

Bedrijventerrein Voederheil Zeeland

Laatste fase omgevingsdialoog

30 oktober 2023

Gemeente Maashorst



Agenda

- Inleiding en doel bijeenkomst
- Wat hebben we gedaan sinds vorige bijeenkomst (10 juli 2023)
- Reacties vorige bijeenkomst
- Stedenbouwkundig plan uitbreiding Voederheil
- Ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan uitbreiding Voederheil
- Vervolgprocedure
- Ruimte voor aanvullende vragen en/ of opmerkingen

Inleiding

- Op 10 juli 2023 gesproken over 3 ontwikkelingen voorzien op en rondom het bedrijventerrein
 1. Definitief inrichten openbare ruimte Voederheil II
 2. Herinrichting weg Voederheil
 3. Realisatie nieuwe ontsluitingsweg en omliggend gebied (Voederheil West) → Onderwerp vanavond + overige delen nieuw bestemmingsplan
- Andere twee onderwerpen via reactienota en indien nodig gaan we hierover op een ander moment in gesprek

Plangebied ontwerp bestemmingsplan



Gemeente Maashorst | Bedrijventerrein Voederheil laatste fase omgevingsdialog | 30 oktober 2023

Doel vanavond

- Informeren over sinds 10 juli uitgevoerde acties
- Afronden omgevingsdialoog
- Toelichten actueel stedenbouwkundig plan en ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
- Ruimte voor aanvullende vragen en opmerkingen

Sinds vorige bijeenkomst omgevingsdialoog (10/7)

- Dialoog voortgezet met gesprekken met vertegenwoordigers ondernemers
- Reacties in beeld gebracht
- Stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt
- Concept ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld

Voortzetting omgevingsdialoog sinds 10 juli

- 3 overleggen met vertegenwoordigers ondernemers (ZOV + Studio SBA)
 - Toelichting procedures in de periode 2020-2022 (en verstrekken diverse documenten aan vertegenwoordigers)
 - Stedenbouwkundig plan toegelicht
 - Voortzetten proces besproken

Terugkoppeling reacties omgevingsdialoog

- Reacties ontvangen n.a.v. bijeenkomst 10 juli: voornamelijk op herinrichten weg Voederheil en definitieve inrichting openbare ruimte Voederheil II
- Reactie op Voederheil West door ondernemers westzijde Voederheil II: geven aan zichtlocatie te hebben → deze week nog een vervolggesprek over
- Overige vragen over specifieke locaties verwerkt in nieuwe stedenbouwkundige schets



Stedenbouwkundig plan – schetsontwerp 10 juli



Gemeente Maashorst | Bedrijventerrein Voederheil
laatste fase omgevingsdialog | 30 oktober 2023

Stedenbouwkundig plan - actueel



Gemeente Maashorst | Bedrijventerrein Voederheil laatste fase omgevingsdialog | 30 oktober 2023

- Gebieden toegevoegd
- Deze gebieden verder uitgewerkt

Voederheil II, fase 2



- Bedrijfsfuncties met groene inpassingen
- Oostelijke houtwal verlengd als compensatie kap westelijke wal
- Voederheil 16 blijft woonfunctie met groen aan voor-, zij- en achterkant

Noordoost hoek



- Ruimte voor bedrijfsfunctie
- Goede inpassing belangrijk
- Noordkant omgezet naar groenbestemming

Eventueel toe te voegen percelen

- K1500, K1501, K1502 en K1629
- Gedeeltelijk beoogd als bedrijfsbestemming met groen en gedeeltelijk als woonbestemming
- Omzetten bouwvlak paardenhouderij
- Gemeente in gesprek met eigenaren
- Gesprekken hopen we binnenkort af te ronden



Vertaling naar bestemmingsplan



Vertaling naar bestemmingsplan

- Bouwregels sluiten aan op Voederheil II, fase 1
- Bestemming bedrijven met ondergeschikte kantoren en showrooms
- Milieucategorie 3.2 toegestaan, strook achter Voederheil 16 en 18 is maximaal 3.1
- Maximale bouwhoogte is 8 meter, Voederheil II fase 2 binnenplanse afwijkingmogelijkheid tot 11 meter
- Bebouwingspercentage tot 2.000 m² maximaal 80% en meer dan 2.000 m² maximaal 70%

Beeldkwaliteitsplan – algemene uitgangspunten percelen

- Kavelgroottes tussen 500 en 2.500 m², met uitzondering 5.000 m²
- Zorgvuldige uitstraling bedrijfspanden afgestemd op locatie (oriëntatie): minimaal 1 representatieve zijde, waar nodig 2
- Parkeren op eigen terrein
- Groene erfafscheidingen



Beeldkwaliteitsplan – algemene uitgangspunten openbare ruimte

- Ruime landschapszone met gevarieerde, groene voorruimte
- Structuren in verbinding met buitengebied Zeeland
- Inpassing bestaande landschappelijke elementen
- Profielen sluiten aan op Voederheil II, fase 1







Beeldkwaliteitsplan – aandacht voor duurzaamheid

- Waar mogelijk beperking verharding
- Toepassing natuurdaken en/of zonnepanelen en gerecyclede materialen
- Stimuleren collectieve energieoplossingen
- Per bedrijf natuurinclusieve maatregelen treffen voor bijvoorbeeld nestgelegenheid van vogels en insecten
- Op enkele locaties groene gevels



Deelgebieden

-  Voederheil II - fase 2
-  Voederheil - West
-  Locatie Peelweg
-  Voederheil 16

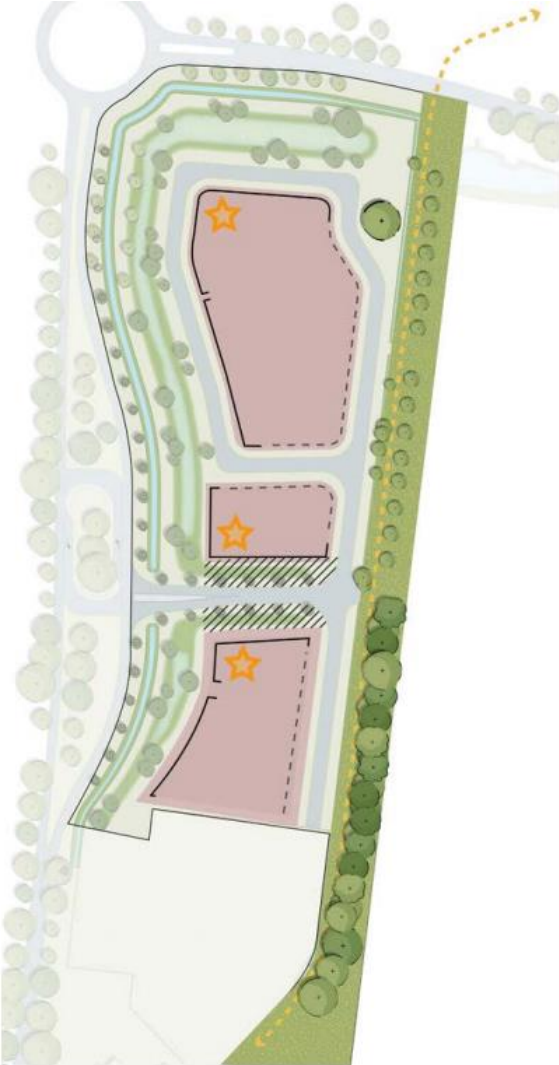


Beeldkwaliteitsplan – Voederheil II, fase 2



- Tweezijdige oriëntatie op hoeken
- Groene inpassing westzijde

Beeldkwaliteitsplan – Voederheil West



- Representatieve geveldelen in natuurlijke materialen als hout en/of baksteen.
- Bedrijfshallen in plaatmateriaal met gedempte kleurstelling.
- 25% van naar openbare ruimte gekeerde gevels worden begroeid.

Beeldkwaliteitsplan – Noordoost hoek



- Gevel aan de Peelweg markante en transparante uitstraling
- Hoogwaardig materiaalgebruik
- Erfafscheiding mee ontworpen

Beeldkwaliteitsplan – Voederheil 16



- Woning wordt in huidige staat verkocht
- Uitwerking mogelijk vervangende woning opgenomen in plan

Ruimte voor vragen en opmerkingen

Wij ontvangen graag uw reactie!

Vervolg op vanavond - Bestemmingsplanprocedure

- Verslag vanavond opstellen en verspreiding via mailinglist
- Afronden ontwerp bestemmingsplan deze week, incl. verwerken resultaten omgevingsdialoog
- Streefdatum ontwerpbestemmingsplan tweede helft december 2023 ter inzage tot eind januari (6 weken)
- Via mailinglist bericht dat ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt
- Mogelijkheid om met zienswijzen op te reageren
- Na verwerken zienswijzen ter vaststelling aanbieden aan gemeenteraad (naar verwachting Q2 2023)
- Tegen besluit gemeenteraad is beroep bij Raad van State mogelijk