Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 02-12-2024 09:18 CET
Document ID:
66c3695c-a80a-4aaa-b111-b7251a0e9b06

Raadsvoorstel

Zaaknummer: / 1991ESUITE404052023

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid

Auteur	:	David van Dun
Domein/team	:	Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	:	David.van.dun@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	G. van Heeswijk

Effect op de begroting

☐Ja ☒Nee

Onderwerp
Bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid’

Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid’ gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Gemeente Maashorst heeft de afgelopen jaren veel grond uitgegeven op bedrijventerreinen. Gevolg hiervan is dat er momenteel geen of weinig percelen voor verkoop voorhanden zijn. De vraag naar geschikte ruimte voor bedrijventerreinen blijft groeien. Bedrijven die zich in de regio van Uden willen vestigen kunnen dat momenteel niet, omdat er niet voldoende ruimte is.

Aan de zuidoostzijde van de kern van Uden bevindt zich het bestaande bedrijventerrein Goorkens-Hoogveld. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar voldoende bedrijfsruimten, willen we dit gebied uitbreiden door het gebied ten zuidoosten van dit bestaande bedrijventerrein te bestemmen als nieuw bedrijventerrein, genaamd Hoogveld-Zuid. Medio 2019 is door het toenmalige college opdracht gegeven om de planvorming op te pakken. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de ligging van het beoogde nieuwe bedrijventerrein. Het vlak, in grijs geduid met de groene omzoming op de afbeelding rechtsonder, is het gebied Hoogveld-Zuid.



Zie ook bijlage 1 bij het bestemmingsplan: Hoogveld-Zuid Stedenbouwkundig plan.

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 40 zienswijzen ontvangen, waarvan 33 identiek. Één zienswijze is ingetrokken. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. In de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord. Tevens is per zienswijze aangegeven of, en zo ja op welke wijze de zienswijzen leiden tot wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan. Ten slotte is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen.

Beoogd effect
De gemeente heeft in het meest recente bestuursakkoord, maar ook eerder, een duidelijke ambitie uitgesproken om aantrekkelijk te zijn voor bedrijven in de MKB-sector. Met de ontwikkeling van Hoogveld-Zuid wil de gemeente zich inzetten voor bestaande MKB-bedrijven die willen doorgroeien en nieuwe bedrijven.

Argumenten
1.1 Zienswijze ontvangen tegen ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waarbij 40 zienswijzen zijn ingediend. Zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen (bijlage 1), leiden deze zienswijzen deels tot wijziging van het bestemmingsplan. Daarnaast is er een overzicht opgenomen van ambtshalve wijzigingen.

2.1 De ontwikkeling van het Hoogveld-Zuid geeft uitvoering aan het regionale afsprakenkader bedrijventerreinen van Noordoost-Brabant.
In 2018 heeft de regio RNOB het besluit genomen dat op basis van de marktvraag Hoogveld-Zuid ontwikkeld mag worden. In 2023 is dit besluit nogmaals door bestuurlijke besluitvorming in RNOB bevestigd. De vraag naar kavels is hoog in Maashorst en er zijn op dit moment geen kavels meer beschikbaar. In de provinciale prognoses is de vraag naar bedrijfskavels t/m 2040 voor Maashorst 26 t/m 35 hectare.

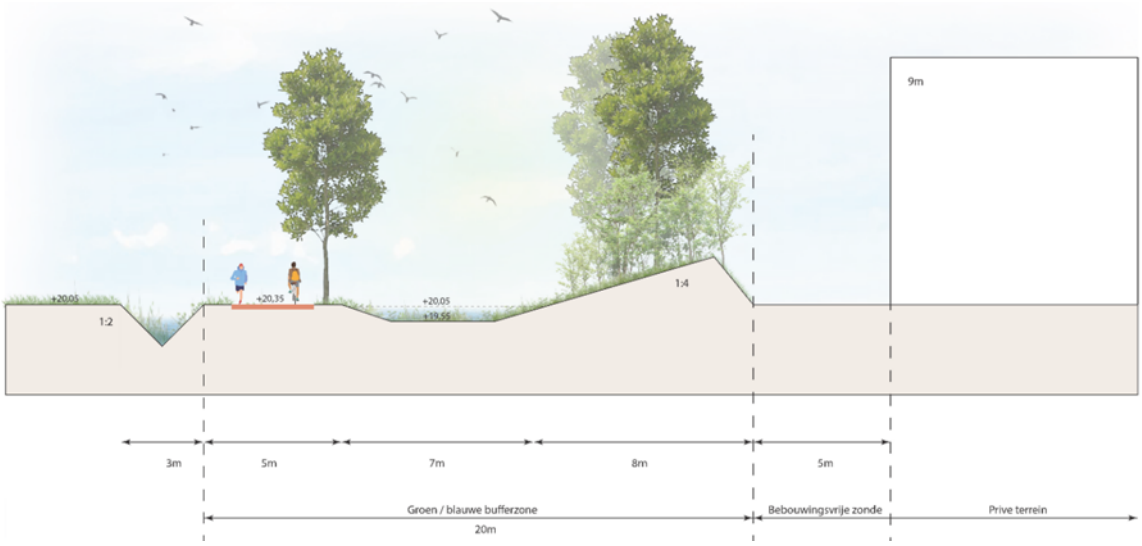
2.2 Hoogveld-Zuid is de beste locatie voor uitbreiding van bedrijventerreinen.
Hoogveld-Zuid komt al ruim 20 jaar voor in de ruimtelijke plannen van de gemeente en de provincie. In het proces van de Omgevingsvisie heeft ook een uitgebreide locatie afweging voor uitbreiding van bedrijventerreinen plaatsgevonden. De locatie Hoogveld-Zuid borduurt voort op de bestaande bedrijventerreinen, met in feite dezelfde locatiekwaliteiten als het bedrijventerrein Goorkens en Hoogveld. Het ligt aansluitend op de bestaande bedrijventerreinen en de vliegbasis Volkel. Daarnaast kan het gebied aangesloten worden op de bestaande infrastructuur. Er vindt een verbreding plaats van de Zeelandsedijk waardoor de infrastructuur verbetert. Deze verbreding maakt geen onderdeel uit van dit project (Hoogveld-Zuid) en is een separaat project. De afstand tot woningbouw is relatief groot. Ten westen van Hoogveld-Zuid zal een groene buffer zorgen voor de overgang richting buurtschap Lankes. Hierdoor blijft de cultuurhistorische waarde van Lankes en belangrijke groenstructuren bestaan. Voor bedrijven uit Uden en Volkel, of kernen in de directe regio, vormt Hoogveld-Zuid een aantrekkelijke uitbreidingslocatie.

2.3 Het ontwerpbestemmingsplan is goed onderbouwd.
In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig en ruimtelijk aanvaardbaar is. Alle relevante onderzoeken zijn uitgevoerd en akkoord bevonden. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

2.4 Er is een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd en de bewoners van buurtschap Lankes en Zeelandsedijk zijn in voldoende mate tegemoet gekomen
De bewoners van buurtschap Lankes hebben een prominent tegengeluid later horen tijdens de eerste informatieavond in september 2020 (zie ook kopje participatie). Al sinds 2001 staat de ontwikkeling van Hoogveld-Zuid aangegeven in ruimtelijke plannen (o.a. StructuurvisiePlus Uden/Veghel uit 2001 en de Omgevingsvisie Uden uit 2015. In de visie Lankes, als pilot vanuit de omgevingswet opgesteld met en door de bewoners van Lankes en vastgesteld door de raad in maart 2020, wordt de ontwikkeling Hoogveld-Zuid echter niet of nauwelijks benoemd. Deze grenst aan de oostzijde aan het plangebied waar de visie Lankes betrekking op heeft met het deelgebied genaamd Landelijk Lankes. De visie straalt (voor dit deelgebied) een open karakter uit. Het is derhalve begrijpelijk dat de inwoners van Lankes stelling nemen voor een open en landelijk karakter, dat (wat betreft de bewoners van Lankes) niet ophoudt bij een op papier getrokken lijn: de scheidslijn tussen de oostgrens van het plangebied Lankes en de westgrens van het plangebied Hoogveld-Zuid. Strikt juridisch geeft de visie de bewoners van Lankes echter geen of weinig handvatten, omdat er niet specifiek uitspraken zijn gedaan over criteria voor ontwikkelingen in/aangrenzend aan het gebied Landelijk Lankes, daarentegen wel over de andere gebieden.

We zijn de bewoners van Lankes op de navolgende wijze tegemoet gekomen:

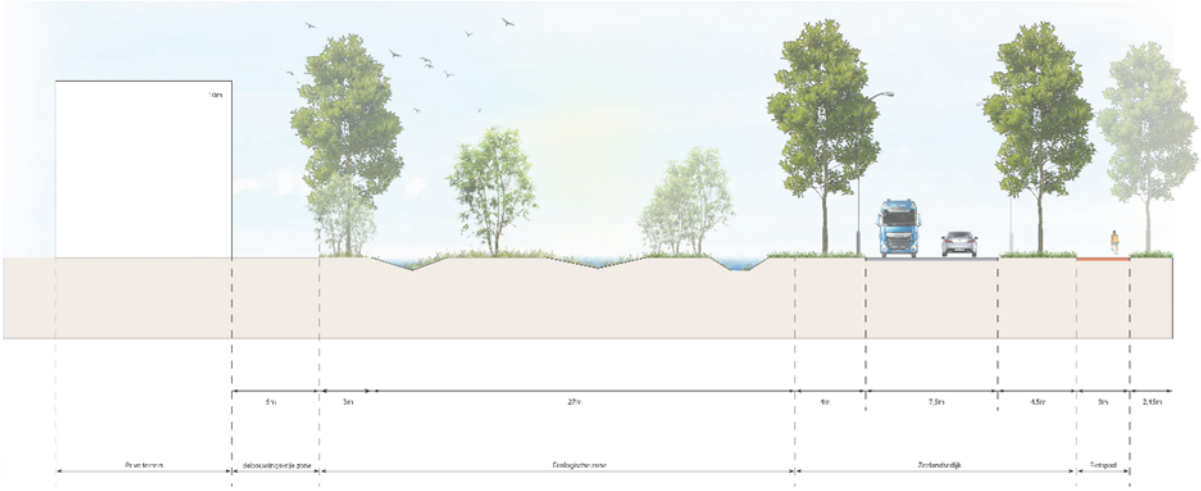
- We hebben een alternatieve indeling van het plangebied uitgewerkt, waarbij we het gebied anders hebben ingedeeld: de kleine kavels van de oostzijde naar de westzijde (spiegelen).
- De maximale hoogte van gebouwen aan de westzijde op deze kleine kavels hebben we in hoogte begrensd tot negen meter (dit is gelijk aan een moderne woning) en we hebben beperkingen opgelegd m.b.t. de afstand tot de zijperceelsgrenzen (in dit geval de N en Z grenzen), zodat er geen aaneengesloten (hoge) wand kan ontstaan. Ter vergelijk, de bedrijventerreinen Goorkens en Hoogveld kennen een maximale hoogte tussen de 10 – 15m. Voor het plangebied Hoogveld-Zuid geldt een strikte hoogtebeperking in verband met de ILS zone van het vliegveld, waarbij tot maximaal 31,8 m +NAP gebouwd mag worden. De hoogte NAP van het plangebied varieert van 20 tot 21 m +NAP.
- We hebben de groenstrook aan de westzijde verbreed met 10 meter naar 20 meter (ten koste van het uitgeefbaar terrein).
- We leggen het door de bewoners van Lankes gewenste fietspad aan in deze groenstrook
- We gaan zelf een voldoende hoge glooiende wal aanleggen aan de westzijde en deze ook beplanten.
- We zetten in op het aanleggen/aanplanten van deze groenstrook zo snel als mogelijk, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, zodat deze alvast kan aanwassen. In het bestemmingsplan is hiertoe ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen (8.4 Voorwaardelijke verplichting groene buffer), die borgt dat het gebruik van het bedrijventerrein pas is toegestaan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groene buffer' een landschapselement in de vorm van een opgaande bossingel/houtwal van ten minste 8 meter breed, is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam instand wordt gehouden.



Verbeelding groene/blauwe buffer aan zijde Lankes.

Ook de bewoners aan de Zeelandsedijk zijn we tegemoet gekomen door aan de oostzijde een reeds bestaande ecologische zone aan te vullen met een hoog opgaande bossingel van 3 meter breed. In het bestemmingsplan is hiertoe ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen (8.4 Voorwaardelijke verplichting groene buffer), die borgt dat het gebruik van het bedrijventerrein pas is toegestaan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groene buffer' een landschapselement in de

vorm van een opgaande bossingel/houtwal van ten minste 3 meter breed binnen een 30 meter brede groensingel, is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden.



Doorsnede oostelijke groenzone

3.1 het verhaal van de kosten is anderszins verzekerd
Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Daarnaast worden er leges in rekening gebracht. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet u daartoe expliciet besluiten.

Kanttekeningen
Voor de das, wezel en steenmarter is ontheffing gekregen. Voor de buizerd en steenuil wordt geen verbodsbepaling overschreden en is derhalve geen ontheffing nodig. Uit de in het activiteitenplan en aanvullende gegevens blijkt dat de beschreven maatregelen voldoende zijn om overtreding van de bepaling te voorkomen.

Mogelijk gaat het aspect netcongestie een rol spelen in de uitgifte. Vooralsnog kunnen bedrijven in vrijwel geheel Brabant, op dit moment, max 3x80 ampère aansluiting aanvragen en kunnen zij niet terug leveren aan het net. Het aspect netcongestie heeft landelijke aandacht en is volop in beweging. Het is op dit moment niet in te schatten of dat dit gevolgen gaat hebben en zo ja welke, voor (het tempo van) de gronduitgifte. Dit zal enerzijds afhangen van het moment dat we gronden kunnen gaan uitgeven en anderzijds van de stand van zaken op dat moment rondom de netcongestie.

Bijlage 10 bij de toelichting (Activiteitenplan) is opgesteld vóór de totstandkoming van de nieuwe gemeente Maashorst. In het stuk wordt ‘gemeente Uden’ genoemd. Dit heeft echter geen gevolgen voor de uitkomsten van het rapport.

Financiën
Er is een vastgestelde grondexploitatie voor dit project met een geprognosticeerd positief resultaat. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hierdoor gewaarborgd en het kostenverhaal verzekerd. De ramingen in de grondexploitatie zijn gebaseerd op de planuitwerking zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend stedenbouwkundig plan. Alhoewel de laatste

aanpassingen enige invloed hebben op het uitgeefbaar terrein, zijn deze marginaal in relatie tot de uitgangspunten in de grondexploitatie. Dit voorstel heeft daarom geen direct financieel effect op de grondexploitatie. Bij gelegenheid van de Meerjarenprognose grondbedrijf (MJP) 2024 (onderdeel jaarrekening 2023) heeft er een volledige actualisatie van de grondexploitatie plaatsgevonden.

Duurzaamheid
Bij aanvang van de planvorming, begin 2020, is met het opstellen van het stedenbouwkundig plan gestart met het onderzoeken van de kansen en bedreigingen rondom duurzaamheid. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat we een aantal kansen konden aangrijpen om te regelen via het publieke spoor (het bestemmingsplan), wat we dan ook hebben gedaan. Er zijn ook enkele voorstellen afgevallen, zoals maatregelen die (een flinke) impact hebben op de bedrijfsvoering, zoals gasloos en minimaal 80% van het dakoppervlak in te richten met zonnepanelen en maatregelen die een (vorm van) gezamenlijke exploitatie noodzaken, zoals een gemeenschappelijke waterberging/infiltratie. De lijn die nader is uitgewerkt is:

- We borgen de eerder benoemde kansen publiekrechtelijk (bestemmingsplan): Een ecologische zone, extra groene zones, energie neutraal gebouw niet productie, duurzaam bouwen, extra waterberging 60mm op eigen terrein, openwater met infiltratie van hemelwater uit de openbare ruimte.
- In de opdracht voor het bouw- en woonrijp maken wordt opgenomen, om aanvullende mogelijkheden voor duurzame oplossingen in de openbare ruimte te onderzoeken. Maar deze gaan we niet publiekrechtelijk borgen.
- Voor eventuele aanvullende eisen op HVZ voor de uit te geven gronden betekent dit, dat indien er in algemene zin aanvullende duurzaamheidseisen moeten komen, dat die dan in het privaat juridische spectrum zijn beslag zullen krijgen, zoals opgenomen worden in de verkoopovereenkomsten, voor zover dit past binnen de tweewegenleer. En zijn/worden deze niet geborgd via het publieke spoor van het bestemmingsplan.

Uitgangspunten voor het onderzoeken van de kansen en bedreigingen rondom duurzaamheid waren o.a. behoud en groei van de economie en werkgelegenheid en een duurzaam en goed bereikbaar bedrijventerrein met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Ten tijde van de planvorming, begin 2020, waren de klimaat- en gezondheidsdoelen en stikstofproblematiek minder prominent in beeld.

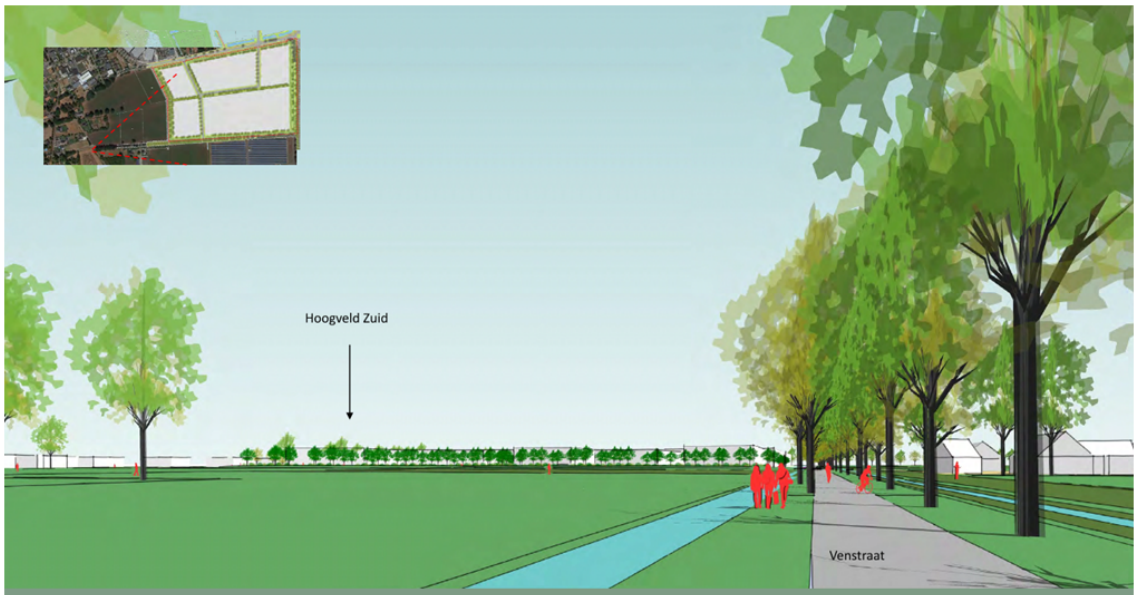
Participatie
Dinsdag 08 september 2020 (midden in de coronacrisis) is de omgevingsdialoog opgestart. Tijdens een tweetal bijeenkomsten zijn de genodigden bijgepraat over de planvorming. De eerste bijeenkomst was gericht op de zakelijke stakeholders. Zij waren over het algemeen positief over de ontwikkeling. De tweede bijeenkomst was gericht op de omwonenden. De reacties tijdens de tweede bijeenkomst waren wisselend, maar het tegengeluid van de bewoners van buurtschap Lankes was prominent.

Een korte beschouwing van de bevindingen en de wijze waarop we de bewoners van buurtschap Lankes tegemoet zijn gekomen, staat vermeld onder argument 2.4.

Op 06 december 2023 is, zoals ook afgesproken tijdens de eerste informatieavond, in het kader van de omgevingsdialoog een 2e (en laatste) informatieavond georganiseerd, waar we de aanwezigen hebben uitgelegd wat we hebben gedaan met de opgehaalde informatie in september 2020 en op welke wijze we hen zijn tegemoet gekomen. Het betrof een inloop avond, waarvoor circa 120 uitnodigingen zijn

verspreid onder ondernemers, omwonenden en andere belanghebbenden. Aanwezig waren circa 30 personen. Men had vooral vragen ter verduidelijking.

Tijdens de avond hebben een (klein) aantal bewoners van Lankes als feedback gegeven, dat zij erkennen dat er rekening is gehouden met hun wensen, maar dat zij nog niet (helemaal) tevreden zijn. Met name de landschappelijke inpassing zou naar hun mening nog verbeterd moeten worden, waarbij zij specifiek benoemen kleinere en lagere bebouwing dan de nu voorziene negen meter hoogte en het verplichten van groene gevels aan de westzijde van het plangebied. Zij geven aan, het wijde uitzicht (circa 320 meter) te koesteren en willen dit behouden. Onderstaande afbeelding komt uit de verbeelding landschappelijke inpassing en geeft een indruk van dit uitzicht.



Zicht op bedrijventerrein vanaf Venstraat – ten hoogte van Breestraat

Zoals eerder benoemd, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is, zetten we in op zo snel als mogelijk aanleggen/aanplanten van de groenstrook waar vanuit Lankes tegenaan wordt gekeken. In het bestemmingsplan is geborgd dat het gebruik van het bedrijventerrein pas is toegestaan nadat deze opgaande bossingel/houtwal van ten minste 8 meter breed binnen een 20 meter brede groensingel, is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Communicatie
Het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Gemeenteblad. De stukken zijn dan raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg
Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
2. Toelichting
3. Toelichting bijlage 1 Stedenbouwkundig plan oktober 2024
4. Toelichting bijlage 2 Verkeersanalyse incl. bijlagen
5. Toelichting bijlage 3 Kruispuntafwikkeling incl. bijlagen
6. Toelichting bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek
7. Toelichting bijlage 5 IL rapport B&M
8. Toelichting bijlage 6 Rapport cumulatief geluid
9. Toelichting bijlage 7 LKO rap d04
10. Toelichting bijlage 8 Quickscan
11. Toelichting bijlage 9 aanvullend onderzoek concept 19-09-2022
12. Toelichting bijlage 10 Activiteitenplan concept 26-09-2022
13. Toelichting bijlage 11 Memo stikstof BT
14. Toelichting bijlage 12 RAP-WHP definitief rev 03
15. Toelichting bijlage 13 geuronderzoek
16. Toelichting bijlage 14 Exv Rap d03
17. Toelichting bijlage 15 PVB van oplevering niet gesprongen explosieven REASeuro 02-12-2020
18. Toelichting bijlage 16 Advies veiligheidsregio
19. Toelichting bijlage 17 M.E.R.-aanmeldnotitie
20. Toelichting bijlage 18 Rap onderbouwing breuklijnen ondergrond con rev01
21. Toelichting bijlage 19 Nota van zienswijzen
22. Regels
23. Verbeelding

Bijlagen ter informatie

1. N.v.t.

Maashorst, 5 november 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	drs. J.A. van der Pas
Jose van Aaken 29-11-2024	Hans van der pas 02-12-2024