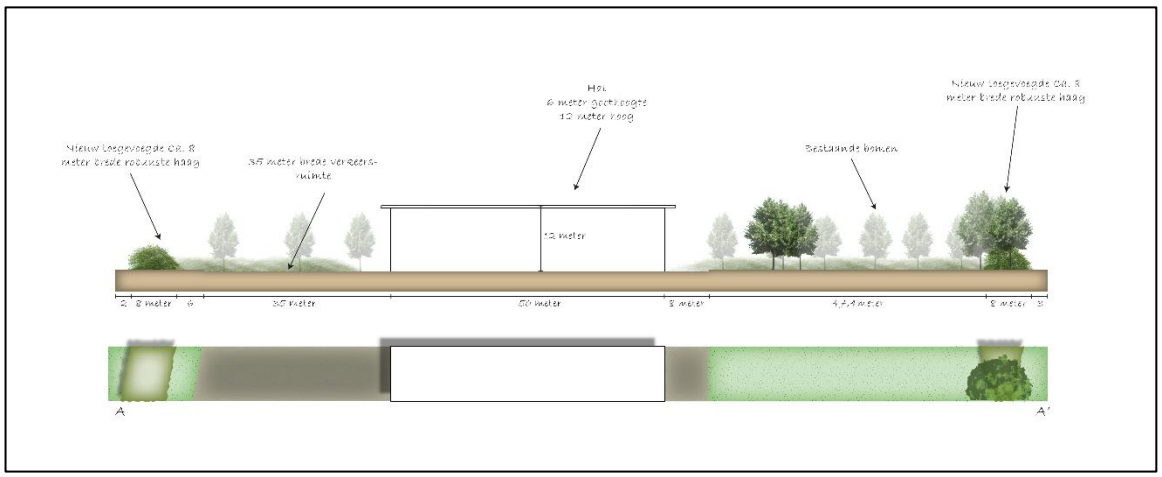
In de voorgaande paragrafen is het schetsontwerp toegelicht. In de navolgende figuren is een zijaanzicht en een tweetal doorsneden weergegeven. In het zijaanzicht is inzichtelijk gemaakt hoe de locatie er uit komt te zien vanaf de Rijksweg A2. De eerste doorsnede is een noordwest-zuidoost doorsnede. De tweede doorsnede is een zuid-noord doorsnede. De doorsnedes zijn tevens bijgevoegd als **bijlage 2** bij deze notitie.



Aanzicht: impressie van het aanzicht van de bedrijfslocatie vanaf de autosnelweg A2



Doorsnede 1: van noordwest (links) naar zuidoost (rechts)



Doorsnede 2: van zuid (links) naar noord (rechts)

5.5 Verbetering omgevingskwaliteiten (kwaliteitsverbetering landschap)

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

De gemeenten in De Kempen hebben gezamenlijk een afstammingsnotitie "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" opgesteld d.d. 24 augustus 2012. Ontwikkeling zijn ingedeeld in drie categorieën.

Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 3-ontwikkeling. Dit zijn ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt
genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Ontwikkeling:	Waardestijging	Basisinspanning (20%, tenzij anders vermeld*)	Toelichting
Omzetting agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming	€ 55 - € 60/m²	€ 12/m²	Tot maximaal 5.000 m². Zie rekenvoorbeeld D. in bijlage 3.

Er is geen sprake van extra te bebouwen oppervlak. Het bestemmingsplan staat reeds volledige bebouwing van het agrarisch bouwvlak toe. Er is tevens geen sprake van vergroting van het bestaande bouwvlak/bestemmingsvlak.

Een regulier bedrijfskavel op een bedrijventerrein heeft een waarde van € 160/m2 . Gezien de beperkingen die worden gesteld aan de omzetting van een bedrijfskavel met een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, wordt voor de waarde de helft van deze waarde aangehouden ofwel € 80/m2 . De meerwaarde bedraagt in dat geval € 55 - € 60/m2 .

Nieuw / oud		Niet agr. bedrijf/m²	Waardestijging
Agr. zonder woning m²	€ 20	€ 80	€ 60
Agr. met woning m²	€ 25	€ 80	€ 55

In dit geval betreft het een agrarisch bouwvlak met woning. De nieuwe bestemming is een niet-agrarisch bedrijf zonder woning. Het onderscheid tussen wel en geen bedrijfswoning komt niet voor in het voorbeeld voor niet-agrarische bedrijven. Daarom dient uitgegaan te worden van een waardestijging van € 55,- per m2.

De totale waardestijging bedraagt 5.000 m2 x € 55,- per m2 = € 275.000,-. Hiervan dient 20% geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap, te weten € 55.000,-.

Uitwerking plannen kwaliteitsverbetering
In het kader van het bestemmingsplan wordt een landschapsplan opgesteld waarin de tegenprestatie van € 55.000,- kwalitatief en kwantitatief is uitgewerkt. Op dit moment is er wegens een brand geen bebouwing meer aanwezig op het bestaande agrarische bouwvlak. Ter plaatse investeren in sloop is dus geen optie. Kwaliteitsverbetering van het landschap mag ook bestaan uit andere vormen van kwaliteitsverbetering. De definitieve uitwerking van de plannen omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in een latere fase plaats in overleg met de gemeente. Voor de invulling van de kwaliteitsverbetering kan worden gedacht aan de volgende mogelijkheden:

- Landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing;
- Aanleg watervoorzieningen (infiltratiehemelwater);
- Verwijderen van verharding en sloop van bedrijfsbebouwing op locatie De Branten 13;
- Toevoegen aanvullende beplanting c.q. landschapselementen;
- Eventuele aanvullende bijdrage in het gemeentelijk investeringsfonds.

Conclusie
Op basis van de landschapsinvesteringsregeling is er sprake van een verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap. De uitwerking van de plannen omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap vindt in een later stadium plaats in overleg met de gemeente.

6 Basisprincipes afwegingsaanpak

6.1 Afwegingsaanpak

In het Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck is opgenomen dat bij het toepassen van het afwegingsaanpak de volgende basisprincipes gelden:

- Wat is het (juridische) vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?
- Wat is de uitvoerbaarheid van het initiatief?
- Is het initiatief ruimtelijke inpasbaar?

6.2 Juridische vertrekpunt

Uitgangspunt van het Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck is dat de bestaande planologische situatie en bestaande rechten prevaleren. Op dit moment is geen bebouwing meer aanwezig maar het bestemmingsplan voorziet in een agrarisch bouwvlak van 5.500 m2. Het bestemmingsplan bevat geen nadere eisen omtrent de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing of een bebouwingspercentage. Op het bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

6.3 Uitvoerbaarheid

De gemeente zal overgaan op het opstellen van een anterieure overeenkomst oom de gemaakte kosten in verband met deze ontwikkeling te verhalen. Het kostenverhaal wordt hierin vastgelegd, zodat de gemeentelijke kosten hiermee zijn gedekt. De uitvoering van het plan is geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De financiële risico's van het voorgenomen plan liggen derhalve bij de initiatiefnemer en niet bij de gemeente.

De economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan is derhalve verzekerd, een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Na er een principebesluit is genomen gaat de initiatiefnemer over op het voeren van een omgevingsdialoog. Tijdens het voeren van de omgevingsdialoog treedt de initiatiefnemer in overleg met omwonenden en eventueel andere belanghebbenden om een uitleg te geven over het initiatief en opinies over het plan op te halen.

6.4 Ruimtelijk inpasbaar

Zorgvuldig ruimtegebruik
In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt gebruik gemaakt van een bestaand agrarisch bouwvlak. Alle nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd in een nieuw bouwvlak van circa 5.000 m2. Dit bouwvlak krijgt een compactere vorm dan het huidige bouwvlak.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Er is een landschappelijk schetsontwerp opgesteld, die als bijlage is toegevoegd bij deze notitie. Dit schetsontwerp zal in de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan verder worden uitgewerkt en als bijlage worden toegevoegd bij het bestemmingsplan. In deze uitwerking zal een gedetailleerder beplantingsplan worden opgenomen. Daarmee is het voornemen ruimtelijk inpasbaar.

Conclusie

Er kan voldaan worden aan de basisprincipes zoals genoemd in het Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck.

7 Vervolg

Door middel van deze notitie biedt initiatiefnemer Van Meijl Techniek B.V. de gewenste uitwerking van de planologische en landschappelijke uitgangspunten, waarmee voldaan kan worden aan de aanvullende voorwaarden van de regiekamer. Uit de afweging in hoofdstuk 9 van deze notitie blijkt dat het voornemen voldoet aan de criteria van de gemeente Cranendonck voor buitengebied-ontwikkelingen.

Bij overeenstemming over de uitgangspunten zullen de benodigde gegevens verder en gedetailleerd worden uitgewerkt en overlegd, zodat de noodzakelijke procedure kan worden doorlopen.

Mocht u nog inhoudelijke vragen hebben en/of aanvullende informatie wensen omtrent onderhavig verzoek, dan kunt u contact opnemen met Renate van de Ven (06 – 14 70 15 17) of Martijn Barendse (06 – 53 36 80 44) van ons bureau.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Nijmegen,

ir. M.N. Barendse

Bijlagen

1. Schetsontwerp
2. Aanzicht en doorsnedes

POUDEROYEN
TONNAER

pouderoyentonnaer.nl