

Zeeland, 23 december 2020
Verzonden:
Ons kenmerk: 4899-2019
Onderwerp: Reactie omgevingsdialoog Voederheil II (fase 2), regionaal steunpunt/kazerne Veiligheidsregio Brabant Noord en sportschool/bedrijfsverzamelgebouw

Aan: Omwonenden plannen bedrijventerrein Voederheil II (fase 2)

Geachte omwonende(n) en ondernemers,

Op donderdag 8 oktober 2020 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in de brandweerkazerne aan de Langenboomseweg te Zeeland over de ontwikkeling van Voederheil II, fase 2. Onderdeel van deze ontwikkeling is het vestigen van een regionaal steunpunt met lokale brandweerkazerne van de Veiligheidsregio Brabant Noord en het realiseren van een sportschool met een bedrijfsverzamelgebouw.

De omgevingsdialoog is georganiseerd om onze visie op het gebied te geven, maar bovenal om informatie op te halen van omwonenden en ondernemers. Daarmee willen we bereiken om breed gedragen uitgangspunten te formuleren die als basis dienen voor de verdere planvorming. Wij streven ernaar daarbij zo goed mogelijk de belangen van omwonenden en ondernemers te betrekken. Zoals ook opgemerkt in de reacties bieden de beoogde ontwikkelingen kansen om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het lint voor omwonenden, alsmede het kunnen voorzien in de behoefte van ondernemers.

In deze brief willen wij reageren op de discussie die tijdens de avond is gevoerd en de schriftelijke reacties die zijn ingediend. De reacties richten zich veelal op dezelfde onderdelen. Enkele reacties zijn van meer individuele aard en hebben betrekking op een specifieke ontwikkeling. In deze brief hebben wij de ingekomen reacties integraal beantwoord. Omdat de plannen nog verkeren in een voorstadium kunnen sommige reacties alleen procesmatig en nog niet inhoudelijk beantwoord worden.

Communicatie

Het college is zich bewust van het feit dat sprake is van een belangrijk en ingrijpend proces en realiseert zich dat zorgvuldige communicatie essentieel is. Wij betreuren maar begrijpen ook de kritische houding van enkele omwonenden door situaties die zich hebben voorgedaan in het verleden of bij dit project. Wij hopen dit vertrouwen bij de verdere planvorming te kunnen herstellen door een zorgvuldige communicatie en besluitvorming.

De gemeente pakt graag een regierol om de plannen in samenspraak met u en initiatiefnemers van ontwikkelingen verder vorm te geven.

Verkeer en ontsluiting

De grootste zorg van omwonenden heeft betrekking op de toenemende verkeersafwikkelingen van het bedrijventerrein via de Landweer op de weg Voederheil. Uit de reacties komt naar voren dat deze worden veroorzaakt door hard rijdende auto's, vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein Voederheil, de onoverzichtelijke kruising landweer-Voederheil, de afsluiting van de tweehekkenweg en de toename van langzaam verkeer door de nieuwe bushalte aan de Bergmaas.

Tijdens de omgevingsdialoog op 8 oktober 2020 heeft wethouder Vereijken aangegeven graag te willen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een extra ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Voederheil. Inmiddels zijn we voorbereidingen aan het treffen voor het laten uitvoeren van verkeerskundig onderzoek. Een eventuele nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijventerrein moet in samenhang worden gezien met een eventuele herinrichting van de weg Voederheil. Daarom zijn beide aspecten onderdeel van het onderzoek.

Opgemerkt moet worden dat niet alleen de uitkomst van het verkeerskundig onderzoek bepalend is voor het besluit aangaande een andere ontsluitingsweg. Ook landschappelijke, ecologische, waterhuishoudkundige en financiële aspecten zijn onderdeel van het afwegingskader.

Overgang Lint Voederheil op bedrijventerrein

Wij omarmen de reactie van omwonenden dat het lint Voederheil in positieve zin moet meeliften bij de beoogde ontwikkelingen rondom het bedrijventerrein. Voorop staat dat er met de beoogde ontwikkelingen in combinatie met een eventuele herinrichting van de Voederheil zich kansen voordoen voor een kwaliteitsimpuls van het gebied.

Het lint Voederheil bestaat uit diverse bebouwing van verschillende groottes en heeft op dit gedeelte van het lint een overwegend groene en landelijke uitstraling. De groene uitstraling wordt gevormd door de voortuinen, groenstroken, hagen en/of bomen aan weerszijden van de weg. Met deze karakteristieken willen wij rekening houden bij de beoogde ontwikkelingen. De entree van het bedrijventerrein moet een groene en bescheiden uitstraling krijgen en daarmee aansluiten op het lint.

Tussen het lint en het bedrijventerrein zijn, in aanvulling op de bestaande berm, openbare groenstroken voorzien om een goede overgang te creëren en de bebouwing op enige afstand van de weg te zetten. De afstand van de bebouwing tot aan de weg wisselt op verschillende plekken sterk. De breedtes van de openbare groenstroken aan de kant van de sportschool en de brandweer mogen daarom ook best van elkaar afwijken. De stroken bieden ook ruimte om een aantal bomen, hagen en plantvakken toe te kunnen voegen aan het straatbeeld, waarvoor in de huidige openbare ruimte te weinig plaats is. Dit zal een positieve bijdrage leveren aan het karakter van het lint. De bomen en beplanting mogen niet leiden tot onoverzichtelijke verkeerssituaties. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden. Het toevoegen van bomen betekent niet dat de bebouwing weggestopt moet worden. Integendeel, wij vinden het belangrijk dat de bebouwing met representatieve gevels en hoofdentree aan kant van de weg Voederheil ligt, en ook zichtbaar is vanaf de weg Voederheil. Dit

vergt bijzondere aandacht voor de uitstraling van de nieuwe bebouwing en van de inrichting van het voorterrein.

De breedte en invulling van de groenstrook hangt verder af van welke inrichting is voorzien aan de voorkant van de bedrijfsfunctie. Zo krijgt de sportschool aan de voorkant een groen tuininrichting, terwijl voor de brandweerkazerne ook een stuk verharding is beoogd. Binnen de stroken dient ook voldoende ruimte beschikbaar te zijn om eventuele andere voorzieningen in het openbare gebied en een groene invulling te kunnen realiseren.

Verzocht wordt om de boom op de hoek Voederheil-Landweer te laten staan en op de lijst van monumentale bomen te zetten, waarvoor eerder al een verzoek is ingediend bij de gemeente. In de verdere planvorming bij de eventuele herinrichting nemen we dit mee ter overweging. Wat ons betreft zou behoud van deze boom uitgangspunt moeten zijn bij een eventuele herinrichting van de weg. De boom heeft geen monumentale status. Bij de volgende inventarisatieronde wordt bepaald of hij op dat moment in aanmerking komt voor een monumentale status. Naast de waarde voor het gebied is bijvoorbeeld ook de vitaliteit van de boom een belangrijk item.

Ook wordt verzocht de eikenwallen/groenstructuren aan de achterzijde van de Voederheil 16 te handhaven. Wij erkennen dat deze langgerekte houtwallen in de bestaande situatie best mooie landschapselementen zijn. Maar wanneer deze groenelementen straks grotendeels aan het zicht worden onttrokken door nieuwe bedrijfsbebouwing, leveren ze weinig meerwaarde meer op voor het landschapsbeeld. Wij denken dat het beter is nieuwe landschapselementen toe te voegen aan de kant van het lint waarmee het bedrijventerrein goed wordt ingepast. Zoals gezegd is het daarbij niet de bedoeling de nieuwe bedrijfsbebouwing geheel aan het zicht te onttrekken, maar wel om de stenige aanblik van de bebouwing te verzachten.

De groenstroken aan de kant van het lint Voederheil zullen planologisch juridisch worden geborgd met het opnemen van een groenbestemming.

Brandweer

Wij begrijpen de zorgen van omwonenden over de komst van het regionale steunpunt en de brandweerkazerne. Veel omwonenden zouden de brandweer liever op een andere plek zien. De zorgen zijn gericht op de extra verkeersgeneratie en de daarmee gepaarde onveilige situaties. Ook bestaat bij enkele bewoners het beeld dat brandweerlieden met hoge snelheden naar de kazerne komen bij spoedgevallen. De Voederheil nodigt al uit voor hard rijden, en de vrees bestaat dat dit in deze situaties niet anders zal zijn. Ook zijn er zorgen over de herrie van uitrukkende brandweerwagens (ook 's nachts met sirenes). Over deze aspecten moeten heldere afspraken worden gemaakt.

Zoals de brandweer tijdens de omgevingsdialoog heeft toegelicht is het aantal uitrukken beperkt met gemiddeld 53 per jaar (over 2017-2018-2019). Het aantal prio 1 uitrukken (dus met optische en geluidssignalen) in dezelfde periode bedroeg gemiddeld 32 maal per jaar. Het aantal prio 1 uitrukken gedurende de nacht of in het weekend bedroeg in dezelfde periode gemiddeld 9 keer per jaar. Net als iedereen geldt ook voor brandweerlieden dat zij zich aan de verkeersregels moeten houden als zij bij spoedgevallen naar de kazerne komen. De geluidsoverlast van uitrukkende brandweerauto's zal

beperkt zijn omdat de sirenes bij het wegrijden doorgaans niet direct worden aangezet. Dit gebeurt meestal pas zodra de voertuigen de grote weg oprijden. In dit geval is dat de Bergmaas. Ook op de bestaande locatie van de brandweerkazerne aan de Langenboomseweg wordt weinig tot geen overlast ervaren van omwonenden. Dit bleek ook uit enkele reacties tijdens de omgevingsdialog.

De brandweerkazerne en het regionale steunpunt zullen inderdaad extra verkeer genereren. Zoals eerder in de brief is toegelicht zal een verkeerskundig onderzoek worden uitgevoerd voor een eventuele nieuwe ontsluitingsweg en een daarmee samenhangende eventuele herinrichting van de weg Voederheil. Een enkele bewoner heeft de suggestie gedaan om bij een eventuele herinrichting de drempel te verwijderen in verband met overlast van optrekkende auto's. In een breder kader zal worden bezien welke mogelijkheden er zijn.

Aan de Voederheil komen max. 3 inritten ten behoeve van de uitruk, de lokale vrijwilligers en pakketdiensten en kantoorbezoekers. De positie hiervan is nader te bepalen. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met de veiligheid van onder andere fietsers op de weg Voederheil. Ook wordt geprobeerd rekening te houden met eventuele lichthinder. Voor de brandweer is van belang dat de verschillende verkeersstromen van en naar het terrein gescheiden van elkaar plaatsvinden, zodat een eventuele uitruk niet wordt gehinderd. De genoemde aandachtspunten zal de brandweer meenemen in de tekeningen voor de inrichting van het perceel. Voordat de tekeningen definitief zijn, zullen deze nog worden besproken met omwonenden.

Zoals eerder is beschreven is ook hier aandacht gewenst voor de inrichting van de voorkant van het perceel in verband met een goede overgang van het bedrijventerrein naar het lint Voederheil. De insteek is om hier uit te gaan van een brede openbare groenstrook, die moet voorkomen dat er een hard beeld aan de voorkant ontstaat. Dit betekent niet dat de brandweerkazerne niet zichtbaar mag zijn. Integendeel, wij vinden het juist wenselijk dat de representatieve bebouwing zichtbaar is, alleen wordt dit beeld enigszins verzacht door groen en enkele bomen. Tijdens de omgevingsdialog was te zien dat het nieuwe gebouw een goede overgang is tussen het lint en het bedrijventerrein.

Sportschool/bedrijfsverzamelgebouw

Perceelinrichting

Aanvankelijk had de initiatiefnemer van de sportschool aan de voorkant van het bedrijfspand parkeerruimte voorzien. Naar aanleiding van de omgevingsdialog en de consultatieronde met omwonenden heeft de initiatiefnemer van de sportschool zijn ideeën bijgesteld door het parkeerterrein achter het gebouw te realiseren. Daarmee komt het gebouw wel enkele meters verder naar voren te staan, maar de beoogde tuinrichting in combinatie met een kleinschalige gevel verzachten het aanzicht. Deze groene tuinrichting wordt gerealiseerd in aansluiting op de brede groenstrook die door de gemeente wordt aangelegd langs het lint. Hoe de tuinrichting precies vorm gaat krijgen zal nog nader uitgewerkt moeten worden. Het wegnemen van het verhard oppervlak in combinatie met een representatieve gevel van de sportschool zorgt voor een zachte beleving van het gebouw aan de kant van het lint. Bovendien vormt het gebouw een geluidsbuffer voor de woningen aan het lint door de positionering van het parkeerterrein achter het gebouw. De verwachting is dat het geluid van aan- en wegrijdende voertuigen en napratende bezoekers zo beperkt is.

Verder zal aandacht moeten zijn voor inpassing van de westzijde grenzend aan het agrarisch perceel.

Privacy

Enkele omwonenden zijn bezorgd over de inbreuk op hun privacy. Wij denk juist dat het plan veel respect uitstraalt voor de privacy van omwonenden zonder het pand aan het zicht te onttrekken. De raampartijen bevinden zich met name op de begane grond waardoor de inkijk naar omliggende woningen nihil is. De inkijk wordt nog meer beperkt door de groene tuininrichting en de brede gemeentelijke groenstrook waarop enkele bomen komen. Ook met de verplaatsing van het parkeerterrein naar de achterkant van het gebouw wordt de inbreuk op privacy nog verder beperkt, ondanks dat het gebouw enkele meters naar voren wordt geplaatst ten opzichte van het eerdere plan.

Bedrijfswoningen

Enkele omwonenden geven aan liever bedrijfswoningen te zien in plaats van een sportschool. Wij kunnen ons goed voorstellen dat het voor omwonenden de voorkeur heeft om ter plaatse van de beoogde sportschool bedrijfswoningen te realiseren. Dit zou een prima oplossing kunnen zijn als overgang tussen het bedrijventerrein en het lint. Wij zijn echter van mening dat deze overgang ook heel goed vormgegeven kan worden met het vestigen van een sportschool. Juist een sportschool is een functie die prima past aan de rand van het bedrijventerrein. Daarbij is wel aandacht gewenst voor een goede inpassing zoals eerder in de brief is toegelicht.

Openingstijden

Omwonenden hebben hun zorgen geuit over de openingstijden van de sportschool tot 23.00uur. Vanuit hun wordt voorgesteld deze doordeweeks te beperken tot 22.00uur. In nader overleg zal worden bepaald wat aanvaardbare openingstijden zijn.

Beperking uitzicht en planschade

Wij begrijpen dat het wegnemen van uitzicht als gevolg van de ontwikkelingen voor omwonenden teleurstellend is. Toch denken wij met de beoogde ontwikkelingen kwaliteit aan het straatbeeld te kunnen toevoegen. Een brede groenstrook, de tuininrichting op het perceel en een representatieve gevel zorgen ons inziens voor een zacht en acceptabel beeld vanaf het lint.

Als bewoners van mening zijn dat sprake is van een waardevermindering van hun eigendom dan kan ingevolge de gemeentelijke planschadeverordening aanspraak worden gemaakt op planschade. Een onafhankelijke deskundige zal dan beoordelen of dit aan de orde is als gevolg van de gewijzigde planologische situatie. Vervolgens zal het college besluiten het verzoek al dan niet toe te kennen.

Wijziging gemeentelijke Geurverordening

Hoewel voor dit onderwerp in de omgevingsdialoog geen aandacht is geweest, berichten wij u hierbij ook over het raadsvoorstel van het college voor de aanpassing van de geurverordening. Dit raadsvoorstel zal in voorbereidende raadsvergadering van 14 januari 2021 en in de besluitvormende raadsvergadering van 28 januari 2021 worden behandeld. Het raadsvoorstel is in te zien via <https://www.landerd.nl/bestuur-en-organisatie/gemeenteraad/vergaderingen/gepland>

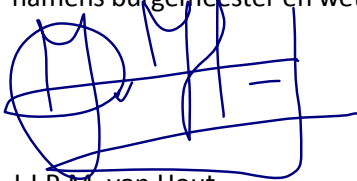
Graag lichten wij de essentie van het raadsvoorstel kort toe. Rondom het bedrijventerrein zijn enkele veehouderijen gelegen die op dit moment een beperking opleveren voor de beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein. De te realiseren bedrijfsfuncties zijn immers geurvoelige objecten. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein moet daarom rekening worden gehouden met de geur afkomstig van deze veehouderijen. Het betreft veehouderijen waarvoor ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (WgV) vaste afstanden gelden. Op dit moment geldt voor het realiseren van geurvoelige functies (waaronder de bedrijfsfuncties) een afstand van 100m tot deze veehouderijen. Daarmee vormen de veehouderijen een belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het raadsvoorstel voorziet in het halveren van deze afstand tot 50m waarmee de ontwikkeling van het bedrijventerrein mogelijk wordt gemaakt. Het is belangrijk te melden dat de beoogde wijziging niet meer ontwikkelingsmogelijkheden geeft voor veehouderijen nabij woningen en ook niet minder dan op dit moment mogelijk is. De bestaande woningen aan de weg Voederheil vormen immers al een beperking voor de verdere ontwikkeling van veehouderijen.

Procedures

Zoals al in de brief is toegelicht formuleren wij graag in samenspraak met bewoners breed gedragen ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders waaraan de beoogde ontwikkelingen dienen te voldoen. Vanuit bewoners wordt opgemerkt dat de verschillende ontwikkelingen geen losse postzegelplannen zijn, maar onderdeel zijn van de totale ontwikkeling van de straat/bedrijventerrein Voederheil. Wij realiseren ons dat de verschillende ontwikkelingen in goede samenhang moeten worden gezien ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteiten in het gebied. Dit betekent echter niet dat er geen afzonderlijke planologische procedures kunnen worden gevoerd. Ten behoeve van de voortgang van projecten kiezen wij ervoor om voor de brandweer, sportschool en het bedrijventerrein separate planologische procedures te voeren. Deze procedures worden opgestart vooruitlopend op besluitvorming aangaande een eventuele nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijventerrein en de daarmee samenhangende keuzes voor de herinrichting van de weg Voederheil.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Landerd,



J.J.P.M. van Hout

Hoofd van de afdeling Ruimte a.i.