Raadsvoorstel

Zaaknummer: 47455-2023 /

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Voederheil

Auteur	:	Rob Postelmans
Domein/team	:	Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	:	Rob.Postelmans@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	G.V.I.C. van Heeswijk

Effect op de begroting

☒Ja ☐Nee

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan uitbreiding bedrijventerrein Voederheil

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024', met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPuitbrVoederheil2-VG01, gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024';
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024', vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
4. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
5. De gewijzigde grondexploitatie met de daarin opgenomen programmawijziging vast te stellen;
6. De 15e begrotingswijziging van 2025 vast te stellen.

Inleiding
Op 9 december 2021 besloot de gemeenteraad om het bestemmingsplan 'brandweerkazerne en nevenlocatie, Zeeland' vast te stellen. Hierin is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat binnen 2 jaar na ingebruikname van de kazerne op bedrijventerrein Voederheil een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein moet zijn gerealiseerd. Ook moeten we de bestaande ontsluiting via Landweer op Voederheil afsluiten (vanaf nu: afsluiting Landweer). Deze voorwaardelijke verplichting kwam tot stand in samenspraak met de omwonenden van de Voederheil en is gebaseerd op een verkeersmodelstudie voor Zeeland uit 2021. Op 2 november 2021 besliste het college om een voorkeursontsluiting vast te stellen voor toekomstige uitbreidingsaanvragen op industrieterrein Voederheil. In deze voorkeursontsluiting zijn zowel de nieuwe ontsluitingsweg als de afsluiting van Landweer opgenomen.

De gemeente vormt als initiatiefnemer van het bedrijventerrein onder andere de plannen, maakt bouw- en woonrijp en geeft percelen uit. De gemeente is dus o.a. verantwoordelijk voor het realiseren van een

nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Uw gemeenteraad besloot op 22 december 2022 om de aankoop van de benodigde grond voor de ontsluitingsweg mogelijk te maken. Die aankoop werd in mei 2023 definitief. Naast het hier realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg zijn we voornemens om aan de westkant (rondom de beoogde ontsluitingsweg) en aan de zuidkant van het bestaande bedrijventerrein enkele bedrijfskavels te realiseren als afronding van het bedrijventerrein. Deze ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen. Daarom moeten we tot een nieuw bestemmingsplan komen. Verder wijzigen we aan de noordkant van het plangebied de vorm van een bedrijfsbestemming en maken we de woonbestemming van Voederheil 16 (woning in eigendom gemeente) meer passend.

We stelden voor de beoogde invulling van het plangebied een stedenbouwkundige visie (bijlage 35), een ontwerpbestemmingsplan en een ontwerpbeeldkwaliteitsplan op. Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan legden we ter inzage, samen met de aanmeldnotitie m.e.r. (bijlage 27) en bijbehorende besluit dat geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden. Vanaf 14 december 2023 lagen de documenten voor 6 weken ter inzage. We hebben 13 zienswijzen ontvangen. Via dit voorstel leggen we de beantwoording van deze zienswijzen en de daarop volgende vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor aan uw raad. We hebben deze plannen verwerkt in de grondexploitatie en leggen ook de gewijzigde grondexploitatie met bijgaande begrotingswijziging aan u voor.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om een besluit te nemen of het nodig is om een m.e.r.-procedure te doorlopen (artikel 7.17 lid 1 Wet milieubeheer). Omdat uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, besloten we dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

Beoogd effect
Het komen tot de beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein, waaronder de realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg.

Argumenten
1.1 Er moet gevolg worden gegeven aan de voorwaardelijke verplichting om een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren voor bedrijventerrein Voederheil.
In het bestemmingsplan 'brandweerkazerne en nevenlocatie, Zeeland' is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat uiterlijk 2 jaar na ingebruikname van de brandweerkazerne en nevenlocatie een nieuwe ontsluitingsweg moet worden gerealiseerd.

1.2 Een ontsluiting op de Bergmaas is haalbaar en uitvoerbaar.
In het bestemmingsplan van de brandweerkazerne zijn 3 opties opgenomen voor een mogelijke ontsluitingsweg: direct op de Bergmaas (1), op de rotonde Piekenhoek (2) en op de provinciale weg N277 (Peelweg, 3). In opdracht van de gemeente voerde een verkeerskundig adviesbureau een onderzoek uit, zie bijlage 6. De conclusie is dat variant 1 en 2 een positieve beoordeling krijgen wat betreft verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling. Deze varianten zijn een verbetering ten opzichte van de huidige situatie met een ontsluiting via Landweer op Voederheil. Variant 3 krijgt een negatieve beoordeling. Omdat variant 2 en 3 aansluiten op de provinciale weg (ook de rotonde behoort hiertoe), is hiervoor medewerking van de provincie nodig. De provincie reageerde middels een brief, zie bijlage 7, waarin staat dat alleen medewerking wordt verleend aan variant 1 (ontsluiting op de Bergmaas).

1.3 De beoogde bedrijfskavels sluiten aan op de vraag.

De ambitie van de gemeente is om groeiruimte voor het lokale MKB te creëren in alle kernen. De vraag naar bedrijfskavels is hoog in Maashorst. In de provinciale prognoses is de vraag naar bedrijfskavels t/m het jaar 2040 voor Maashorst 26 t/m 35 hectare. In Zeeland is relatief veel vraag naar bedrijfskavels, zoals bleek bij de verkoop van de meest recente fase van bedrijventerrein Voederheil en een in 2023 door de gemeente gehouden enquête onder ondernemers, zie bijlage 3. Hieruit blijkt dat erop korte termijn (de komende 1 tot 2 jaren) in Zeeland een concrete vraag is van netto 2,7 tot 6,1 hectare aan volledige nieuwbouwkavels. Wanneer we rekening houden met achterblijvend vastgoed is de vraag op korte termijn 1,6 tot 3 netto hectare. Dit plan voorziet in ca. 2,5 hectare. Ook blijkt dat de voornaamste vraag bestaat naar kavels tussen 1.000 m² en 2.500 m². Er is daarnaast een relatief grote vraag naar kavels tussen 2.500 m² en 5.000 m². De in voorliggend plan opgenomen bedrijfskavels sluiten aan op deze vraag.

1.4 Voederheil West en Zuid zijn geschikte locaties voor de realisatie van nieuwe bedrijfskavels in Zeeland

Binnen de bestaande wegenstructuur (Peelweg, Bergmaas en Voederheil) zijn deze locaties, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein, zeer geschikt om uit te breiden. Hiermee wordt het bedrijventerrein afgerond. De gemeente verwierf aan de westkant eigendom om de nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen, waarmee we de realisatie van bedrijfskavels in eigen hand hebben. Ten slotte zorgt de uitgifte van kavels voor een compensatie van de investering van de grondaankoop van K1628 (Voederheil West) en de aanleg van de ontsluitingsweg.

1.5 De stedenbouwkundige inrichting sluit aan op de omgeving en het uitgangspunt om een groene gemeente te zijn

De beoogde invulling vormt een kwalitatief goede afronding van het bedrijventerrein richting de Bergmaas en het bebouwingslint Voederheil. Daarmee vormt dit deel van het bedrijventerrein de overgang naar het landelijk gebied en het bebouwingslint. We creëren een zachte overgang naar de omgeving door een groene inbedding met een brede landschapszone richting de Bergmaas en Peelweg. Daarmee sluit de invulling van het plan aan op de bestaande structuren, zoals de groenstructuur tussen de Peelweg en het bedrijventerrein. De bestaande groenstructuren op de locatie behouden of vervangen we zoveel als mogelijk. Het bestaande eikenlaantje met zandpad en de monumentale eik die hiernaast ligt passen we in het plan in. Ook is rekening gehouden met het verleggen van de aanwezige watergang en voldoende waterberging.

Centraal in de ontwikkeling ligt de nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein met een goede uitstraling en een breed profiel. Daar omheen liggen bedrijfskavels met een kleinschalige kavelgrootte en bebouwing. Dit sluit niet alleen aan op de vraag maar vormt ook de geleidelijke overgang naar het buitengebied.

In het bestemmingsplan zijn ook enkele delen opgenomen uit eerdere fasen van de ontwikkeling van bedrijventerrein Voederheil. In het bestemmingsplan voor Voederheil II zijn deze ontwikkelingen benoemd, maar nog niet juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze delen zijn verder uitgewerkt conform de lijn die is ingezet in het bestemmingsplan Voederheil II. Het gaat voornamelijk om uit te geven bedrijfskavels. Ook passen we de woning Voederheil 16, die eigendom is van de gemeente, zo goed mogelijk in. Aansluitend nemen we tussen het perceel van de brandweer en de toekomstig uit te geven kavels een groene inpassing op.



Figuur 1 Stedenbouwkundige visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan

1.6 Het bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkelingen planologisch juridisch mogelijk
In het voorliggende bestemmingsplan is de stedenbouwkundige visie vertaald in regels. Zie bijlage 1 en 32 voor het bestemmingsplan.

1.7 De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd.
De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies sluiten aan op de onderzoeksresultaten. De onderzoeken zijn akkoord bevonden, waarvan de milieuonderzoeken ter beoordeling aan de ODBN zijn voorgelegd.

1.8 Voor in de omgeving aanwezige dassenburchten richten we een vervangend foerageergebied in
Het plangebied wordt in het maatregelenplan als secundair foerageergebied voor dassen benoemd, zie bijlage 19. Dit gaat verloren door de voorgenomen ontwikkeling. Daarom is het nodig dit te compenseren. Via een grondruil verkregen we eigendom van een perceel nabij het bedrijventerrein. Dit perceel richten we gunstig in voor de das.

1.9 Het plan past binnen provinciaal en gemeentelijk beleid
De Interim omgevingsverordening van de provincie wijst het plangebied aan als ‘gemengd landelijk gebied’ met de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’. Hier zijn stedelijke ontwikkelingen onder voorwaarden toegestaan. Met het opstarten van de bestemmingsplan-procedure is de provincie verzocht het plangebied als ‘stedelijk gebied’ aan te merken. Ook voldoen de plannen aan de provinciale omgevingsverordening die per 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking is getreden. De plannen passen ook binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie die uw raad op 23 mei 2024 vaststelde, waarin de uitbreiding van bedrijventerrein Voederheil is aangegeven.

1.10 De zienswijzen geven aanleiding tot enkele beperkte wijzigingen in het bestemmingsplan

De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan, zie pagina 65 van de als bijlage 29 bij dit voorstel gevoegde Nota van zienswijzen. In deze nota zijn de zienswijzen opgenomen en onze reacties daarop. Daarnaast voerden we enkele ambtshalve wijzigingen door. Deze zijn ook benoemd op 65 van de nota van zienswijzen. N.a.v. enkele zienswijzen zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Zo voerden we aanvullende verkeers- en geluidonderzoeken uit en stelden we een maatregelenplan op voor de das. Deze resultaten zijn beschreven in de nota van zienswijzen en verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

2.1 De zienswijzen zijn beantwoord
De ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen, die als bijlage 29 bij dit voorstel is gevoegd. Daarin zijn hierin de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

3.1 De eerder voor Voederheil ingezette lijn wat betreft beeldkwaliteit zetten we voort en is waar nodig geactualiseerd
In het beeldkwaliteitsplan maken we onderscheid tussen de verschillende plandelen (Voederheil West, Voederheil II, fase 2, etc.). Zie bijlage 2 voor het beeldkwaliteitsplan. Per plandeel is een voor de locatie passende kwaliteit opgenomen en beschreven. Ook streven we naar een duurzame inrichting van de openbare ruimte en de in te vullen bedrijfspercelen. De ontvangen zienswijzen gaven geen aanleiding tot het wijzigingen van het beeldkwaliteitsplan.

3.2 Het beeldkwaliteitsplan moet als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld
Het beeldkwaliteitsplan gaat samen met het bestemmingsplan als toetsingskader gelden voor omgevingsvergunningen die worden aangevraagd. Om het beeldkwaliteitsplan als instrument te kunnen gebruiken moet het door uw gemeenteraad worden vastgesteld ter aanvulling op de Welstandsnota.

4.1 *De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd en het kostenverhaal verzekerd*
Er is een vastgestelde grondexploitatie (complex 52) voor dit project met een geprognosticeerd positief resultaat.

5.1 Door de planvorming zoals opgenomen in het bestemmingsplan wijzigt de grondexploitatie.
In de vastgestelde grondexploitatie, zoals opgenomen in het MJP 2025, is afgerond 3.500 m² meer uitgeefbaar gebied opgenomen dan in de stedenbouwkundige visie die als onderlegger dient voor het vast te stellen bestemmingsplan. Daardoor is het te verwachten resultaat van de grondexploitatie minder positief. De huidige grondexploitatie gaat uit van normatieve kengetallen met aannames voor het gedeelte van het plangebied dat uitgeefbaar is. Bij de uitwerking en onderbouwing van het bestemmingsplan bleek dat er meer groenaanleg nodig is om tot een kwalitatieve afronding van het bedrijventerrein te komen. Door het realiseren van een groene inbedding met een brede landschapszone creëren we een zachte overgang naar de landschappelijke omgeving. Daarnaast zijn er inrichtingskosten toegevoegd vanwege een in te richten foerageergebied voor de das. Een samenvatting van de gewijzigde grondexploitatie is als bijlage 33 toegevoegd aan dit voorstel.

5.2 Het te verwachten resultaat van de grondexploitatie wijzigt wat leidt tot een begrotingswijziging.
Door de gewijzigde grondexploitatie vast te stellen, inclusief de daarin opgenomen jaarbudgetten voor de verschillende kostensoorten, verandert de begroting. De 15e begrotingswijziging is als bijlage 34 toegevoegd aan dit voorstel.

Kanttekeningen

1.1 Een geurcontour sluit geurgevoelige objecten in het zuidwestelijk deel van het plangebied uit

De gemeente sloot op 26 april 2023 een overeenkomst over de aankoop van het perceel waar we voornemens zijn de nieuwe ontsluitingsweg en enkele bedrijfskavels te realiseren (het westelijk deel van het plangebied). Met de verkoper zijn we niet tot overeenstemming gekomen over het in de ontwikkeling meenemen van de percelen die in eigendom zijn gebleven van verkoper. Op een deel van deze percelen ligt een bouwvlak voor een paardenhouderij. Dit veroorzaakt een geurcontour over de aangrenzende grond in eigendom van de gemeente. Deze grond (ca. 5.405 m²) krijgt in het bestemmingsplan deels een bedrijfsbestemming waarbij geurgevoelige objecten uitgesloten zijn. Dit betekent dat bedrijven met geurgevoelige bebouwing (bijvoorbeeld een kantoor), niet in aanmerking komen om zich hier te vestigen.

1.2 Tijdens de omgevingsdialoog is door enkele ondernemers aan de westkant van Voederheil II (naast Voederheil West) aangegeven dat ze de verwachting hebben een zichtlocatie te hebben op basis van onder andere het bestemmingsplan voor Voederheil II.

Het bestemmingsplan Voederheil II wijst geen zichtlocaties op deze plek aan. Met het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan beogen we de ruimte tussen Bergmaas en de locaties aan de westkant van Voederheil II gedeeltelijk te bebouwen. In het voor Voederheil II geldende bestemmingsplan is niet opgenomen dat aan de westkant van Voederheil II sprake is van zichtlocaties. In de beeldkwaliteitsparagraaf van bestemmingsplan Voederheil II (paragraaf 3.3) is opgenomen welke percelen een zichtlocatie hebben. Er is onderscheid gemaakt tussen ‘zichtlocaties’ en ‘binnengebied’. De percelen van de ondernemers aan de westkant van Voederheil II vallen in het binnengebied. Het binnengebied heeft een lager beeldkwaliteitsniveau. In de toelichting van het bestemmingsplan voor Voederheil II is wel een plaatje opgenomen waaruit af te lezen is dat sprake kan zijn van een zichtlocatie op deze plaats. Dit plaatje betreft een verwijzing naar een notitie uit 2011, waarbij is aangegeven dat dit nog vertaald moet worden in het bestemmingsplan. Het plaatje zegt niet wat het bestemmingsplan voorschrijft, maar wat er in een notitie in het verleden is geschetst. Dit heeft zoals hierboven beschreven geen gevolg gekregen in het bestemmingsplan. Bovendien staat een pagina verder in de toelichting een plaatje uit dezelfde notitie uit 2011 waarop Voederheil West al is ingetekend, waardoor geen sprake is van een zichtlocatie aan de westzijde. Ook in de verkoopovereenkomsten voor deze percelen is niet benoemd dat sprake is van een zichtlocatie. Daarnaast betaalden kopers voor deze percelen geen hogere prijs per m² dan op andere plaatsen op het bedrijventerrein. Ook bevindt zich ter hoogte van een gedeelte van de westzijde van Voederheil II het bovengenoemde bouwvlak voor een paardenhouderij. Dit bouwvlak lag er al voor uitgifte van de naastgelegen kavel op het bedrijventerrein. Het bouwvlak is niet in eigendom van de gemeente. Indien de eigenaar een vergunning voor het bebouwen van deze grond aan zou vragen, is de verwachting dat we deze verlenen. Daarmee zou de achterliggende bebouwing vanaf de Bergmaas minimaal gedeeltelijk niet meer zichtbaar zijn.

1.3 De kans is reëel dat er tegen het bestemmingsplan beroep wordt ingediend

Tijdens de omgevingsdialoog is onder andere gebleken dat er bezwaren leven tegen de in het bestemmingsplan opgenomen beoogde ontwikkelingen. Zie bijlage 28 voor het verslag van de omgevingsdialoog. De ingediende zienswijzen bevestigen dit. Zie bovenstaande kanttekening over de verwachting van enkele ondernemers dat ze de een zichtlocatie hebben. Ook gaven enkele ondernemers aan te weinig gehoord te zijn geweest over de afsluiting van Landweer in het bestemmingsplan voor de brandweerkazerne. Voor de uitleg hierover verwijzen wij naar de paragraaf ‘Participatie’, de bijgevoegde verslaglegging van de omgevingsdialoog en de nota van zienswijzen. Indien

een beroep wordt ingediend en de bestuursrechter beslist dat dit beroep gegrond is, wordt het bestemmingsplan mogelijk (gedeeltelijk) niet onherroepelijk.

1.4 Het is niet mogelijk om de nieuwe ontsluitingsweg te realiseren binnen de genoemde termijn van 2 jaar na ingebruikname brandweerkazerne.

De brandweer nam de kazerne in september 2023 in gebruik. De voorwaardelijke verplichting biedt de ruimte om de weg te realiseren na de termijn van 2 jaar, doordat is opgenomen dat de termijn moet worden gehaald onder voorbehoud van een onherroepelijk bestemmingsplan of omgevingsplan voor de nieuwe ontsluitingsweg. Dat voorbehoud is hier van toepassing.

1.5 Onderzoekslast buiten bestemmingsplan om

Buiten het traject van het bestemmingsplan om moeten nog enkele onderzoeken in het plangebied worden uitgevoerd. Dit betreft onder andere archeologie, maar ook enkele civieltechnische onderzoeken. Voor de gronden waar dit nodig is, is een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. Uit deze onderzoeken, die in een volgende fase worden uitgevoerd, kunnen nog resultaten naar voren komen die invloed hebben op de haalbaarheid van (een deel van) het plan. In dat geval proberen we eventuele maatregelen zodanig in het plan te integreren dat de realisatie door kan gaan.

Financiën

De planuitwerking zoals opgenomen in het bestemmingsplan leidt tot een aanpassing van de vastgestelde grondexploitatie en heeft een financieel nadelig effect. Als gevolg van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de groene structuur daalt het aantal uitgeefbare vierkante meters bedrijventerrein in het westelijk deel met afgerond 3.500 m². Daarnaast zijn er extra kosten, zoals inrichtingskosten van een foerageergebied voor de das toegevoegd. In onderstaande tabel zijn de te verwachten resultaten voor en na winstneming opgenomen.

	MJP 2024	MJP 2025	Raadsvoorstel BP
Eindwaarde (na winstneming)	1.488.613	1.942.251	1.394.813
Eindwaarde (voor winstneming)	2.729.138	3.182.777	2.635.338

Het te verwachten resultaat daalt met afgerond € 547.000 ten opzichte van het MJP 2025. Dit komt vooral doordat in het MJP 2025 nog rekening is gehouden met meer vierkante meters uitgeefbare bedrijfsgrond en de sterk gestegen grondprijs per m²uit het grondprijzenadvies 2025 ten opzichte van het MJP 2024. Op grond van regelgeving (Besluit begroting en Verantwoording) was het niet toegestaan het te verwachten resultaat al bij het MJP 2025 naar beneden bij te stellen, omdat er nog geen expliciet besluit van de raad in de vorm van een separaat voorstel was vanwege de planning van de bestemmingsplanprocedure. Na besluitvorming op dit voorstel voeren wij gewijzigde grondexploitatie door inclusief de bij dit voorstel gevoegde begrotingswijziging.

De grondruil buiten het plangebied ten behoeve van flora en fauna leidt niet tot een extra investering. Er is sprake van een beperkte bijbetaling aan de gemeente. Door de verkoop van het perceel komen pachtinkomsten van de gemeente te vervallen, dit vangen we op binnen de uit de huidige begroting ‘exploitatie landbouwgronden’ (FCL 60300008/ ECL 33000). Gedurende de looptijd van de grondexploitatie worden de beheer en onderhoudskosten hieruit gedekt.

Duurzame ontwikkeling

Het voorliggende plan realiseren we om tot een betere ontsluiting voor het verkeer te komen en de intensiteit op de weg Voederheil te verminderen. De bedrijfskavels realiseren we om te voldoen aan de vraag hiernaar. Met het zorgvuldig beantwoorden van de zienswijzen dragen we bij aan een transparante en open overheid. Het beeldkwaliteitsplan bevat een paragraaf over duurzaamheid. In de openbare ruimte bevorderen we biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dit gebeurt door het creëren van de robuuste groene omzoming en dooradering in het plan. Doordat deze structuren in verbinding staan met het buitengebied van Zeeland zijn ze extra waardevol voor flora en fauna. Op gebouwniveau stellen we het toepassen van zonnepanelen of een vergelijkbare maatregel verplicht, net als het plaatsen van een nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen stimuleren we.



Participatie

We voerden een uitgebreide en zorgvuldige omgevingsdialoog voor het bestemmingsplan. De omgevingsdialoog bestond onder andere uit 2 centrale bijeenkomsten waarvoor alle ondernemers en omwonenden zijn uitgenodigd. De eerste bijeenkomst haalden we voornamelijk informatie op. We boden de mogelijkheid om reactieformulieren in te vullen. Dit kon zowel op de avond zelf als na de avond, tot uiterlijk begin september 2023. Alle reacties en antwoorden op het stedenbouwkundig plan verwerkten we in een reactienota. Deze is gepubliceerd op de website van de gemeente. Alle belanghebbenden en betrokkenen informeerden we hierover via een e-mail.

Tijdens de centrale bijeenkomsten bleek dat het nodig was om meer gesprekken te voeren met de ondernemers. Naast de centrale bijeenkomsten voerden we meerdere overleggen met individuele ondernemers en gesprekken met vertegenwoordigers van ondernemers. Tijdens deze gesprekken gaven ondernemers onder andere aan te vinden dat onvoldoende overleg plaats vond met ondernemers over de voorgenomen afsluiting van Landweer. Dit was in het kader van het bestemmingsplan voor de brandweerkazerne, dat de gemeenteraad van Landerd in december 2021 is vaststelde. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De afsluiting van Landweer maakt geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan van de brandweerkazerne is de gebruikelijke openbare procedure gevoerd. Ook zijn over een rapport met verkeersoplossing voor heel Zeeland (waaronder een nieuwe ontsluitingsweg voor bedrijventerrein Voederheil en de afsluiting Landweer), diverse overleggen geweest. Dit was voorafgaand aan de vaststelling van dat bestemmingsplan. Hiervoor zijn vertegenwoordigers van de ondernemers uitgenodigd. Begin 2025 hebben we ruimte geboden voor een overleg tussen ondernemers en omwonenden om in beeld te brengen of er alternatieve gedragen oplossingen zijn voor het afsluiten van Landweer. Dit heeft niet tot een andere oplossing geleid. Daarom zetten we de in het (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen plannen door.

Communicatie

Via de website van de gemeente houden we de omgeving op de hoogte van de ontwikkelingen rondom Voederheil. We publiceren relevante documenten zoals presentaties die gegeven zijn tijdens de omgevingsdialoog en verslagen van de bijeenkomsten. Via e-mail ontvangen de belanghebbenden, betrokkenen en geïnteresseerden in het project een update van publicaties op de website. Indien u besluit het bestemmingsplan vast te stellen melden we dit op dezelfde wijze.

Vervolg
Indien u besluit het bestemmingsplan vast te stellen dan treedt het bestemmingsplan in werking de dag na dat de beroepstermijn afloopt, tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. Dan treedt het plan pas in werking na de uitspraak van de voorlopige voorzieningenrechter, tenzij het verzoek om een voorlopige voorziening wordt toegewezen. Het kan enkele jaren duren voordat een uitspraak van de Raad van State volgt.

Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld. De gemeenteraad is het beslissend orgaan omtrent de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandnota. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na publicatie en zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit
Bijlage 1 - Toelichting + Regels versie 16-06-2025
Bijlage 2 - Toelichting bijlage 1 Beeldkwaliteitplan
Bijlage 3 - Toelichting bijlage 2 Onderzoek naar behoefte bedrijventerreinen
Bijlage 4 - Toelichting bijlage 3 Afdracht LIR
Bijlage 5 - Toelichting bijlage 4 Verkeersmodellenstudie Zeeland 2021
Bijlage 6 - Toelichting bijlage 5 Variantenstudie ontsluiting Voederheil
Bijlage 7 - Toelichting bijlage 6 Reactie provincie op verkeersstudie ontsluiting Voederheil
Bijlage 8 - Toelichting bijlage 7 Inventarisatie bereikbaarheid bedrijven Voederheil
Bijlage 9 - Toelichting bijlage 8 Bodemonderzoek 2020
Bijlage 10 - Toelichting bijlage 9 Bodemonderzoek 2022
Bijlage 11 - Toelichting bijlage 10 Bodemonderzoek 2023
Bijlage 12 - Toelichting bijlage 11 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Reconstructie
Bijlage 13 - Toelichting bijlage 12 Memo geluid woningen Rondweg Uden
Bijlage 14 - Toelichting bijlage 13 Onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 15 - Toelichting bijlage 14 Geuronderzoek
Bijlage 16 - Toelichting bijlage 15 Advies VRBN (brandweer)
Bijlage 17 - Toelichting bijlage 16 Quickscan Flora en Fauna 2020
Bijlage 18 - Toelichting bijlage 17 Quickscan Flora en Fauna 2023
Bijlage 19 - Toelichting bijlage 18 Maatregelenplan das
Bijlage 20 - Toelichting bijlage 19 Stikstofdepositieonderzoek (incl. bijlagen)
Bijlage 21 - Toelichting bijlage 20 Verkennend archeologisch onderzoek 2019
Bijlage 22 - Toelichting bijlage 21 Verkennend archeologisch onderzoek 2023
Bijlage 23 - Toelichting bijlage 22 Proefsleuvenonderzoek 2022
Bijlage 24 - Toelichting bijlage 23 Wateronderzoek 2020
Bijlage 25 - Toelichting bijlage 24 Wateronderzoek 2023
Bijlage 26 - Toelichting bijlage 25 Notitie berekening waterberging Voederheil-West
Bijlage 27 - Toelichting bijlage 26 Aanmeldnotitie m.e.r
Bijlage 28 - Toelichting bijlage 27 Omgevingsdialoog

Bijlage 29 - Toelichting bijlage 28 Nota van zienswijzen en ambsthalve wijzigingen
Bijlage 30 - Regels bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 31 - Regels bijlage 2 Ecologische maatregelen
Bijlage 32 - Verbeelding
Bijlage 33 - Grondexploitatie Voederheil
Bijlage 34 - Begrotingswijziging 15 (2025) uitbreiding Voederheil

Bijlagen ter informatie
Bijlage 35 - Stedenbouwkundige visie, Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024, nov.2023

Maashorst, 26 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas