Volkel, 10 december 2024

Aan de Raadsadviseur en plv. Griffier van de gemeente Maashorst,
[redacted]

Betreft:
Aanvullende stukken raadsvergadering 12 december 2024. m.b.t. agendapunt vaststelling bestemmingsplan Hoogveld-Zuid.

Verzoek deze stukken toe te voegen als bijlage/toelichting bij genoemd agendapunt.

Geacht college van B&W en raad van de gemeente Maashorst.

Graag verwijs ik u allereerst naar mijn eerder ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Hoogveld-Zuid van 30 januari 2024 en de inspreektekst voor de raadscommissie REF van woensdag 4 december 2024.

Het voorliggend ontwerp wat u als gemeenteraad van Maashorst aangeboden wordt ter vaststelling geeft nog steeds onvoldoende waarborgen voor een kwalitatieve hoogwaardige landschappelijke inpassing. De bedachte functionele stedenbouwkundige hoofdstructuur in samenhang met de gebrekkige groene overgangszones aan de randen van het bedrijventerrein én het ontbreken van een beeldkwaliteitsplan maken van Hoogveld-Zuid een plan zonder enige garantie op een verantwoorde samenhang met de omgeving.

Dit alles maakt van Hoogveld-Zuid een plan met een teleurstellend ambitieniveau. Geen plan van hoge ruimtelijke kwaliteit met fraaie architectuur en duurzame bouw maar een bedrijventerrein zoals vele andere binnen onze gemeente met onaantrekkelijke buitenranden en daardoor conflicterend met de naaste omgeving.

Over de voorgestelde verkaveling, het ontbreken van specifieke beeldkwaliteitseisen aan de bebouwing en de gebrekkige groene bufferzones aan de buitenranden wil ik opnieuw mijn zorgen uiten en u nogmaals dringend verzoeken het plan op deze onderdelen te heroverwegen.

Bij de planvorming is de keuze gemaakt om geen specifieke beeldkwaliteitseisen vast te stellen ten aanzien van de materialisatie of architectuur van de nieuw op te richten bedrijfsbebouwing. Ook is ervoor gekozen dat de minder representatieve achterkanten en de zijkanten van de bedrijfshallen naar het omliggende landschap gericht zijn. En dat staat haaks op de zo gewenste ruimtelijke beeldkwaliteit die de gemeente zegt na te streven.

De negatieve impact van deze keuze op de zichtranden van het bedrijventerrein is enorm. Vanuit alle windrichtingen is het nieuwe bedrijventerrein in volle omvang waarneembaar. Vrij zicht op het bedrijventerrein vanuit de woonkern Volkel, buurtschappen Lankes en Lagenheuvel, vanaf de N264, Zeelandsedijk, en Kromstraat.

Omwonenden en voorbijgangers willen niet uitkijken op massale blinde gevels van achterkanten van bedrijfshallen en loodsen. En door het ontbreken van beeldkwaliteitseisen worden de negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit nog dramatischer. Hier komt dan nog bij dat de vaak rommelige opslagfaciliteiten die zich in de regel bevinden op de achter- en zijerven van de panden de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein aan de buitenrand nog meer geweld aan doen. En juist deze worden in het voorliggend plan gesitueerd aan de buitenrand. Dus volop in het zicht. Voorbeelden hoe het dus niet moet vinden we bijvoorbeeld aan de Erfstraat, Goorkensweg en Osseweg.

Een solide en robuuste groene omranding kan deels een oplossing bieden. Echter is dit voor de verdere toekomst weggelegd. Groen moet groeien en het duurt jaren voordat het groen voldoende tot volwassenheid is gekomen om lelijke afzichtelijke panden en loodsen te camoufleren en aan het zicht van buitenaf te onttrekken. In dit plan zijn de geplande groenbuffers aan de westkant en zuidkant onvoldoende breed om de gewenste afscherming te realiseren. Laat staan in de wintertijd wanneer de bomen en struiken kaal zijn. Deze groenzones zijn deels bestemd voor waterberging en hebben als zodanig een beperkt afschermend effect. De ecologische verbindingszone aan de oostkant, terzijde van de Zeelandsedijk, is een open overgangszone en biedt op geen enkele wijze de zo noodzakelijke gewenste beperking van zicht op de op te richten achterliggende bedrijfsbebouwing.

Om een goede inpassing in het bestaande landschap i.c. goede afronding van de overgang van stedelijk- naar landelijk gebied te waarborgen is het noodzakelijk de functionele opzet van het plan aan te passen. De ontsluitingsstructuur kan in de hand werken dat de achtergevels van de bedrijfshallen en loodsen met vaak rommelige opslagfaciliteiten op het landschap georiënteerd zijn. En dat is nu het geval. En dat is kiezen voor een negatieve uitstraling van dit nieuwe bedrijventerrein wat vervolgens afbreuk doet aan de zo noodzakelijk geachte versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. En dat is voor het draagvlak essentieel. Een goed doordacht plan leidt tot meer ruimtelijke samenhang met de omgeving met als gevolg meer draagvlak bij omwonenden. Inzetten dus op een aantrekkelijk bedrijventerrein zonder rommelige rafelranden. Met een parkachtige groene omranding, zodanig landschappelijk ingepast dat de kwalificatie ´met allure´ geborgd is.

En dat kan alleen wanneer de geplande ontsluitingsstructuur voor het intern verkeer gewijzigd wordt. Door de interne ontsluitingsweg te situeren aan de buitenranden ontstaat een automatisme dat de representatieve voorgevels met kantoorgedeelten, entrees en voortuinen grenzend aan deze randweg naar het landschap gericht zijn. Met als gevolg dat de doorgaans minder representatieve bedrijfsgedeelten met rommelige opslagfaciliteiten op de achtererven naar binnen georiënteerd zijn. Met deze aanpassing kunnen de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing optimaal benut worden.

Samengevat:

- De interne ontsluitingsweg wordt als een randweg gesitueerd aan de buitenranden van Hoogveld-Zuid.
- Deze randweg wordt op twee plaatsen ontsloten op de Kromstraat.
- De randweg wordt naar het landschap toe begrensd door een robuuste groene overgangszone.
- Alle kavels liggen aan de randweg.
- De representatieve voorkanten van de bedrijfspanden zijn met de voorerven en entrees direct gelegen aan de randweg.
- Hierdoor zijn de panden met de meest aantrekkelijke zijde naar buiten gesitueerd.
- De bedrijven voegen zich beter in het landschap.
- Kansrijkere inpassing mogelijk met een terughoudende kleurstelling van de panden aan de buitenrand in de achtergrond opgaand.
- Met de groene omranding krijgt het bedrijfsterrein een meer parkachtige uitstraling.
- De kantoorgedeelten kijken uit op groen en het omliggende landschap.
- Meerwaarde in de vorm van hogere mate van welbevinden bij werknemers.
- Deze structuur is in opzet deels terug te vinden op Jagersveld parallel aan de Zeelandsedijk gelegen pal achter de ecologische verbindingszone.
- Meer mogelijkheden voor verkavelingen voor zowel grote als kleine bedrijven.
- Het geeft meer kwaliteit aan het bedrijventerrein.
- Geen kans op verrommeling aan de buitenzijde en ontstaan van onaantrekkelijke rafelranden.
- Alle opslagfaciliteiten op de erven achter de panden worden beter van buitenaf aan het zicht onttrokken.
- Door deze ruimtelijke wijzing ontstaat automatisch een beter beeld- en kwaliteitsplan.
- Vanuit de randweg zijn eenvoudige doorsteken mogelijk voor fietsers en voetgangers naar de omliggende fietspaden aan de Zeelandsedijk, Venstraat en westelijke groene overgangszone.
- Het bedrijventerrein wordt toegankelijker en wordt meer onderdeel van onze woonomgeving en woonbeleving.
- Voorkomen dat het bedrijventerrein een naar binnen gekeerd karakter krijgt.

Tot slot,

Nogmaals een ultiem verzoek aan u als college van B&W en raad van de gemeente Maashorst om keuzes te maken die bijdragen aan oplossingen waarom gevraagd wordt. Plan Hoogveld-Zuid vraagt alleen al door zijn ligging aan de rand van Volkel en naaste buurtschappen om een andere benadering dan wanneer het zou gaan om een ver achteraf gelegen plan waar niemand zicht op heeft. Maashorst en Volkel zijn gebaat bij ontwikkelingen die een ruimtelijke meerwaarde voor allen opleveren. Zelfs dit nieuwe plan kan ruimtelijk gezien kansrijk zijn maar daarvoor dienen er wel keuzes gemaakt te worden die dat mogelijk en uitvoerbaar maken.

Aan u college en raad van de gemeente Maashorst mijn oproep om hier echt werk van te maken.
Maak van Hoogveld-Zuid een fraai en aantrekkelijk bedrijventerrein waar we als betrokken burgers voor nu en later trots op kunnen zijn en blijven. Waarop de stempel ´visitekaartje´ waardig van toepassing is.

