

Volkel 4 december 2024

Geachte voorzitter, leden van de raadscommissie Ruimte, Economie en Financiën.

Het klinkt als muziek in de oren dat het de ambitie van de gemeente Maashorst is om van Hoogveld-Zuid een plan te maken van hoge ruimtelijke kwaliteit, fraaie architectuur en duurzame bouw. Maar met de voorgestelde verkaveling, het ontbreken van specifieke beeldkwaliteitseisen die gesteld worden aan de bebouwing en de gebrekkige groene bufferzones aan de buitenranden wordt deze ambitie niet waargemaakt. En daarover wil ik mijn zorgen uiten.

Binnen de geplande stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein zijn de representatieve kanten van de bedrijfsbebouwing naar binnen gericht. Dit heeft alles te maken met de situering van de ontsluitingswegen binnen het terrein. Dit werkt in de hand dat de achterkanten van de bedrijven op het omliggende buitengebied georiënteerd zijn. Dus richting Lankes, Venstraat en Zeelandsedijk, Gevolg hiervan is dat door het ontbreken van robuust afschermend groen de minder representatieve bedrijfs gedeeltes met vaak rommelige opslagfaciliteiten van buitenaf zichtbaar blijven. En dat staat haaks op de zo gewenste ruimtelijke beeldkwaliteit die de gemeente zegt na te streven.

In mijn zienswijze van januari 2024 heb ik aangegeven dat de randvoorwaarden om het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid op een kwalitatief hoog niveau landschappelijk in te passen, onvoldoende zijn. Het plan vermeldt dat zowel aan de westzijde (kant van buurtschap Lankes) als aan de oostzijde (ecologische verbindingszone) geïnvesteerd wordt in een groene overgangszone naar het landelijk gebied. Over de investeringen aan de zuidzijde (zandweg Venstraat) geen woord. Alle groenzones hebben de bestemming groen/blauw. Deze zones zijn naast de functie groen vooral ook bedoeld voor regenwateropvang, de bekende wadi's.

Aan de kant van Lankes wordt gekozen voor een groenstrook van maar liefst 20 meter breed! Maar hiervan is slechts 8 meter opgaand afschermend groen, en de resterende ruimte van 12 meter wordt fietspad met waterberging de zgn. groen/blauwe bestemming. Aan de oostzijde wordt aan de rand van de ecologische verbindingszone een strook ingeplant met opgaand groen van slechts 3 meter breed. Deze smalle strook wordt in het plan robuust genoemd en hiermee zou de hoogste landschappelijke kwaliteit aan de buitenranden worden gerealiseerd. Niet dus. Daar is meer voor nodig! Deze deels natte en droge ecologische verbindingszone met laag struweel is niet bedoeld als buffer om de bebouwing van het bedrijventerrein aan het zicht te onttrekken maar vervult een verbindingfunctie voor de flora en fauna.

De groene omranding van het bedrijventerrein is zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin ontoereikend. Er is voor gekozen geen specifieke beeldkwaliteitseisen vast te stellen ten aanzien van de materialisatie of architectuur van de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing. Enkel worden er maatwerkregels opgenomen die sturing geven aan bijvoorbeeld de maximale hoogte van de bedrijfspanden. En wat de desastreuze gevolgen hiervan zijn voor de algehele beeldkwaliteit? Daarvan zijn voorbeelden te over binnen onze gemeente. En dat is een trieste constatering. Sommige delen van onze bedrijventerreinen zijn vanaf de

openbare weg veranderd in rommelige terreinen die het aanzien niet meer waard zijn.

Een plan van hoge ruimtelijke- en architectonische kwaliteit, daarin moet en kan Hoogveld-Zuid zich onderscheiden van de andere bestaande bedrijventerreinen. Dat vergt visie en daadkracht.

Daarom een dringende oproep aan u als commissie;

- Stel beeldkwaliteitseisen aan de bebouwing.
- Kies voor een aangepaste functionele ruimtelijke structuur.
- Stel voorwaarden aan de situering van de bedrijfsbebouwing aan de randen van het bedrijventerrein.
- Maak de groene omranding van het bedrijventerrein voldoende robuust zodat de aanpalende minder representatieve bedrijfsbebouwing met achtererven en vaak rommelige opslagfaciliteiten vanaf de buitenrand aan het zicht onttrokken worden.

Ik dank u voor uw aandacht.

Rinus Verhoeven