

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein
Hoogveld-Zuid**

Gemeente Maashorst

Oktober 2024

1. Inleiding

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. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden 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.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

Provincie Noord Brabant
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

1.1 Lagenbenadering

Zienswijze

De in de toelichting opgenomen lagenbenadering is te beperkt. Er wordt onder andere verwezen naar de milieuparagraaf maar dat is geen lagenbenadering. De sturende principes vanuit water en bodem zijn niet meegenomen. De lagenbenadering moet verder worden aangevuld. Er moet een afweging gemaakt worden op basis van de verschillende lagen en aangegeven worden waarom dit gebied zich leent voor deze ontwikkeling. Er wordt nu verwezen naar de verschillende paragrafen maar daar wordt geen conclusie aan verbonden.

Beantwoording

De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

1.2 Landschappelijke inrichting

Zienswijze

In de regels is een borging opgenomen voor wat betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarmee wordt gesuggereerd (net als in de toelichting) dat de maatregelen binnen het plangebied worden gedaan. Dat kan niet omdat er dan geen kwaliteitsverbetering is ten behoeve van het buitengebied. De kwaliteitsverbetering van het landschap moet juist buiten het plangebied plaats vinden. Ook is de 1% niet met een berekening onderbouwd. Er wordt alleen maar naar de grondexploitatie verwezen. De voorgestelde maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap en wat zij zullen kosten moet nog verduidelijkt worden. Daarbij wordt opgemerkt dat stedelijk groen en maatregelen die vanuit de wateropgave noodzakelijk zijn, niet als kwaliteitsverbetering van het landschap opgevoerd kunnen worden. Verder wil de provincie de landschapsanalyse zien waarop het inrichtingsplan is gebaseerd.

Beantwoording

In overleg met de provincie is gebleken dat er binnen het plangebied wel kwaliteitsverbetering van het landschap plaats kan vinden. In paragraaf 3.2.3 onder het kopje 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is aangegeven dat de grondexploitatie voor Hoogveld-Zuid (1-1-2022) laat zien dat 1% van de uitgifteprijs een bedrag is van € 177.000,=. Onlangs is de grondexploitatie herzien. Onderdeel daarvan is het doorvoeren van de nieuwe grondprijzen (2024) voor Hoogveld-zuid. De totale nieuwe uitgifteprijs is € 18.214.272. Daarvan is 1% van de uitgifteprijs € 182.142. Er is voor gekozen om het bedrag ten behoeve van kwaliteitsverbetering landschap af te storten in een groenfonds. In de regels wordt dit verankerd via een voorwaardelijke verplichting. De regeling zoals nu opgenomen in artikel 3.4.6 wordt hier op aangepast.

Verder is in het onderhavige bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin bepaald is dat de gronden met de bestemming bedrijventerrein niet gebruikt mogen worden voordat voldaan is aan de aanleg en instandhouding van een groenzone aan de west- en oostzijde van het plangebied. Deze bepaling is opgenomen in het kader van een goede landschappelijke inpassing. De kwaliteitsverbetering landschap is dus als het ware losgeknipt. Daarnaast wordt aan de noord- en zuidzijde groen aangelegd en ligt aan de westzijde de ecologische zone. Het bedrijventerrein is als het ware ingepakt door een robuust groen raamwerk.

Om te voldoen aan het provinciaal beleid wordt de hierboven genoemde bijdrage afgestort in een groenfonds. Verder wordt er voorzien in de aanleg en instandhouding van groenzones aan de oost- en westzijde van het bedrijventerrein. Dit is in de regels verankerd via een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting (artikel 8.4) wordt ambtshalve beperkt aangepast, zie ambtshalve wijzigingen onder 3.2.

1.3 Aardkundige waarden

Zienswijze

De zuidwesthoek van het plangebied ligt in het Peelrandbreukenstelsel. In hoofdstuk 3 bij aardkundige waardevolle gebieden wordt terecht vermeld dat:

Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a) is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;
- b) stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In het bestemmingsplan zijn hiervoor echter geen regels opgenomen, terwijl een deel van het plangebied overlapt met het peelrandbreukstelsel. Dit is een aardkundig waardevol gebied. Het is nu niet duidelijk hoe deze aardkundige worden beschermd. Er dient een quick-scan uitgevoerd te worden om de meer exacte ligging van de breuk en diepte te achterhalen. Hieruit moet blijken dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden.

Beantwoording

Bij het verkennend bodemonderzoek (Terra Milieu, d.d. 7 januari 2020) zijn geomorfologische kenmerken beschreven zoals roest. Hieruit is de gemiddelde hoogste grondwaterstand afgeleid. Het waterschap geeft aan dat de grondwaterstand flink fluctueert. Een breuklijn doorkruist het plangebied. In de figuur op pagina 28 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt met een paarse stippellijn de ligging van de breuklijn aangegeven. Een breuk vormt als het ware een scheiding van waterhuishouding met verschillen in grondwaterstanden. Bij één peilbuis net ten oosten van de breuk is de GHG nagenoeg gelijk aan de grondwaterstand bij de peilbuis net ten westen van de breuk. Een groot verschil in grondwaterstand is dus niet het gevolg van de breuk. Verder naar het westen is een peilbuis (PB040) met een hogere GHG. De lokaal lagere of hogere grondwaterstand kan ook komen door de drainerende werking van de A-watgang aan de westzijde van het plangebied Hoogveld Zuid en lokale opbolling van de grondwaterstand tussen drainagemiddelen.

Door Antea is ten behoeve van dit bestemmingsplan onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van breuken in de ondergrond (Onderzoek aanwezigheid Peelrandbreuk t.b.v. inrichting Hoogveld-Zuid, Antea Group, d.d. 16 augustus 2024). Uit de onderzochte gegevens blijkt dat er geen breuk in de bovengrond binnen of vlak rondom het plangebied merkbaar is. In de ruimere omgeving van het plangebied is mogelijk wel een breuk aanwezig die alleen zichtbaar is in de diepere ondergrond (meer dan 20 m -mv.). Dit geldt dan vooral over de verschillende formaties en daarmee de oorsprong van de bodem: oostelijk van het plangebied is in de diepere ondergrond de formatie van Oosterhout niet herkenbaar, terwijl deze formatie westelijk van het plangebied wel aanwezig is. Voor het soort afzettingen (lithografie) is er nauwelijks of geen verschil: het betreft vooral zandige afzettingen. Er is dus geen sprake van dat watervoerende lagen aan weerszijden van een breuk niet aansluiten. Ook is er door de afwezigheid van klei- en leemlagen geen sprake van versmering van kleilagen, zodat er dus ook geen hydraulische weerstand langs het breukvlak is ontstaan. Uit de grondwaterstanden en de grondwaterkwaliteit is ter plaatse van of nabij het plangebied geen aanwijzing gekomen voor de aanwezigheid van een breuk. Er is derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat er in of nabij het plangebied een breuk met ondiepe werking is. Wel is er mogelijk een breuk met een diepere werking (20 m -mv. of dieper). Indien er een breuk aanwezig is, ligt deze op grote diepte (meer dan 20 m -mv.) en heeft door de zandige opbouw van de bodem nauwelijks of geen invloed op de grondwaterstroming. De breuk is daardoor niet van invloed op de mogelijke inrichting en het gebruik van de locatie. Veldonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

1.4 Klimaat

Zienswijze

In de reactie van de provincie op het voorontwerp is aangegeven dat er te weinig aandacht is besteed aan klimaatadaptatie. Het ontwerp is daar niet op aangepast. Er staat niet beschreven wat het principe 'water en bodem sturend' betekent voor de inrichting van deze locatie. In het voorliggende plan (en het waterhuishoudkundig plan in de bijlage) is het vooral 'bebouwing sturend' en eventuele knelpunten worden met technische maatregelen opgelost. Daarnaast wordt alleen gekeken naar het plangebied zelf en niet naar de plek en functie van dit gebied in het grotere systeem. Er staat niet met welke gevolgen van klimaatverandering rekening moet worden gehouden en hoe wordt daar in het plan mee omgegaan. Een stresstest, de klimaatonderlegger en de klimaat-effectatlas kunnen hier inzicht in geven. Deze informatie moet nog aangevuld worden.

Beantwoording

De kansen op het gebied van duurzaamheid zijn in het project Hoogveld-Zuid benoemd. Dit betreft: een ecologische zone, extra groenzones aan de randen, energieneutraal gebouw niet productie, duurzaam grondgebruik (compact), extra waterberging (60 mm), openbaar openwater. Verder wordt opgemerkt dat de bestaande groenwallen behouden blijft en de bestaande watersystemen voor het merendeel worden ingepast.

De voorbereidingen voor ontwikkeling van bedrijventerrein Hoogveld-Zuid lopen al circa 10 jaar. De klimaatonderlegger kan een handig instrument zijn om te bepalen waar nieuwe ontwikkelingen in de toekomst plaats kunnen gaan vinden.

Wat betreft de klimaat effectatlas wordt het volgende opgemerkt.

- Waterveiligheid: dit speelt hier niet.

- Wateroverlast: het huidige maaiveld is enigszins gevoelig voor water op het maaiveld bij een stresstestbui. Doordat het plan een forse overcapaciteit heeft op berging van hemelwater van de openbare leefomgeving is er geen probleem. Bedrijven dienen hemelwater op eigen terrein op te vangen (60 mm/m²), met een overlaatconstructie naar openbaar gebied voor hogere neerslaghoeveelheden. In het totaal is hier ruim voldoende berging voor.
- Verdroging: het gebied is gevoelig voor verdroging op langere termijn (20 à 30 jaar in 2050). Doordat het water in het gebied wordt gehouden en er door de extra berging geen afwenteling van water naar het watersysteem zal plaatsvinden, wordt al het regenwater in het gebied gehouden en is er geen achteruitgang van de hydrologische situatie.
- Hitte: qua hitte zal er een achteruitgang plaatsvinden door de toename van verhard oppervlak. Met de groene inrichting rondom het plangebied is invulling gegeven aan een groene landschappelijke inpassing.

De toelichting wordt op dit punt aangevuld.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het plan.

Zienswijze 2

Waterschap Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch

2.1 Pro forma zienswijzen

Zienswijze

Het waterschap heeft pro forma zienswijzen ingediend en later aangegeven dat er geen aanleiding bestaat tot het indienen van zienswijzen. De pro forma zienswijzen zijn ingetrokken.

Wat de uitvoering van het plan betreft worden er enkele opmerkingen gemaakt.

In het stedenbouwkundig plan van november 2023 zijn er bomen voorzien in de beschermingszone van de A-watergang als landschappelijke inpassing rondom het bedrijventerrein (tussen A-watergang en wadi). Het waterschap gaat er van uit dat de vergunning voor de aanplant van deze obstakels tijdig bij het waterschap wordt aangevraagd. Als er in de realisatiefase van het bedrijventerrein gewerkt wordt in de beschermingszone van de A-watergang aan de westkant (om de wadi's aan te leggen, graven, aanplant enz) zijn er meld- en herstelplicht in de Waterschapsverordening gesteld.

Beantwoording

Het wordt gewaardeerd dat het waterschap hierop attendeert. Bij de uitvoering wordt hier rekening mee gehouden.

Besluit

De zienswijze is ingetrokken. De gemaakte opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 3

3.1 Veranderend landschap en landschappelijke inpassing

Zienswijze

Geconstateerd wordt dat agrarisch gebied aan de noordkant van Volkel en de buurtschappen Kleuter, Hoogveld en Lankes verdwijnen door oprukkende industrie. Beloofde aanplant bedoeld om minder representatieve bedrijfsbebouwing aan het oog te onttrekken is er niet gekomen. De gevolgen voor de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zijn desastreus.

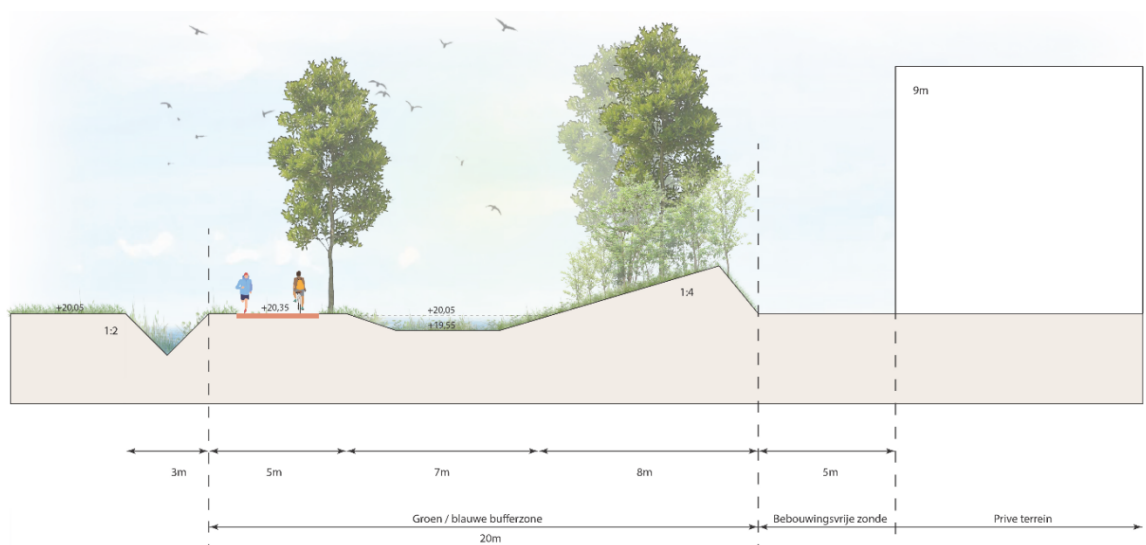
Beantwoording

Aan de west- en oostzijde van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid wordt geïnvesteerd in een groene overgangszone naar het landelijk gebied. Om de bebouwing van het bedrijventerrein aan het zicht te onttrekken wordt aan de westzijde een ten minste 8 meter brede opgaande bossingel aangeplant binnen de 20 meter brede groenstrook. Aan de oostzijde wordt, als aanpassing op het ontwerp bestemmingsplan, binnen de 30 m brede ecologische zone een ten minste 3 m brede opgaande bossingel aangeplant. De aanleg en het beheer van de bossingels is erop gericht dat het groen een uitgroeihoogte heeft van 10 à 12 meter.

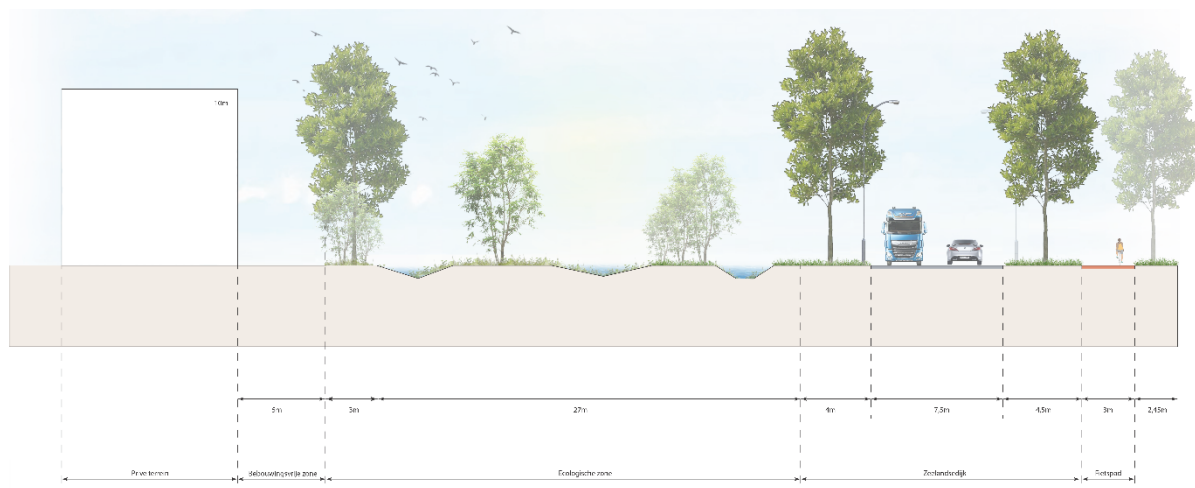
In het onderhavige bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin bepaald is dat de gronden met de bestemming bedrijventerrein niet gebruikt mogen worden voordat voldaan is aan de aanleg en instandhouding van de groenzones aan de oost- en westzijde van het plangebied. Het is hiermee niet mogelijk om bedrijfsbebouwing op te richten zonder dat de groenzone wordt aangelegd.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

Hieronder is een indicatie weergegeven hoe de landschappelijke inpassing aan de oost- en westzijde van het plangebied eruit kan komen te zien.



Doorsnede westelijke groenzone



Doorsnede oostelijke groenzone

3.2 Vraag bedrijventerrein

Zienswijze

Er zijn grenzen aan economische groei. Volkel heeft zware offers gebracht aan oprukkende bedrijventerreinen. De resterende open ruimte staat onder druk. De kern Volkel heeft behoefte aan zoekgebieden waar leefgebieden weer alle ruimte krijgt en niet langer meer naar zoekgebieden voor bedrijvigheid. Het buurtschap Lankes is aan alle kanten ingeklemd door bedrijvigheid. De gemeente wil van Hoogveld-Zuid een plan maken van hoge ruimtelijke kwaliteit, fraaie architectuur en duurzame bouw. Afgevraagd wordt hoe het staat met de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen. Door algehele revitalisering zijn er tientallen hectaren aan nieuw potentieel bedrijventerrein te creëren. Dat zou de noodzaak voor weer een nieuw uitleggebied voor bedrijvigheid overbodig maken. Gevraagd wordt om in beeld te brengen wat de werkelijke behoefte voor het MKB is binnen de gemeente voor de komende jaren. In de ontwerp omgevingsvisie van de gemeente is aangegeven dat er geen ruimte is voor grootschalige bedrijven in logistiek of vergelijkbare bedrijvigheid met een grote ruimtevraag. Deze bedrijven zouden doorverwezen moeten worden naar grootschalige bedrijventerreinen in de regio. In de omgevingsvisie is aangegeven: *"aangezien de ruimte in onze gemeente beperkt is, zetten we in op het benutten van de inbreidings-ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Daarbij kan gedacht worden aan het ontwikkelen van lege plekken, door na te denken over gezamenlijk gebruik van parkeerterreinen/-gebouwen of door (waar mogelijk) de hoogte in te gaan met bedrijfsgebouwen. We geven daarnaast ruimte aan bedrijfsverzamelgebouwen ter stimulering van de netwerkeconomie."*

De acute noodzaak voor het in procedure brengen van Hoogveld-Zuid is niet voldoende onderbouwd. Gevraagd wordt om de bestemmingsplanprocedure te parkeren in afwachting van de uitkomst van een gedegen onderzoek naar de inbreidings- en revitaliseringsmogelijkheden binnen de bestaande Udense bedrijventerreinen.

Beantwoording

Er is al lange tijd veel vraag naar bedrijventerrein. Dit is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is een grote behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Maashorst terwijl er geen kavels meer beschikbaar zijn. In de provinciale prognoses is de vraag naar bedrijfskavels tot en met 2040 voor Maashorst 26 tot 35 netto hectare. Het lokale verdiepingsonderzoek van STEC, uitgevoerd in 2023, laat zien dat circa 80% van deze vraag in Uden/Volkel ligt. Dit onderzoek laat ook een grote vraag naar kavels op korte termijn zien. De aantallen zijn in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan vermeld. Niet alleen de vraag in Maashorst is hoog, dit geldt voor de hele regio. In de regio Noordoost-Brabant

(RNOB) is in de periode tot en met 2040 een behoefte aan bedrijfskavels van circa 227 tot 318 ha netto aan nieuwe bedrijventerreinen. Zelfs wanneer de in totaal 149 hectare aan zachte plannen worden ontwikkeld, resteert een omvangrijke behoefte. De opgave om voldoende ruimte voor bedrijventerreinen te ontwikkelen in de regio is groot. De ontwikkeling van Hoogveld-Zuid is onderdeel van 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.

Hoogveld-Zuid komt al meer dan 20 jaar voor in de ruimtelijke plannen van de gemeente en de provincie:

- StructuurvisiePlus Uden/Veghel (Gemeente Uden en Gemeente Veghel 2001)
- Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken (Provincie Noord-Brabant 2004)
- Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (Gemeente Uden 2009)
- Omgevingsvisie Uden 2015 (Gemeente Uden 2015)
- Omgevingsvisie Gemeente Maashorst (2024)

In het proces van de Omgevingsvisie heeft ook weer een uitgebreide locatie afweging voor uitbreiding van bedrijventerreinen plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat Hoogveld-Zuid de beste locatie is voor uitbreiding van bedrijventerreinen. De locatie Hoogveld-Zuid borduurt voort op de bestaande bedrijventerreinen, met in feite dezelfde locati kwaliteiten 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. De afstand tot woningbouw is (relatief) groot. Het nieuwe bedrijventerrein Hoogveld-Zuid komt op ruim 300 meter afstand van buurtschap Lankes te liggen. Lagenheuvel ligt op ruim 400 meter afstand en Oosterens op ruim 800 meter. Daarmee wordt voldoende afstand aangehouden tot de buurtschappen.

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.

Samen met het parkmanagement werken we aan de versterking van het vestigingsklimaat op de bestaande terreinen. Veel ondernemers investeren op hun huidige locatie in een nieuw duurzaam pand of verduurzaming van het huidige pand. De revitalisering gebeurt op die manier door de markt. Inbreidingslocaties die nu onbebouwd zijn, zijn nauwelijks aanwezig en ontoereikend om aan de totale vraag te voorzien.

3.3 Open landschap

Zienswijze

Het plangebied is gelegen in een open agrarisch landschap waar alleen de noordkant van het plangebied aansluit op het bestaande bedrijventerrein Hoogveld. Het huidige open landschap zal door de bouw van bedrijfspanden ingrijpend veranderen en de kwaliteit van het Volkels woon- en leefgebied verder aantasten. Een keuze voor weer een nieuw bedrijventerrein in een tijd van schaarse ruimte staat op gespannen voet met alle randvoorwaarden in het kader van zorgvuldig- en zuinig ruimtegebruik.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording onder 3.2

3.4 Bestaande groenstructuren

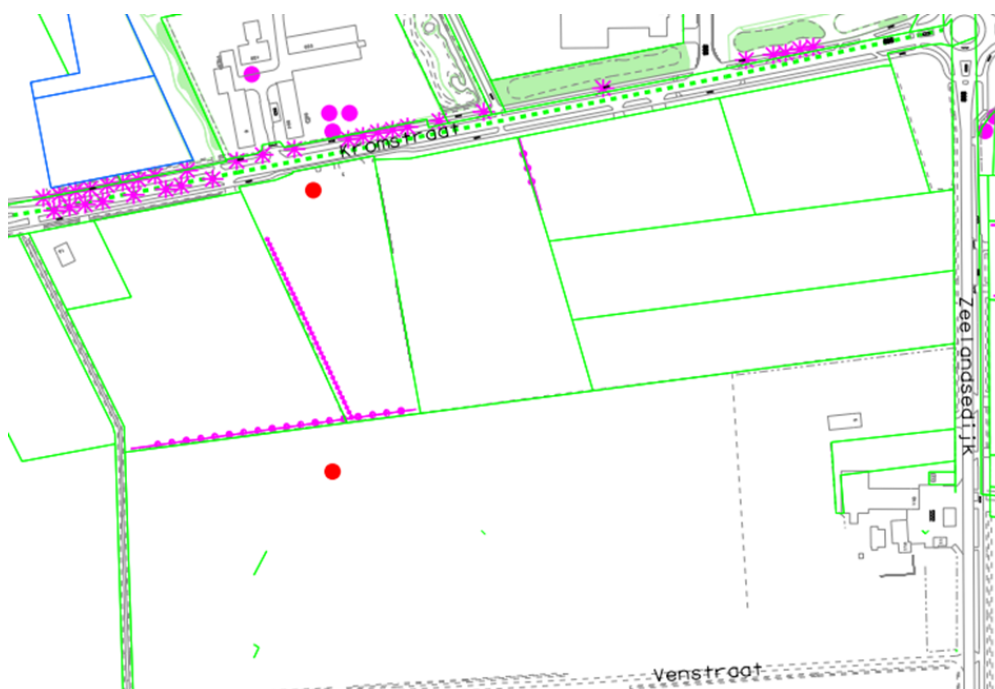
Zienswijze

Het plan geeft aan dat de bestaande groenstructuren en ecologische waarden zoveel mogelijk moeten worden behouden en worden ingepast in de toekomstige stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein. De bestaande houtwallen en de twee monumentale bomen binnen het plangebied zijn als "beschermd" aangeduid op de gemeentelijke lijst voor beschermde houtopstand. Deze borging dient als zodanig dan ook beschreven te zijn wat nu niet het geval is.

Beantwoording

Op onderstaande afbeelding zijn twee monumentale bomen (rode stip) aangeduid en zijn bestaande houtwallen (roze lijnen) aangeduid. De noordelijke monumentale boom nabij de Kromstraat is rond 2017/2018 vermoedelijk vanwege de slechte staat gekapt. De aangeduide monumentale boom die ten zuiden van de bestaande houtwal is gelegen (eik) kan behouden blijven. Deze ligt in een groenstrook naast een toekomstige ontsluitingsweg. Om de monumentale boom goed te kunnen beschermen wordt het bouwvlak verkleind waardoor circa 5 m tot de huidige boomkroonprojectie onbebouwd blijft. Verder wordt er in de regels een aanlegvergunningstelsel opgenomen om te voorkomen dat de gronden onder de boomkroonprojectie worden verhard of dat er bepaalde werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden welke de monumentale boom kunnen beschadigen.

De houtwal kan voor het overgrote deel behouden blijven in de berm van het nieuwe plan. Vanwege de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg wordt een klein deel van de houtwal verwijderd. Om het overgrote deel van de bomenrij te behouden, wordt de bestemmingsgrens van de bestemmingen Groen, Verkeer en Bedrijventerrein enkele meters in noordelijke richting verschoven.



Legenda

- MONUMENTALE BOOM AL VASTGESTELD
- WAARDEVOLLE BOOM
- WAARDEVOLLE BOOM (POTENTIEEL MONUMENTAAL, VOORHEEN GEEN STATUS)
- ✳ WAARDEVOLLE BOOM (POTENTIEEL MONUMENTAAL BOOM)
- BEELDBEPALENDE BOOM
- WAARDEVOLLE BEELDBEPALENDE HOUTSINGEL



3.5 Ecologische verbindingzone

Zienswijze

De ecologische verbindingzone aan de Zeelandsdijk vormt een uitgangspunt en begrenzing van het plangebied. Het plan geeft aan om deze zone te respecteren bij de toekomstige verkaveling. Deze ecologische zone dient in alle opzichten volledig gerespecteerd te worden en niet 'zoveel' mogelijk. De term 'zoveel' is boterzacht en biedt onvoldoende garantie dat de ecologische zone in zijn huidige omvang onaangetast blijft.

Beantwoording

De ecologische zone parallel aan de Zeelandsdijk is op de verbeelding aangeduid. In de regels is bepaald dat de zone is bestemd voor ecologische verbindingzone met behoud, versterking en herstel van de aan de gronden eigen zijnde of te ontwikkelen landschappelijke en natuurwaarden. Hiermee is duidelijk vastgelegd dat de ecologische zone onaangetast blijft.

3.6 Groene buffer aan westzijde

Zienswijze

Aan de westzijde van het plan richting buurtschap Lankes geeft het voorliggend plan onvoldoende zekerheid over het realiseren van een deugdelijke groene bufferzone met lage en hoge begroeiing. De Venstraat begrenst het plangebied aan de zuidzijde. Dit is een zandweg met grote landschappelijke waarde, beeldbepalend met waardevolle bomen en houtopstanden. De laanbeplanting dient te worden aangevuld op die plekken waar in de loop van de tijd gaten zijn gevallen. Behoud en versterking van deze belangrijke en herkenbare landschappelijke pijler dient als te nemen maatregel in het ontwerp benoemd te worden. De Venstraat maakte ooit deel uit van een fijnmazig netwerk van oeroude zandwegen en paden. Deze zandweg draagt bij aan de herkenbaarheid van de landschapsgeschiedenis van dit deel van Volkel. Vanwege de hoge ecologisch waarde draagt ze bij aan de groene dooradering van het gebied.

Beantwoording

De Venstraat valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Aan de west- en oostzijde van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid wordt geïnvesteerd in een groene overgangzone naar het landelijk gebied. Om de bebouwing van het bedrijventerrein aan het zicht te onttrekken wordt aan de westzijde een ten minste 8 meter brede opgaande bossingel aangeplant binnen de 20 meter brede groenstrook. Aan de oostzijde wordt binnen de 30 m brede ecologische zone een ten minste 3 m brede opgaande bossingel aangeplant. De aanleg en het beheer van de bossingels is erop gericht dat het groen een uitgroeihoogte heeft van 10 à 12 meter.

In het onderhavige bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin bepaald is dat de gronden met de bestemming bedrijventerrein niet gebruikt mogen worden voordat voldaan is aan de aanleg en instandhouding van de groenzones aan de oost- en westzijde van het plangebied. Het is hiermee niet mogelijk om bedrijfsbebouwing op te richten zonder dat de groenzone wordt aangelegd.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

3.7 Beeldkwaliteit aan de buitenranden

Zienswijze

De geplande situering van de ontsluitingswegen binnen het plangebied hebben nadelige gevolgen voor de beeldkwaliteit aan de buitenranden. De Kromstraat wordt als primaire ontsluitingsweg aangemerkt. Uit het stedenbouwkundige plan is op te maken dat gekozen is voor de ontsluiting van het terrein door middel van twee toegangen aan de Kromstraat. De oostelijke toegangsweg buigt in westelijk richting af en sluit aan op de andere ontsluitingsweg. De voorkanten van de bedrijven zijn aan de ontsluitingswegen binnen het terrein voorzien. Dit betekent dat de representatieve entrees voornamelijk aan de binnenzijde zijn gesitueerd en zij- en achterkanten van de bebouwing in het zicht langs de doorgaande structuren aan de buitenranden. Dit betekent dat veelal minder representatieve zij- en achterkanten van bedrijven met opslagfaciliteiten in de buitenlucht naar het omliggende landschap gericht zijn. Het plan geeft aan dat alleen aan Zeelandsdijk en de Kromstraat sprake dient te zijn van representatieve zijdes. De randen van het bedrijventerrein dienen daarentegen juist een zo best mogelijke ruimtelijke inpassing te krijgen.

Minder representatieve achterkanten van bedrijfshallen met opslagfaciliteiten van goederen in de buitenlucht doen op voorhand de beeldkwaliteit geweld aan. De beeldkwaliteit van de bedrijfsbebouwing kan, gezien vanuit het buurtschap Lankes, Venstraat, Zeelandsdijk en Kromstraat, niet worden gewaarborgd met de geplande 'groene' structuren te meer dat deze voor een deel ook 'blauw' worden ingericht. Een bestaande A-watergang, wadi's en poelen beslaan een groot deel van de groene buffer waardoor de aanpalende bedrijfsbebouwing met achtererven en vaak rommelige opslagfaciliteiten vanaf de buitenrand onvoldoende afgeschermd worden en dus zichtbaar blijven vanuit het omliggende landschap of openbare weg. Dit is voor het veilig stellen van de beeldkwaliteit onaanvaardbaar. De minder representatieve achterkanten dienen volledig aan het oog onttrokken te worden. Alleen dan kan het 'verrommelings-effect' naar de omgeving toe worden voorkomen. Dus veel ruimte inpassen voor groene buffers van voldoende omvang waarbij de breedte van de groenzone en dichtheid/hogte beplanting essentieel zijn. Een breedte van 20 meter is aan de buitenranden absoluut ontoereikend.

Groene buffers dragen bij aan de beeldkwaliteit maar kunnen afzichtelijke bedrijfsbebouwing of rommelige bedrijfserven niet voldoende afschermen van de omgeving. Het duurt jaren voordat een groenbuffer enige volume heeft en de geplande breedte van slechts 20 meter biedt dan ook geen garantie. De beeldkwaliteit van bedrijfsbebouwing waarvan de achterkant op de omgeving is georiënteerd, is onvoldoende van het gewenste niveau.

Beantwoording

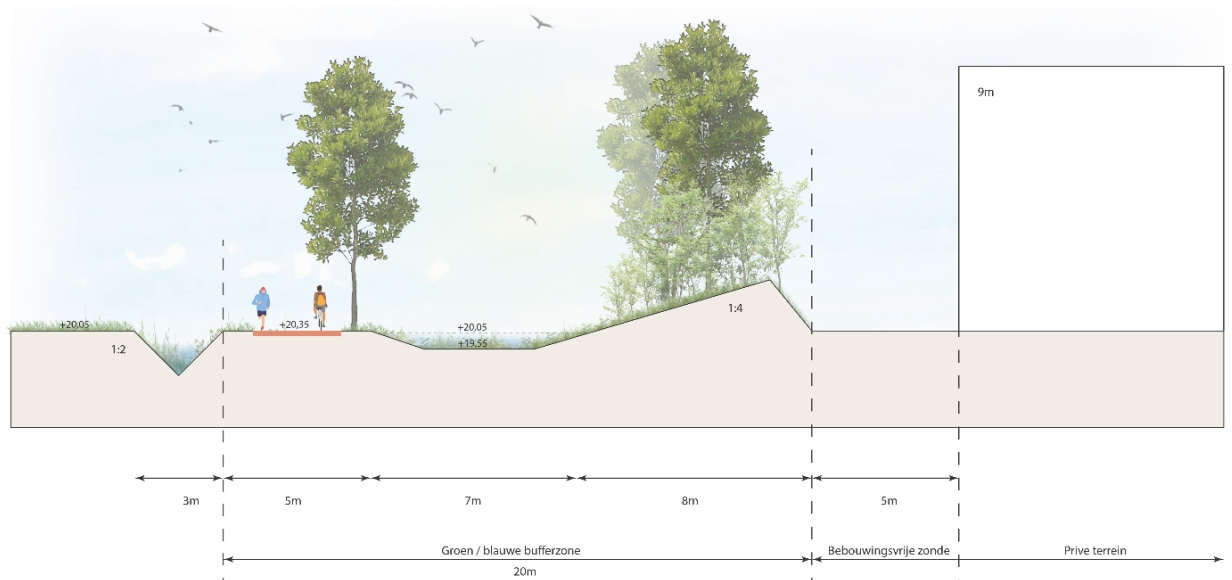
Er is voor gekozen geen specifieke beeldkwaliteitseisen vast te stellen ten aanzien van materialisatie of architectuur op te nemen voor bedrijventerrein Hoogveld-Zuid. Hierbij sluiten we aan bij het reeds bestaande bedrijventerrein Hoogveld, waar dit een uitbreiding op is. Middels maatwerkregels in het bestemmingsplan wordt gestuurd op stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit.

Aan de westzijde van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid wordt geïnvesteerd in een groene overgangszone naar het landelijk gebied en buurtschap Lankes. Om de bebouwing van het bedrijventerrein vanuit het buurtschap aan het zicht te onttrekken wordt een ten minste 8 meter brede opgaande bossingel aangeplant binnen de 20 meter brede groensingel. De aanleg en het beheer hiervan is erop gericht dat het groen een uitgroeihoogte heeft van 10 à 12 meter. De oprichting en instandhouding van dit groenelement is middels een

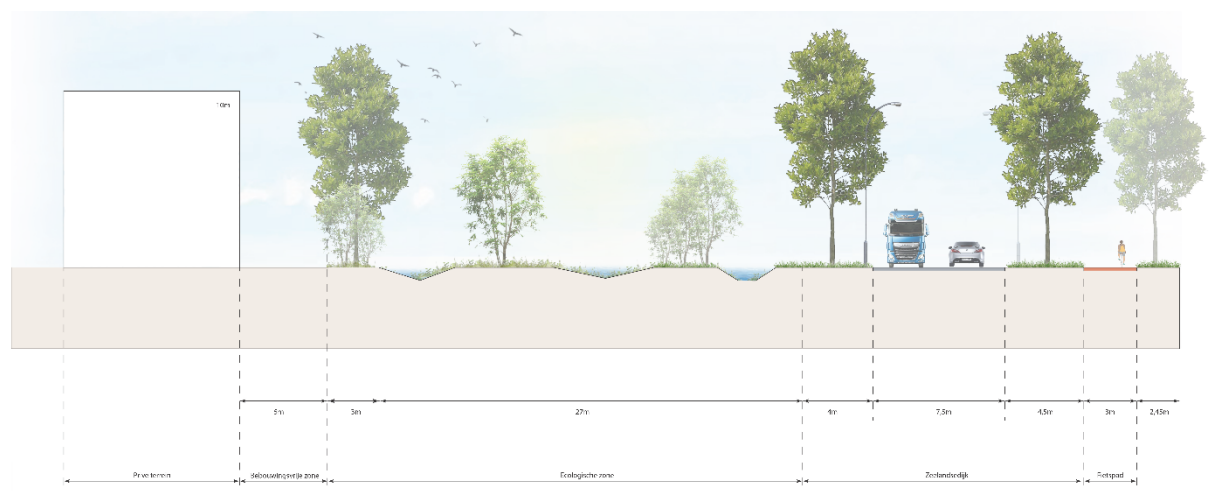
voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Zicht op de bedrijfsactiviteiten vanuit deze zijde van het plangebied wordt hiermee zowel op grotere afstand (bomen met een hoogte van ca. 10-12 meter) als op een korte afstand (struikvormers) tot een minimum beperkt.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein ligt een 30 meter brede ecologische zone die geheel natuurlijk is ingericht. Dit zorgt voor een buffer tussen de Zeelandsedijk en het bedrijventerrein. Aan deze zijde wordt een verplichte opgaande groene rand van 3 m aangelegd op de grens van de uitgeefbare percelen naar de ecologische zone. De aanleg en het beheer hiervan is erop gericht dat het groen een uitgroeihoogte heeft van 10 à 12 meter. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

Hieronder is een indicatie weergegeven hoe de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied eruit kan komen te zien.



Doorsnede westelijke groenzone



Doorsnede oostelijke groenzone

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt als onderdeel van het bouw- en woonrijpmaken gestart met de aanleg van de groenzone. Daarbij wordt aan de westzijde en oostzijde van het plangebied beplanting aangeplant.

3.8 Andere functionele structuur en opzet plan

Zienswijze

Gesteld wordt dat een andere functionele structuur en opzet van het ontwerpplan een verbetering van de beeldkwaliteit kan opleveren. Gedacht wordt om het groen-blauwe raamwerk langs de gehele buitenrand als overgangszone aan te merken en daarnaast een secundaire ontsluitingsweg als ringweg aan te leggen. Door de ontsluitingsweg aan de buitenrand te situeren is de oriëntatie van de representatieve bedrijfsgedeelten ook naar buiten gericht, wat de algehele beeldkwaliteit ten goede komt. Als voorbeeld wordt verwezen naar Jagersveld gezien vanaf de Zeelandsedijk. Grenzend aan de ecologische verbindingzone ligt de ontsluitingsweg voor Jagersveld met bermen en hagen. Dan volgen de voorerven van de bedrijven waarvan de representatieve kant naar de buitenrand is gericht. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardige inrichting wat de landschappelijke kwaliteit borgt en versterkt en wat vanuit alle windrichtingen te zien is als zichtlocatie.

Beantwoording

In het stedenbouwkundige raamwerk van het bedrijventerrein is gekozen voor een robuuste groene buitenrand, waarmee de verkaveling op het bedrijventerrein zelf efficiënt is vormgegeven zonder overbodige restruimte of extra verkeerswegen. Het groenblauwe raamwerk langs de randen van het terrein biedt een groene omkadering van de bedrijfsbebouwing. Met uitzondering van de noordzijde van het plangebied, dat direct grenst aan het noordelijk gelegen bedrijventerrein Hoogveld, wordt een brede 'bufferzone' gecreëerd richting de omgeving, waarin opgaande groenelementen het zicht op het bedrijventerrein beperken. Dit biedt ruimte voor een efficiënte verkaveling en grondexploitatie, wat van belang is in het kader van zuinig ruimtegebruik. Tegelijkertijd wordt de hoogste landschappelijke kwaliteit op de zichtlocaties aan de buitenranden gerealiseerd.

Besluit

De zienswijze onder sub 3.4, 3.6 en 3.7 leiden tot aanpassing van de verbeelding en regels van het plan en een aanvulling van de toelichting van het plan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 4

4.1 Cumulatie van geluid

Zienswijze

In de geluidsanalyse is het verkeer- en de geluidshinder van Vliegbasis Volkel over een kam geschoren door gebruik te maken van een gecumuleerde geluidsbelasting. Hierdoor komt naar voren dat de geluidsbelasting ter plaatste van de bestaande woningen derhalve niet zal verslechteren. Echter geeft de vliegbasis een piekmoment van enkele keren per week gedurende maximaal 20 minuten. De drukke Zeelandsdijk geeft 24/7 een aanhoudende geluidsbelasting. Er is een flinke toename voorspeld in verkeersintensiviteit, mede door de aanleg van het nieuwe plan en de toekomstige bedrijvigheid. Dit veroorzaakt een toename van geluid, geur en trillingen. Deze extra verkeersbelasting is geschat op een weekdag van 1143 personenauto's, 93 vrachtwagens en 190 zware vrachtwagens. Dit wordt gemist in de analyse van het ontwerpbestemmingsplan. Deze extra verkeersbewegingen komen dus boven op de piekmomenten (vliegbasis). Gevraagd wordt om het geluidsonderzoek hierop aan te vullen om een beter beeld te krijgen van de werkelijke toename. Daarnaast worden in de ontwerpbestemming de nieuwe plannen van defensie gemist met betrekking tot het uitbreiden van milieuruimte (en geluid).

Beantwoording

In het akoestisch onderzoek "Cumulatie van omgevingsgeluiden ihkv Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid te Uden" (opgesteld door Scantec met kenmerk 20210582 d.d. 12 september 2022) is een beoordeling van de woon- en leefkwaliteit opgenomen. Hierbij wordt in analogie met andere onderzoeken gebruik gemaakt van de methode uit de rapportage Cumulatie en Saldobenadering van de Regiegroep Geluid Limburg die is gebaseerd op de methode Miedema met de Milieukwaliteitsmaat (MKM). De geluidsbelasting wordt volgens deze methode gekwalificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB waarbij bij de berekening geen correctie ex artikel 110g uit de Wet geluidhinder wordt toegepast. In deze cumulatiemethode worden de verschillende lawaaisoorten op basis van hinderlijkheid gewogen gecumuleerd. In de cumulatie wordt daarbij uitgegaan van de Lden waarden. Dit betekent dat per lawaaisoort de over 24 uur gemiddelde waarden worden berekend en vervolgens gewogen naar hinderlijkheid worden gecumuleerd. De aangegeven piekmomenten vanwege de vliegbasis worden inderdaad gemiddeld over 24 uur gewogen maar in de cumulatie wordt wel een straffactor van 7 dB toegepast in verband met de extra hinderlijkheid in de beleving. De geluidbijdragen van de verschillende lawaaisoorten worden niet over een kam geschoren maar evenwichtig en rekening houdend met de verschillende beleving gewogen bij elkaar opgeteld. In deze beoordeling is de geluidbijdrage vanwege de voorgenomen ontwikkeling in de vorm van Bedrijventerrein Hoogveld-Zuid dermate gering dat deze geen effect heeft op de lokale MKM. Dit wordt bevestigd door de berekening van de cumulatieve geluidbijdrage vanwege uitsluitend wegverkeer en industrie en zonder vliegbasis Volkel. Ook in deze berekening is de geluidbijdrage vanwege het Bedrijventerrein zeer gering en heeft deze geen effect op de lokale MKM. Ten aanzien van de bewering over het verkeer over de Zeelandsdijk merken we het volgende op: bij de berekening van de deelbijdrage wegverkeerslawaai is gebruik gemaakt van de gegevens uit het BBMA-peiljaar 2015 waarmee

uitsluitend rekening is gehouden met de geluidbijdrage vanwege wegverkeer in de huidige situatie. Dit betekent inderdaad dat, zoals wordt beweerd, bij de berekeningen niet direct rekening is gehouden met de geluidbijdrage vanwege het verkeer dat additioneel van en naar het bedrijventerrein zal rijden.

De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein zal via twee aansluitingen op de Kromstraat en via de drukke Zeelandsedijk gaan plaatsvinden. Uit de verkeersanalyse opgesteld door Scantec (20210582 d.d. 17 juni 2022) blijkt dat in 2032 over de Zeelandsedijk sprake zal zijn van 10.405 motorvoertuigen per etmaal over het zuidelijk deel en 5.927 motorvoertuigen per etmaal over het noordelijk deel exclusief de bijdrage vanwege de nieuwe ontwikkeling. De nieuwe ontwikkeling resulteert volgens deze studie in 1.897 motorvoertuigbewegingen per etmaal over het zuidelijk deel en 271 motorvoertuigen over het noordelijk deel (gemiddelde werkdag). Na vertaling van deze aantallen naar een gemiddelde weekdag zal de toename van verkeer vanwege de voorziene ontwikkeling (maximaal 13%) slechts resulteren in een toename van de geluidbijdrage vanwege wegverkeer van maximaal 0,5 dB ten opzichte van de situatie zonder bedrijventerrein. Van een flinke toename van het verkeersaanbod als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is, vanuit akoestisch oogpunt gezien, geen sprake. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorziene ontwikkeling ter hoogte van woningen niet zal resulteren in een relevante toename van de totale geluidbijdrage vanwege wegverkeer over de Zeelandsedijk.

Bovenstaande betekent wel dat bij de berekening van de cumulatieve geluidbijdrage de geluidbijdrage vanwege wegverkeer is onderschat door van de huidige situatie (peiljaar 2015) uit te gaan in plaats van de te verwachten toekomstige situatie (autonome groei). Uit de rapportage blijkt dat bij de berekeningen is uitgegaan 6.799 motorvoertuigen per etmaal voor het zuidelijk deel en 3.187 motorvoertuigen per etmaal voor het noordelijk deel. Uit de rekenresultaten blijkt dat naast vliegtuigverkeer het wegverkeer in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving bepaalt waarmee de kwalificatie zoals opgenomen in de rapportage een onderschatting geeft van de situatie die in de toekomst mogelijk zal ontstaan. De conclusie dat de deelbijdrage als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in de vorm van het bedrijventerrein hierin een ondergeschikte rol speelt, blijft onverkort van toepassing. Anders gezegd: zowel vanwege de voorgenomen bedrijvigheden als de daarmee samenhangende verkeersintensiteiten resulteren niet in een relevante geluidbijdrage ter hoogte van geluidgevoelige bestemmingen. De woonkwaliteit wordt volledig bepaald door de reeds aanwezige lawaaisoorten. Hiermee is de conclusie van het onderzoek wel correct. Een nieuw onderzoek naar de cumulatieve geluidbelasting waarbij rekening wordt gehouden met de autonome groei van het verkeersaanbod geeft hierin geen nieuwe inzichten. Om misverstanden te voorkomen is het akoestisch onderzoek aangepast.

4.2 Maatregelen om geluidsoverlast te verminderen

Zienswijze

De familie woont sinds 2005 aan de Zeelandsewijk. De rustige doorgaande weg is veranderd in een soort snelweg voor groot verkeer. Vanwege geluidsoverlast is het echtpaar inmiddels op een kinderkamer van 2 x 3 m aan de achterzijde van het huis gaan slapen omdat in de grootste slaapkamers niet meer te slapen valt door het geluid van met name zware vrachtwagens die af en aan rijden naar de grote vervoersbedrijven die op het industrieterrein gevestigd zijn.

In verband met de te verwachte toename van geluidshinder naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Hoogveld-Zuid wordt gevraagd om een dichte hoge poort vooraan

het perceel te kunnen plaatsen zodat het geluid daar gedempt wordt. Daarnaast wordt gevraagd om boven een haag (aan het fietspad) een aantal hoge leilinden-achtige bomen te plaatsen zodat ook het geluid vanaf die zijde verminderd kan worden.

Bij het vernieuwen en verbeteren van de verkeerssituatie door een nieuw en breder wegdek wordt het op prijs gesteld als er gebruik gemaakt zal gaan worden van geluidsluw asfalt.

Verder wordt gevraagd om te waarborgen dat op deze weg tot 60 km per uur gereden gaat worden aangezien het stuk momenteel vaak gebruikt wordt als snelweg door weggebruikers die wel 120 per uur rijden.

Beantwoording

Het onderhavige bestemmingsplan en de herinrichting van de Zeelandsedijk zijn twee afzonderlijke projecten. De Zeelandsedijk maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Door aanleg van het bedrijventerrein komt er meer verkeer op de Zeelandsedijk. Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd waarin onder meer is gekeken naar de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van de ontwikkeling en of dit voor afwikkelingsproblemen zorgt. Dat blijkt niet het geval te zijn.

Bij de herinrichting van de Zeelandsedijk wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met bestaande functies die aan de Zeelandsedijk liggen. Dat geldt ook voor de realisatiefase. Het nieuwe asfalt dat wordt aangelegd op de Zeelandsedijk wordt geluidsluwer. Wat betreft de rijsnelheid dient het wegverkeer zich aan de maximum toegelaten snelheid van 60 km/u te houden. Vanwege de hoeveelheid vrachtverkeer zijn er geen snelheidsremmende maatregelen mogelijk.

Het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van Zeelandsedijk 12 laat 'bouwwerken geen gebouwen' toe vóór de voorgevel van de woning tot maximaal 1 m hoog. Een hoge poort waar om gevraagd wordt is volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De gronden vallen ook buiten het plangebied van bestemmingsplan Hoogveld-Zuid. Indiener van zienswijzen kan desgewenst een separaat verzoek indienen om af te wijken van het geldende bestemmingsplan, waarna dit beoordeeld kan worden.

Er worden door de gemeente in het kader van de herinrichting Zeelandsedijk geen leilinden gepland tussen het fietspad en de oostzijde van de Zeelandsedijk. Ook dit valt buiten het plangebied van Hoogveld-Zuid.

Wat betreft de opmerking dat de Zeelandsedijk in 2005 een rustige straat was, wordt het volgende opgemerkt. In 2005 was de ontwikkeling van bedrijventerrein Goor-kens/Hoogveld in volle gang. De bestemmingsplannen dateren van 1999 en 2001. En ook de locatie Hoogveld-Zuid is al tientallen jaren in beeld als uitbreidingslocatie voor bestaande bedrijventerreinen, namelijk in de volgende ruimtelijke plannen:

- StructuurvisiePlus Uden/Veghel (Gemeente Uden en Gemeente Veghel 2001)
- Uitwerkingsplan Uden-Veghel en omstreken (Provincie Noord-Brabant 2004)
- Interim Structuurvisie Uden 2009-2015 (Gemeente Uden 2009)
- Omgevingsvisie Uden 2015 (Gemeente Uden 2015)
- Omgevingsvisie Gemeente Maashorst (2024)

In 2005 was het dus al bekend dat bedrijventerrein Hoogveld in zuidelijke richting uitgebreid zal worden.

4.3 Opzet van het plan

Zienswijze

Ten opzichte van de natuurlijke bebouwing aan de Zeelandsedijk wordt het kleinschalige karakter van bebouwing niet gewaarborgd. De nieuwbouw bestaat uit hoge blokkendozen, ten opzichte van boerderijen, landwoningen en een recreatieve dierentuin. Bij deze entree van Uden kijkt men vanaf de kleinschalige bebouwing aan de Zeelandsedijk in het huidige ontwerp op de achterzijde van nieuwbouw, wat vaak een rommeltje is.

Gevraagd wordt om goed te kijken naar de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte en waarborging kleinschalig karakter. De verhouding tussen hoogte en breedte van de gebouwen, de samenhang van de bouwvorm en bouwmassa en de hoogte en breedte van de gebouwen in samenspraak met de directe omgeving. Gevraagd wordt om deze aanrijroute een representatief aangezicht te geven. Als men bijvoorbeeld kijkt naar het bedrijventerrein aan de andere zijde rotonde vliegbasis, ziet men wel een esthetisch verantwoorde situatie waar men uitkijkt op de voorzijde van de bedrijven. De huidige ontwerpen laten esthetisch echt ten wensen over

Beantwoording

Een bedrijventerrein is een efficiënt ingerichte stedelijke omgeving, waarbij de bedrijfsbebouwing functioneel is afgestemd op het terrein. Aan de zijde van de Zeelandsedijk is de hoogte van de bedrijfsbebouwing gemaximeerd op 10 meter, wat relatief laag is voor een bedrijventerrein. Hiermee is in het stedenbouwkundig plan al rekening gehouden met de bouwmassa en -vorm in verhouding tot de omgeving. Vanwege de functionele eisen en grondexploitatie leent de stedenbouwkundige opzet van een bedrijventerrein zich echter niet voor een verdere verkleining van de bouwmassa's. Ter vergelijking: het betreft hier een uitbreiding van bedrijventerrein Hoogveld, waar de bedrijfsbebouwing is gemaximeerd op 10-15 meter.

In het stedenbouwkundige raamwerk is gekozen voor een robuuste groene buitenrand, waarmee de verkaveling binnen het bedrijventerrein efficiënt is vormgegeven zonder onnodige restruimten of extra verkeerswegen. Dit draagt bij aan een sluitende grondexploitatie en zorgt ervoor dat de landschappelijke kwaliteit voornamelijk aan de randen van het terrein kan worden gerealiseerd. Dit komt ten goede van het zicht op het bedrijventerrein vanaf de aanrijroute vanaf de Zeelandsedijk, evenals de nabijgelegen woningen. Aan de zijde van de Zeelandsedijk wordt de groene buffer versterkt door de bestaande bomenrij langs de weg, een ecologische verbindingzone, en de verplichte aanleg van een opgaande groenrand op de grens van de uitgeefbare percelen. Zie verder de beantwoording onder 4.4.

4.4 Groen

Zienswijze

Momenteel kijkt men uit op een wadi en akkerbouwgebied. Dat wordt volgens het ontwerp bestemmingsplan straks een uitzicht op achterzijde van gebouwen, wat meestal een vergaarbak van het bedrijf is.

Er wordt een visie gemist over direct bedekte groenvoorzieningen. Omdat alles in het ontwerp van het bestemmingsplan op één hoogte blijft, verbetert dit het aangezicht niet. Straks wordt uitgekeken op een stam en daarachter een gebouw. Gevraagd wordt om een verhoging achter de Wadi aan te brengen waardoor het groen zal verspringen en de omgeving groener wordt.

Beantwoording

In het onderhavige bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin bepaald is dat de gronden met de bestemming bedrijventerrein niet gebruikt mogen worden voordat voldaan is aan de aanleg en instandhouding van de groenzone aan de randen van het plangebied. Het is hiermee niet mogelijk om bedrijfsbebouwing op te richten zonder dat de groenzone wordt aangelegd.

Aan de oostzijde van het bedrijventerrein ligt een 30 meter brede ecologische zone die geheel natuurlijk is ingericht. Dit zorgt voor een buffer tussen de Zeelandsedijk en het bedrijventerrein. Aan deze zijde wordt een verplichte opgaande groene rand van 3 m aangelegd op de grens van de uitgeefbare percelen naar de ecologische zone. De aanleg en het beheer hiervan is erop gericht dat het groen een uitgroeihoogte heeft van 10 à 12 meter.

Aan de westzijde van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid wordt geïnvesteerd in een groene overgangszone naar het landelijk gebied en buurtschap Lankes. Om de bebouwing van het bedrijventerrein vanuit het buurtschap aan het zicht te onttrekken wordt een ten minste 8 meter brede opgaande bossingel aangeplant binnen de 20 meter brede groensingel. De aanleg en het beheer hiervan is erop gericht dat het groen een uitgroeihoogte heeft van 10 à 12 meter.

De oprichting en instandhouding van deze groenelementen is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Zicht op de bedrijfsactiviteiten vanuit de oost- en westzijde van het plangebied wordt hiermee zowel op grotere afstand (bomen met een hoogte van ca. 10-12 meter) als op een korte afstand (struik-vormers) tot een minimum beperkt.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

4.5 Herinrichting Zeelandsedijk

Zienswijze

Er wordt niets teruggevonden over de herinrichting van de Zeelandsedijk. Eerder heeft de gemeente aangegeven dat dit losstaande projecten zijn. Toch wordt dit meegenomen in de zienswijze omdat het een gevolg is van het ontwikkelen van Hoogveld-Zuid. Gevraagd wordt of er rekening gehouden is met de mondzorgpraktijk en ZieZoo qua toegankelijkheid tijdens de herziening van de Zeelandsedijk. Er komen 300 patiënten per maand naar de praktijk en die dienen op de parkeerplaats te kunnen komen. ZieZoo ontvangt ruim 6.000 bezoekers per maand. Verder wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid tijdens de aanleg.

Gevraagd wordt om deze punten in het ontwerp bestemmingsplan Hoogveld-Zuid mee te nemen.

Beantwoording

Het is juist dat het onderhavige bestemmingsplan en de herinrichting van de Zeelandsedijk twee afzonderlijke projecten zijn. De genoemde punten hebben te maken met de herinrichting van de Zeelandsedijk en de tijdelijke maatregelen tijdens de uitvoering. Uiteraard houden we bij de herinrichting Zeelandsedijk rekening met de verkeersveiligheid.

Besluit

De zienswijze onder sub 4.1 leidt tot een aanvulling van de toelichting van het plan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 5

5.1 Veiligheid en bereikbaarheid dierentuin

Zienswijze

De dierentuin verwacht de komende jaren te groeien naar 100.000 bezoekers per jaar. Dagelijks komen er medewerkers en cliënten met autisme die gebruik maken van de parkeerplaats aan de Zeelandsedijk. Door het ontwerp bestemmingsplan zal het verkeer op de Zeelandsedijk veel drukker worden. Ook zal de weg worden aangepast. Men maakt zich zorgen over de toegankelijkheid. Door de werkzaamheden aan de Zeelandsedijk (bomen rooien etc.) zullen bezoekers, cliënten en personeelsleden gehinderd worden in het bereiken van de parkeerplaats. Daarnaast wordt gevreesd voor de verkeersveiligheid. Door de toename van verkeer over de Zeelandsedijk zal een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan bij de op/afrit van de parkeerplaats.

Gevraagd wordt om het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door te garanderen dat er tijdens werkzaamheden aan de Zeelandsedijk geen verkeershinder zal optreden voor autoverkeer van en naar de dierentuin en er voor te zorgen dat de afslag van de Zeelandsedijk naar de parkeerplaats van de dierentuin duidelijk aangegeven gaat worden op de openbare weg met daarbij een nadere maatregel om de verkeersveiligheid te borgen.

Beantwoording

Het onderhavige bestemmingsplan en de herinrichting van de Zeelandsedijk zijn twee afzonderlijke projecten. De Zeelandsedijk maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Door aanleg van het bedrijventerrein komt er meer verkeer op de Zeelandsedijk. Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd waarin onder meer is gekeken naar de toename van het verkeer als gevolg van de realisatie van de ontwikkeling en of dit voor ontwikkelingsproblemen zorgt. Dat blijkt niet het geval te zijn.

Bij de herinrichting van de Zeelandsedijk wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met bestaande functies die aan de Zeelandsedijk liggen. Dat geldt ook voor de realisatiefase.

Besluit

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 6

6.1 Wandelen op bedrijventerrein

Zienswijze

Wandelen op een bedrijventerrein kan meer inspirerend worden gemaakt door een minder strikte scheiding aan te brengen tussen natuur en werkomgeving. De natuur dient onderdeel uit te maken van de werkomgeving. Gevraagd wordt in hoeverre aandacht besteed wordt aan aantrekkelijke loop- en fietsroutes op bedrijventerrein Hoogveld-Zuid en van en naar het bedrijventerrein toe.

Beantwoording

Een bedrijventerrein heeft in principe geen primaire functie als wandelgebied. Er komen geen voetpaden op het binnengebied van het bedrijventerrein maar er komen wel langzaam verkeeroutes om het terrein heen. Ten westen van het terrein aan de zijde van Lankes komt een voet- en fietspad en de Venstraat blijft ook geschikt voor langzaam verkeer. Opgemerkt wordt nog dat de Venstraat buiten het plangebied ligt en in het kader van bestemmingsplan Hoogveld-Zuid er geen werkzaamheden aan de weg worden uitgevoerd.

6.2 Vragen toegankelijkheid bedrijventerrein

Zienswijze

Er worden verschillende vragen gesteld over de inrichting van het bedrijventerrein en de toegankelijkheid:

1. Komt er tussen de rotonde Zeelandsedijk/N264 (Rondweg Volkel) en Nieuwstraat/N264 (Rondweg Volkel) een fiets- en voetgangerstunnel?
2. Of is het bedoeling dat al het fietsverkeer en/of voetgangers via de Zeelandedijk of Nieuwstraat naar hun bestemming gaan?
3. Komen er binnendoorweggetjes voor fietsers en/of voetgangers op bedrijventerrein Hoogveld?
4. Komen mensen louter en alleen aan te kijken tegen grauwe blokkendozen met uitgestrekte parkeerplekken vol met blik? Of wordt aandacht besteed aan een prettige werk- en verblijfsomgeving?
5. Komt er horeca op bedrijventerrein Hoogveld, zoals ook al het geval is bij voorheen Frietje van Pietje geheten elders op het industrieterrein in Uden?
6. Komt er een (buurt)bus te rijden van en naar het bedrijventerrein?
7. Hoe zit het fietsparkeren op het bedrijventerrein? (denk hierbij aan overdekte fietsenstallingen en fietsreparatie of de mogelijkheid om de elektrische fiets op te laden).

Beantwoording

1. Dit is buiten het plangebied gelegen en staat los van onderhavige bestemmingsplanprocedure. Een extra tunnel onder de N264 tussen Nieuwstraat en Zeelandsedijk is nu niet voorzien.
2. Fietsers en voetgangers vanuit Volkel naar bedrijventerrein Hoogveld-Zuid kan inderdaad via de tunnel Nieuwstraat onder N264 of via de rotonde Zeelandsedijk het bedrijventerrein bereiken.
3. Ontsluiting van het terrein voor langzaam verkeer gaat over de aan te leggen wegen. Verder wordt er aan de westzijde een voet- en fietspad aangelegd tussen de Kromstraat en de Venstraat.

4. Er is geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. Bebouwing dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand.
5. Nee, er komt geen horeca op het bedrijventerrein. Horeca willen we vooral stimuleren in consumentengebieden, zoals centrumgebieden en (maar wel in mindere mate) op de woonboulevard.
6. Dat is nu niet bekend. Wel hebben we aandacht voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein en bekijken we samen met het parkmanagement op het bedrijventerrein de mogelijkheden om alternatieve vervoersvormen aan te bieden
7. Dergelijke voorzieningen zijn nu niet voorzien op openbaar gebied, maar we kunnen ons voorstellen dat bedrijven die voorziening zelf voor hun werknemers gaan aanbieden om goed bereikbaar te zijn.

Besluit

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 7

7.1 Groenstrook

Zienswijze

De groenstrook tussen bedrijventerrein Hoogveld-Zuid en Lankes bedraagt circa 20 meter. Hiervan gaat een strook van 6,3 m af voor een voet-fietspad met bomenrij, dan volgt een wadi van 9,2 m breed en resteert een strook van 4,5 m voor een groenstrook. Dat is onvoldoende voor een goede afscherming. Of de groenstrook moet fors breder worden of de wadi wordt ingeruild voor een groenstrook zodat er een groenstrook ontstaat van circa 14 m.

Gevraagd wordt waarom niet nu al begonnen wordt met de aanleg van de groenstrook zodat deze al vorm kan krijgen voordat met de bouw van bedrijfspanden wordt begonnen.

In het gebied tussen de Venstraat en de houtwal op de vroegere Breestraat staat een solitaire eik. Deze moest na de ruilverkaveling gehandhaafd blijven. Deze is nu niet meer ingetekend maar dient wel gehandhaafd te blijven.

Beantwoording

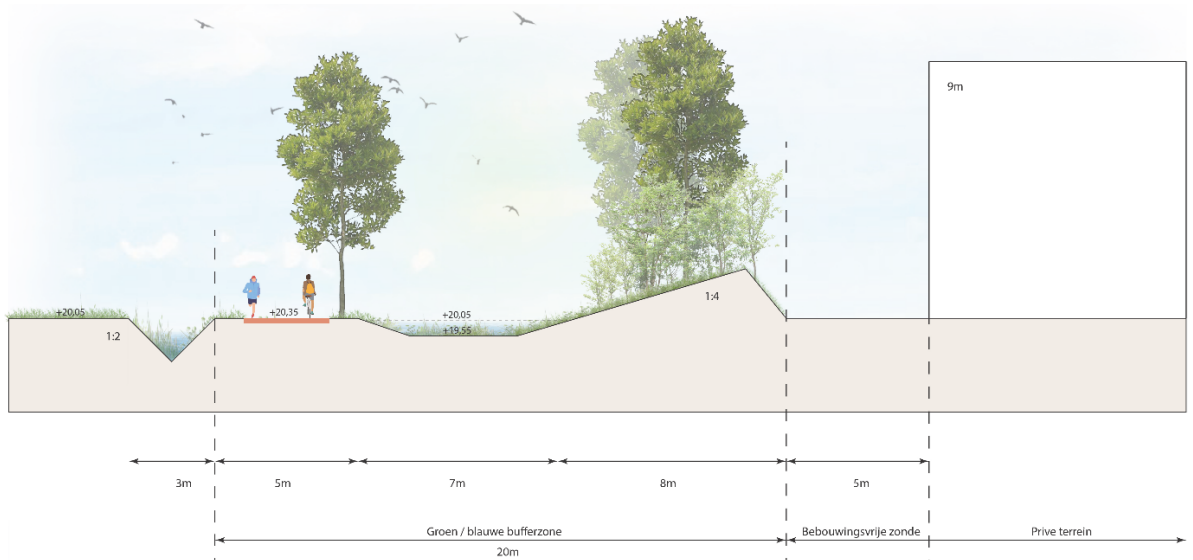
In het concept ontwerp bestemmingsplan was een groenzone aan de westzijde van het plan opgenomen van 10 m breed. Naar aanleiding van de omgevingsdialog is de groenzone verbreed naar 20 m. Hierdoor blijft er minder uitgeefbare grond uit voor bedrijventerrein.

In het onderhavige bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin bepaald is dat de gronden met de bestemming bedrijventerrein niet gebruikt mogen worden voordat voldaan is aan de aanleg en instandhouding van de groenzone aan de westzijde van het plangebied. Het is hiermee niet mogelijk om bedrijfsbebouwing op te richten zonder dat de groenzone wordt aangelegd. Ook voor de oostzijde wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

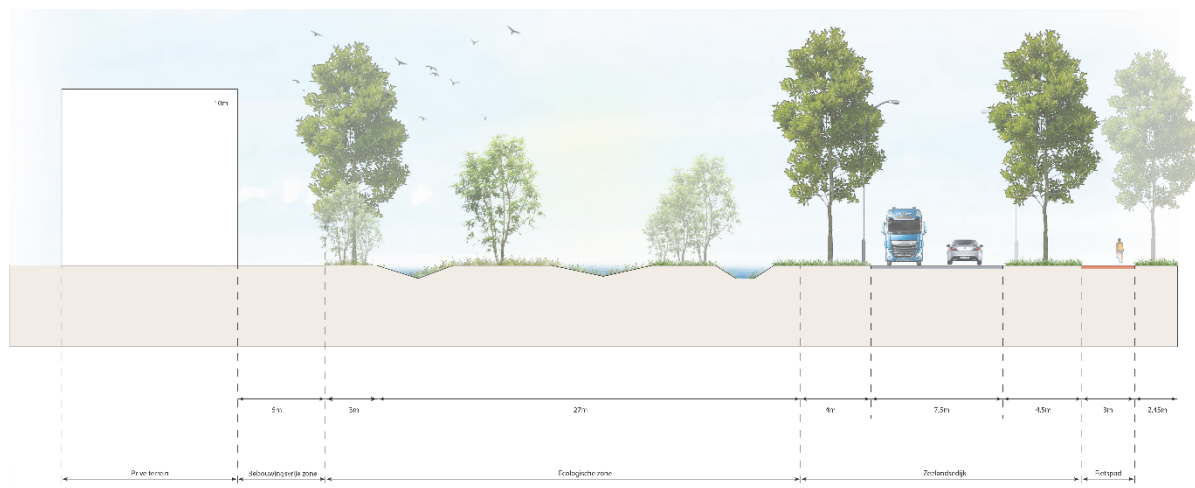
Aan de west- en oostzijde van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid wordt geïnvesteerd in een groene overgangszone naar het landelijk gebied. Om de bebouwing van het bedrijventerrein aan het zicht te onttrekken wordt aan de westzijde een ten minste 8 meter brede opgaande bossingel aangeplant binnen de 20 meter brede groenstrook. Aan de oostzijde wordt binnen de 30 m brede ecologische zone een ten minste 3 m brede opgaande bossingel aangeplant. De aanleg en het beheer van de bossingels is erop gericht dat het groen een uitgroeihoogte heeft van 10 à 12 meter.

Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.2.

Hieronder is een indicatie weergegeven hoe de landschappelijke inpassing aan de westzijde van het plangebied eruit kan komen te zien.



Doorsnede westelijke groenzone



Doorsnede oostelijke groenzone

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is wordt als onderdeel van het bouw- en woonrijpmaken gestart met de aanleg van de groenzone. Daarbij wordt aan de westzijde en oostzijde van het plangebied beplanting aangeplant.

Wat betreft de monumentale boom zie de beantwoording onder 3.4.

7.2 Bouwhoogte

Zienswijze

Achter de groenstrook is een bebouwingsvrije zone aangegeven van 3 tot 5 m. Daarachter zijn de bedrijfsgebouwen aangegeven met een dakrandhoogte van maximaal 9 m. Een gevelhoogte van 9 m vormt een forse wand die door een groenstrook niet afgeschermd wordt en is daarbij niet acceptabel. Er kunnen maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd worden en geen drie bouwlagen. Bij 2 bouwlagen voldoet een dakrandhoogte van 7 m. Hierin kunnen met gemak 2 bouwlagen gerealiseerd worden die qua hoogte voldoen aan het bouwbesluit en 7 m voor de hal is voldoende voor alle gangbare bedrijfsactiviteiten. Door de gemeente is aangegeven dat de 9 m hoge dakrand ontleend wordt aan het bestaande bedrijventerrein Hoogveld aan de andere zijde van de Kromstraat en dat toekomstige nieuwe bedrijven op Hoogveld-Zuid hier rechten aan ontleen. Deze redenering treft geen doel omdat het een nieuw bestemmingsplan betreft. Bovendien hebben bedrijfspanden aan onder andere de Mandemakersstraat een dakrandhoogte van 7 tot 7,3 m en op bedrijventerrein Vluchtoord een dakrandhoogte van 7 m. Het terrein achter de groenstrook is bedoeld voor kleinschalige bedrijven waar een dakrandhoogte van 7 à 7,5 m voldoende is.

Verder wordt als argument aangehaald dat woningen op Lankes ook 9 m hoog zijn. Een woonhuis met een zadeldak oogt heel anders dan een vlakke gevel van een bedrijfspand en de nokhoogtes bevinden zich op circa 8 m.

Gevraagd wordt om in deze zone de gevelhoogte te beperken tot maximaal 7,5 m.

Beantwoording

Het nieuwe bedrijventerrein komt op ruim 300 meter afstand van buurtschap Lankes te liggen. De westkant van het bedrijventerrein wordt afgeschermd met een 20 meter brede groenstrook met onder meer hoogopgaande beplanting. De maximum bouwhoogte van bedrijfsbebouwing aan de zuidkant van bedrijventerrein Hoogveld en Goorkens bedraagt 10 en 12 meter. Een maximum bouwhoogte van 9 meter is niet hoog voor een bedrijventerrein. Ter vergelijking: het betreft hier een uitbreiding van bedrijventerrein Hoogveld, waar de bedrijfsbebouwing is gemaximeerd op 10-15 meter. Verder wordt opgemerkt dat er in het

algemeen geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. In verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dat bevestigd. Zo ook in de uitspraak van 3 mei 2017 (ENCLI:NL:RVS:2017:1172) waarbij op 26 meter afstand van woningen bouwwerken van 11 meter hoog worden toegelaten. Dit leidde naar het oordeel van de Afdeling niet tot onevenredige aantasting van het uitzicht. Gezien deze afstanden en bouwhoogte zou dat volgens voorgenoemde uitspraak niet tot onevenredige aantasting van het uitzicht leiden.

7.3 Achterkanten bedrijven

Zienswijze

In het Stedenbouwkundig Plan wordt aangegeven dat de bedrijven richting Lankes en de Venstraat zich presenteren met de zij- en achterkanten. Langs deze zijden is een ingetogen gevel met een natuurlijke uitstraling wenselijk als overgang naar het landschap. Het gebruik van hout en groen in de gevel is aanbevolen. Dit zou een harde eis moeten zijn voor de bedrijven in deze zones. De realiteit bij de bestaande bedrijven langs de Erfstraat is dat de gevels van de bedrijfspanden een rommelige aanblik geven en dat de vrije grond gebruikt wordt voor de opslag van materialen. Dit heeft geen enkele kwaliteit en zonder dwingende maatregelen zal het hier hetzelfde beeld gaan ontstaan. Bij de aanleg van het zonnepark tussen Lankes en de Zeelandsedijk in 2018 zou een groenafscherming aangebracht worden om de zonnepanelen aan het zicht te onttrekken. Tot op heden is daar niets van terecht gekomen.

Beantwoording

Wat betreft de groenzone wordt verwezen naar de beantwoording onder 7.1.

Het zonnepark maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor de goede orde wordt er wel op ingegaan. In de ruimtelijke onderbouwing voor het zonnepark is aangegeven dat ten behoeve van een landschappelijke inpassing de randen van de kavels worden voorzien van bloemrijke randen. Verder wordt op grond van de Verordening Ruimte van de provincie kwaliteitsverbetering landschap toegepast door 1% van de uitgifteprijs te investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat bedrag is gestort in een landschapsfonds waarmee kwaliteitsverbetering van het landschap wordt toegepast.

7.4 Lankes

Zienswijze

Lankes wordt aan drie zijden ingesloten door bedrijfsterreinen. Tussen Lankes en het bedrijventerrein Hoogveld zou in het ontwerp een groenafscherming komen. Deze is niet gerealiseerd waardoor vanuit Lankes zicht is op het pand van XL Company. Aan de oostzijde wordt de leefbaarheid van Lankes bedreigd door de toekomstige uitbreiding van Beter Bed. In gemeentelijke nota's en plannen is Lankes aangeduid als een van de pareltjes van de gemeente Maashorst, een cultuurhistorisch gebied waarop men zuinig moet zijn. Ondanks de toevoeging van weer een bedrijventerrein kan nu een stuk kwaliteit teruggebracht worden.

Er wordt aandacht gevraagd voor de toegangswegen naar Lankes. Aan de zuidzijde bevindt zich de tunnel onder de rondweg met een doorrij hoogte van 2,5 m. Aan de Noordzijde is er één toegang via de Wisselstraat vanaf de Liessentstraat / Kromstraat. Aan de Oostzijde bevindt zich de deels onverharde Venstaat richting Zeelandsedijk. In het verleden is het voorgekomen dat de Wisselstraat geblokkeerd was. Lankes was toen voor hulpdiensten (brandweer en ambulance) alleen bereikbaar via de Venstraat. Op Lankes staan veel

rietgedekte boerderijen en woningen. Daarom dient Lankes minimaal 2 ontsluitingswegen te hebben en te houden. Tevens dient voorkomen te worden dat de Venstraat een sluiproute wordt naar de bedrijventerreinen. Gevraagd wordt om geen aansluiting van de wegen op het bedrijventerrein op de Venstraat te realiseren, zoals nu wel is aangegeven in het Stedenbouwkundig Plan.

Beantwoording

Aan de westzijde van het bedrijventerrein Hoogveld-Zuid wordt geïnvesteerd in een groene overgangszone naar het landelijk gebied en buurtschap Lankes. Om de bebouwing van het bedrijventerrein vanuit het buurtschap aan het zicht te onttrekken wordt een ten minste 8 meter brede opgaande bossingel aangeplant binnen een 20 m brede groenstrook. De aanleg en het beheer hiervan is erop gericht dat het groen een uitgroeihogte heeft van 10 à 12 meter. De oprichting en instandhouding van dit groenelement is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Zicht op de bedrijfsactiviteiten vanuit deze zijde van het plangebied wordt hiermee zowel op grotere afstand (bomen met een hoogte van ca. 10-12 meter) als op een korte afstand (struikvormers) tot een minimum beperkt. De voorwaardelijke verplichting ziet erop toe dat de gronden op het bedrijventerrein enkel mogen worden gebruikt als aan de voorwaarden uit de voorwaardelijke verplichting wordt voldaan.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen invloed op de bereikbaarheid van Lankes. Lankes is goed bereikbaar via de Liessentstraat-Kromstraat en aansluiting Wisselstraat.

De Venstraat wordt geen ontsluiting voor het bedrijventerrein. De westelijk gelegen noord-zuid verbinding in het plangebied Hoogveld-Zuid stopt bij de Venstraat en sluit daar niet op aan. Het wordt voor motorvoertuigen fysiek onmogelijk gemaakt om de Venstraat op te rijden of te kruisen. Voor langzaamverkeer komt er wel een aansluiting op de Venstraat.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond. De zienswijze onder sub 7.1 leidt tot aanpassing van de verbeelding en regels van het plan en een aanvulling van de toelichting van het plan. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.

Zienswijze 8

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 9

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 10

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 11

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 12

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 13

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 14

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 15

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 16

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 17

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 18

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 19

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 20

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 21

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 22

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 23

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 24

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 25

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 26

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 27 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 28 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 29 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 30 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 31 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 32 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 33 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 34 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 35 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 36 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 37 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 38 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 39 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

Zienswijze 40 (ontvangen 31 januari 2024)

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze 7. Wat betreft de samenvatting van de zienswijze en de beantwoording wordt verwezen naar zienswijze 7.

Besluit

De zienswijze is deels gegrond en leidt tot aanpassing van het plan. Verwezen wordt naar het besluit bij de zienswijze onder 7.1.

3. Wijzigingen bestemmingsplan

3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

Het plan wordt op de volgende onderdelen gewijzigd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

Verbeelding

- a. Naar aanleiding van de zienswijze onder 3.4 wordt het bouwvlak ten westen van de monumentale boom in westelijke richting verschoven, waardoor circa 5 m tot de huidige boomkroonprojectie onbebouwd blijft. De monumentale boom wordt aangeduid als 'beeldbepalende boom'.
- b. De houtwal kan voor een deel behouden blijven in de berm van het nieuwe plan. Om het overgrote deel van de bomenrij te behouden, worden naar aanleiding van zienswijzen onder 3.4, 7.1 en 8 tot en met 40 de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen Groen, Verkeer en Bedrijventerrein enkele meters in noordelijke richting verschoven. De houtwal die ten westen van de op de verbeelding aangeduide houtwal ligt, wordt eveneens aangeduid als 'houtwal'.
- c. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein ligt een 30 meter brede ecologische zone. Aan deze zijde wordt een verplichte opgaande groene rand van 3 m aan-gelegd op de grens van de uitgeefbare percelen naar de ecologische zone. Hiervoor wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groene buffer' opgenomen.

Regels

- d. Naar aanleiding van de zienswijze onder 1.2 wordt de regeling voor kwaliteitsverbetering landschap zoals opgenomen in artikel 3.4.6 aangepast. De regeling luidde:
3.4.6 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering van het landschap
De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' mogen niet in gebruik worden genomen voordat wordt voldaan aan de aanleg en instandhouding van een groenzone ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Groen', met dien verstande dat:
 - a. rekening dient te worden gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied;
 - b. de investering is uitgewerkt en is verantwoord conform de regels 'Kwaliteitsverbetering landschap' van de provincie Noord-Brabant.

en wordt:

- 3.4.6 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering van het landschap
De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' mogen niet in gebruik worden genomen voordat in voldoende mate verzekerd is dat voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling, door het aanleggen en in stand houden van natuur- en landschapselementen en/of het doen van een financiële bijdrage in het gemeentelijke landschapsinvesteringsfonds. De gezamenlijke waarde van de investering bedraagt niet minder dan € 182.142,=.
- e. Naar aanleiding van de zienswijzen onder 3.4, 7.1 en 8 tot en met 40 wordt er een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het aanleggen van verhardingen en uitvoeren van bepaalde werkzaamheden om de monumentale boom te beschermen.
- f. Aan de oostzijde van het plangebied wordt naar aanleiding van de zienswijzen onder 1.2, 3.1, 3.6, 3.7, 4.2, 4.4, 7.1, 7.4 en 8 tot en met 40 binnen de ecologische zone van 30 m breed een verplichte groenzone van minimaal 3 m breed met hoogopgaand

groen aangelegd. Dit wordt via een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd. De regeling luidt nu:

8.4 Voorwaardelijke verplichting groene buffer

Het gebruik van het bedrijventerrein zoals mogelijk gemaakt in artikel 'Bedrijventerrein' is pas 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 in stand wordt gehouden.

- de bossingel/houtwal dient te bestaan uit ten minste 50% boomvormers;
- in de eerste jaren zo min mogelijk aan doen totdat de begroeiing zo dicht mogelijk wordt;
- om de 2 tot 3 jaar de struiken snoeien en indien nodig de hoge beplanting en oude takken afzagen, zodat er verjonging kan plaatsvinden.
- het beheer bij de boomvormers is er op gericht om een hoogte te bereiken van 10 a 12 meter

En wordt:

8.4 Voorwaardelijke verplichting groene buffer

Het gebruik van het bedrijventerrein zoals mogelijk gemaakt in artikel 'Bedrijventerrein' is pas 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 (westzijde) en ten minste 3 meter breed (oostzijde), is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden, met dien verstande dat:

- de bossingel/houtwal dient te bestaan uit ten minste 50% boomvormers;
- in de eerste jaren is het beheer zo min mogelijk totdat de begroeiing zo dicht mogelijk wordt;
- om de 2 tot 3 jaar worden de struiken gesnoeid en indien nodig de hoge beplanting en oude takken afzagen, zodat er verjonging kan plaatsvinden;
- het beheer bij de boomvormers is er op gericht om een hoogte te bereiken van 10 à 12 meter er vindt een verschoven plantverband plaats met 1,5 meter tussen de rijen en tussen planten in de rij;
- er wordt gebruik gemaakt van uitsluitend inheems plantmateriaal.

Toelichting

- g. Naar aanleiding van de zienswijzen onder 1.1, 1.3 en 1.4 wordt in toelichting een nadere onderbouwing opgenomen op het gebied van lagenbenadering, aardkundige waarden en klimaat.
- h. Paragraaf 3.2.3 wordt naar aanleiding van de zienswijze onder 1.2 aangepast aan de hand van het gewijzigde bedrag van grondexploitatie en storting in groenfonds.
- i. De zienswijzen onder 3.4 ,7.1 en 8 tot en met 40 geven aanleiding om de toelichting aan te vullen wat betreft de monumentale boom en waardevolle houtwal.
- j. Naar aanleiding van de zienswijze onder 4.1 is het akoestisch onderzoek aangepast waarbij rekening is gehouden met de autonome groei van het verkeersaanbod. De conclusie van het onderzoek wijzigt hierdoor niet.

- k. Naar aanleiding van de zienswijzen onder 3.4, 7.1 en 8 tot en met 40 wordt door het aanpassen van de verbeelding vanwege de monumentale boom en houtsingel tevens het stedenbouwkundig plan (bijlage) en het beeld in de toelichting van het stedenbouwkundig plan en doorsneden gewijzigd.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Het plan wordt op de volgende onderdelen ambtshalve gewijzigd.

Verbeelding en regels

Op de verbeelding en in de regels wordt een regeling opgenomen voor:

- Luchtvaartverkeerzone – ils-zone 4
- Vrijwaringszone – vogelbeheersgebied
- Vrijwaringszone – radar

De regeling wordt overgenomen uit het ontwerp bestemmingsplan Veegplan Buitengebied Uden.