Gemeenteraad van de Gemeente Maashorst
Postbus 83
5400 AB Uden

Betreft: Aanvullingen op het ontwerp bestemmingsplan Hoogveld -Zuid

Beste leden van de Gemeenteraad,

Voor de gemeenteraadsvergadering van 12 december a.s. wil ik u mede namens de 33 indieners (en bewoners van lankes) van de zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan Hoogveld Zuid, vragen om de onderstaande punten in uw overwegingen en besluit mee te nemen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Hoogveld-Zuid.

De onderstaande indeling van het terrein is in het Stedenbouwkundig Plan opgenomen.



Bedrijfsbuurtschap Hoogveld zuid – STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDSTRUCTUUR met indicatie kavelindeling- variant 1

Er wordt hier niet voor niets gesproken over een bedrijfsbuurtschap, waardoor het zich onderscheidt van de bestaande industrieterreinen.

In de beschrijving wordt o.a. het onderstaande aangegeven:

Wat willen we bereiken?

- Behoud en groei van de economie en werkgelegenheid;
- Een duurzaam en goed bereikbaar bedrijventerrein met oog voor ruimtelijke kwaliteit;

Bij de aangegeven varianten van de hoofdstructuur en de verkaveling van het bedrijfsterrein richten de achtergevels en de zijgevels zich nadrukkelijk naar het open landschap. Wat dit voor gevolgen heeft voor het aanzicht van het bedrijfsterrein kunnen we op diverse plaatsen op de bestaande industrieterreinen zien. Het zijn saaie en hoge grijze stalen gevels waar geen enkele aandacht aan geschonken wordt. Want er is geen beeld en kwaliteitsplan voor de gebouwen. Bovendien wordt het terrein tussen de achter- of zijgevel en de erfgrens gebruikt als opslagterrein.



Bedrijven langs de Erfstraat



Bedrijven langs de Osseweg



Bedrijven langs de Osseweg



Bedrijven langs de Osseweg



Bedrijven langs de Osseweg

Aan de voorgevels wordt door de gebouweigenaren wel aandacht geschonken, want dat is uiteindelijk het visitekaartje van een bedrijf. In de voorgevel zit in het betreffende pand zelf al veel variatie en elk bedrijf onderscheidt zich van de naastgelegen bedrijven zodat er een gevarieerd en divers beeld ontstaat. Bovendien bevinden zich aan de voorzijde de entree en de kantoren van een bedrijf, die in hoogte vaak minder hoog worden uitgevoerd dan de achterliggende hal.
Dit geeft een heel ander beeld dan de saaie, monotone achtergevels.

Daarom willen wij een alternatief voorstellen voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan.



Dit alternatief voorziet in een ringweg aan de buitenrand van het bedrijventerrein waardoor alle bedrijven met de voorgevel naar de weg gericht zijn. En zich daarmee met de meest fraaie gevel presenteren naar het open gebied. De ringweg krijgt 2 ontsluitingen op de Kromstaat waardoor alle bedrijven van 2 zijden bereikbaar zijn en waardoor de veiligheid bij calamiteiten gewaarborgd is.
De bedrijven die op de hoeken van het bedrijventerrein gebouwd worden zullen daarmee ook de zijgevels van het pand als visitekaartje zien en daar aandacht aan schenken. De saaie achtergevels en de eventuele opslag van materialen, containers e.d. bevinden zich aan de binnenzijde en zijn daarmee uit het zicht.
Doordat de voorgevels zich presenteren naar de groene buffers kijken werknemers en klanten in de kantoren, vergaderruimten e.d. uit op het groen. Dit is belangrijk voor het welzijn van de medewerkers.

Vanaf de ringweg kunnen verschillende doorsteken gemaakt worden naar de omliggende fiets- en wandelpaden. Hier kunnen medewerkers in de pauze genieten van een wandeling door en naast het groen. Dit geeft een heel andere beleving dan een ommetje maken over de verharde wegen tussen de gebouwen.

Aan de westzijde richting Lankes ligt een groen / blauwe bufferzone van 20 m. Hiervoor is 5 bestemd voor een fietspad met berm en een bomenrij. Dan resteert er nog 15 m voor de wadi en de bossingel. De wadi kan minder breed gemaakt worden, geen 7 m maar 5m, omdat er naast het fietspad een grote water afvoerende sloot ligt. De bossingel kan daardoor 10 m breed worden i.p.v. 8 m. Hierdoor krijgt de bossingel meer kwaliteit.
Om snel een volwaardige bossingel te krijgen wordt de bossingel verdeeld in 3 zones.
Zone 1 hoogste laag: snelgroeiende bomen:

Popolus nigra (zwarte populier)
Betule pendula (ruwe berk)
Alnus glutinosa (zwarte els)

De bomen in een zigzagpatroon planten met een onderlinge afstand van 3 á 4 m. Dit geeft snel hoogte en sluit optisch aan.

Zone 2 middelste laag: Grote struiken en kleine bomen:

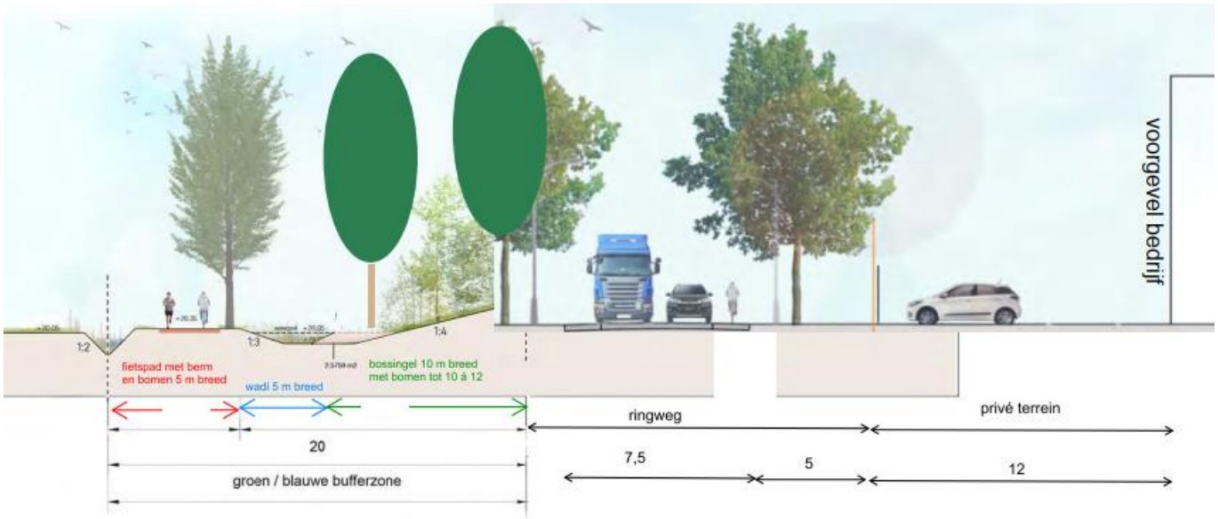
Corylus avella (hazelaar)
Salix capea (boswilg)
Prunus spinosa (sleedoorn)

Zone 3 laagste laag: Dichte decoratieve struiken:

Cornus sanguinea (rode kornoelje)
Sambucus nigra (vlier)
Rosa canina (hondsroos)

Met dit plan kan al binnen 3 tot 5 jaar een stevige groene buffer gerealiseerd worden die de bebouwing aan het zicht onttrekt en tegelijk ecologische waarde toevoegt.

De groene buffer aan de westzijde zou er dan zo uit kunnen zien:



Langs de Venstraat is eveneens een groen/ blauwe zone van 15 m breed aangegeven in het stedenbouwkundig plan. Hiervoor kan de dezelfde doorsnede worden aangehouden.

Als de wegen in het middengebied komen te liggen wordt er conform het steden-bouwkundig plan tussen de voorgevels aan weerskanten van de weg een vrije ruimte van 41,5 m aangehouden.
Bij de ringweg bedraagt de vrije ruimte tussen de groen / blauwe bufferzone 24,5 m.
De ruimte aan de achterzijde van de bedrijfspanden kan effectiever benut worden door brandwanden toe te passen zodat de bedrijfspanden tot aan de erfgrens gebouwd kunnen worden.
Effectief is nauwelijks verlies aan ruimte door het alternatieve plan met de ringweg.
Een bijkomend voordeel is dat de panden verder van de groene zone komen te liggen waardoor de hoogte van de panden minder zichtbaar worden achter de groene zone.
Als voorbeeld kan hierbij het bedrijfsterrein aan het Jagersveld aangehouden worden.





Het beeld van deze straatgevels is compleet anders en beter dan de voorgaande voorbeelden van de achtergevels welke aan de straatzijde zijn gelegen.

Resumé aanpassingen:

- Een ringweg aanbrengen aan de buitenzijde zodat alle bedrijfspanden zich met de voorgevel naar buiten presenteren.
- In groen / blauwe zone de bossingel verruimen naar 10 m met een wadi van 5 m.

Voordelen met bovengenoemde aanpassingen:

- De gemeente Maashorst heeft ervoor gekozen om geen beeldkwaliteitseisen vast te stellen ten aanzien van materialisatie of architectuur. Dit is een belangrijk punt bij de zienswijzen die ingebracht zijn. Met de ringweg zijn er geen beeldkwaliteits-eisen nodig omdat dit zich vanzelf oplost in de kwaliteit van de voorgevels.
- Er komen bredere en ecologisch betere groenzones welke beter zijn voor mens en dier.
- De bedrijven presenteren zich mooier in het bedrijventerrein.
- Minder verrommeling in beeld.
- Meer en betere ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers en wandelaars.
- Het welzijn voor de medewerkers is groter door het zicht op de groene buffers.
- Vanuit Lankes en de Venstraat is er minder zicht op de bedrijfspanden als de groene buffers volgroeit zijn.
- De eerste jaren als de groene buffers het zicht op de bedrijven nog niet ontnemen, dan zijn de gevelbeelden minder ingrijpend.
- De Kromstraat is de hoofdontsluitingsweg. In het stedenbouwkundig plan liggen ook hier de bedrijven met de achterzijde gericht naar de Kromstraat. Dan krijg je hetzelfde beeld als aan de Erfstraat. Dit soort schandvlekken moet je als gemeente Maashorst toch echt niet meer willen. De Kromstraat moet de toegang vormen tot een mooi bedrijventerrein.
- Door de ringweg ontstaat een optimale mogelijkheid tot verkaveling voor grote en kleine percelen. Eventueel met een extra insteekweg naar binnen voor een bedrijfserf met kleinere bedrijven.
- Met volwaardige groene buffers en de ringweg wordt het een echt bedrijfsbuurtschap.
- Lankes ligt al aan 3 zijden ingesloten met aan de west- en noordzijde industrie en aan de zuidzijde de rondweg. Laat het dan aan de oostzijde ook niet nog opgesloten worden door een horizonvervuiling.
- Met het alternatief voor Hoogveld-Zuid kan de gemeente Maashorst zich op de kaart zetten. Als voorbeeld voor andere gemeenten hoe een bedrijventerrein goed en mooi ingepast kan worden in een landelijke omgeving. En is het een visitekaartje voor de gemeente Maashorst in plaats van weer een gemiste kans.

Aan het college en de gemeenteraad de oproep om deze burgerparticipatie te omarmen.

Namens de betrokken inwoners van Lankes,

