

## 1. HET PERCEEL

Het perceel is een braakliggend stuk terrein, gesitueerd op het bedrijventerrein Voederheil achter het regionale steunpunt in Zeeland. Dit terrein is eigendom van de gemeente. Met de aankoop van het perceel bestemd voor het regionale steunpunt destijds heeft de VRBN een eerste recht tot aankoop van onderliggend perceel verworven. Dit recht loopt tot juli 2025 vanwege het aangetekend schrijven.

Het perceel wordt kadastraal aangeduid als ZLD02-K-1599 met een grootte van 4.872 m<sup>2</sup>. Het heeft een rechthoekige vorm met een afmeting van circa 92 meter breed en 53 meter diep. Toegang tot het terrein wordt verleend vanaf de Landweer en het wordt omgeven door bedrijven. Het bedrijventerrein is toegankelijk vanaf de Voederheil, waaraan diverse woningen voornamelijk aan het zuiden gelegen zijn.

Conform de 'Grondprijsbeleid 2024 bouwkvavels' van 5 maart 2024 en na overleg met [REDACTED] (accountmanager bedrijven Voederheil, gemeente Maashorst) dienen de volgende prijzen gehanteerd te worden tot februari 2025:

- Per m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup>: € 165,00
- Per m<sup>2</sup> vanaf 2.500 m<sup>2</sup>: € 145,00

Hierdoor komt de aankoop van de grond neer op € 756.440,00 exclusief BTW.

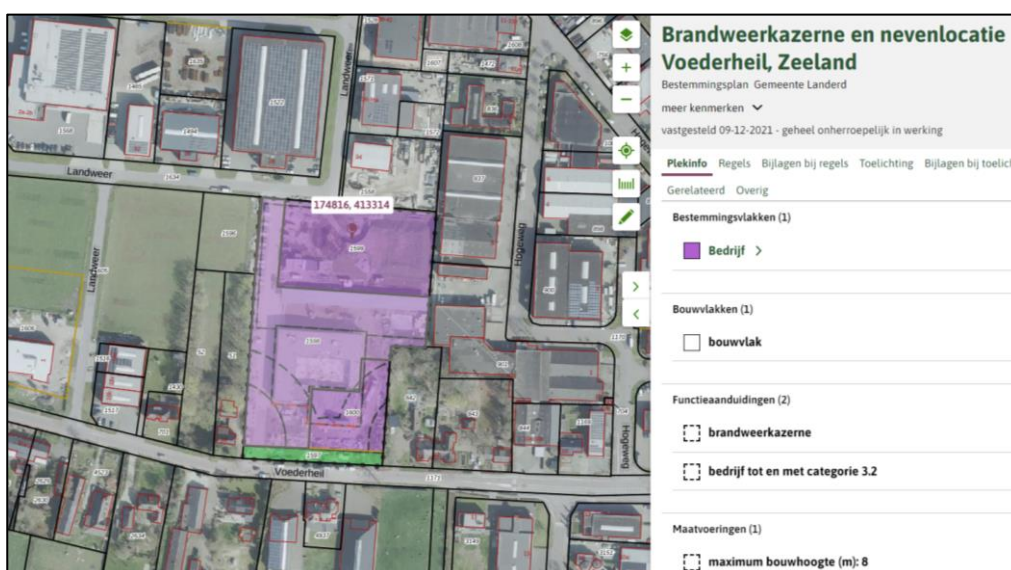
\* Na februari 2025 wordt het grondprijsbeleid geïndexeerd en gelden nieuwe marktconforme prijzen.

### 1.1. Bestemmingsplan

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bij het raadplegen van het Omgevingsloket zijn op het perceel de volgende plannen van toepassing:

- Omgevingsplan Gemeente Maashorst;
  - in werking vanaf 01-01-2024;
- Brandweerkazerne en nevenlocatie Voederheil, Zeeland;
  - bestemmingsplan: vastgesteld 09-12-2021, geheel onherroepelijk in werking;
- Parapluplan wonen en parkeren Landerd;
  - bestemmingsplan: vastgesteld 27-06-2019, geheel onherroepelijk in werking;
- Bedrijventerrein Voederheil II;
  - bestemmingsplan onherroepelijk 01-08-2013, geheel onherroepelijk in werking.

Bij de ontwikkeling van het steunpunt en de brandweerpost is in het bestemmingsplan 'Brandweerkazerne en nevenlocatie Voederheil, Zeeland' ook het braakliggend terrein opgenomen. In onderstaande afbeelding is dit plan weergegeven:



Afbeelding van Omgevingsloket – Regels op kaart, weergegeven: Omgevingsplan Gemeente Maashorst

Nagenoeg het volledige perceel mag worden bebouwd met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Enkel de eerste anderhalve meter parallel aan de Landweer is niet benoemd tot bouwvlak. Verder zijn de functieaanduidingen van het perceel 'brandweerkazerne' en 'bedrijf tot en met categorie 3.2'. Het voortschrijdend inzicht van destijds biedt het voordeel dat er geen wijzigingen hoeven plaats te vinden in het Omgevingsplan. Gezien de huidige bedrijfsvoering van het steunpunt Zeeland zou dit voldoende mogelijkheden moeten bieden voor verdere uitbreiding en versterking van dit steunpunt.

## **1.2. Ontwikkelingen op het bedrijventerrein**

Momenteel zijn er verschillende ontwikkelingen gaande op het bedrijventerrein Voederheil. Zo dient de weg Voederheil nog heringericht te worden en moet er een definitieve inrichting voor de openbare ruimte van Voederheil II komen. Daarnaast wordt gewerkt aan het juridisch mogelijk maken van het Omgevingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024'. Hierbij moet een nieuw bedrijventerrein 'Voederheil West' mogelijk gemaakt worden met een ontsluitingsweg vanaf de straat 'Bergmaas'. In onderstaande afbeelding is weergegeven hoe dit eruit moet komen te zien.



Afbeelding van Omgevingsloket – Regels op kaart, weergegeven: Uitbreiding bedrijventerrein Voederheil 2024 (in ontwerp)

Vorderingen in het ontwerpbestemmingsplan van 4 december 2023 verlopen langzaam vanwege onder andere ontevreden omliggende ondernemers. Buro Waalbrug heeft de gemeente Maashorst destijds ondersteund in het bestemmingsplan. Bij navraag is gebleken dat de plannen actueel zijn en er nog aan wordt gewerkt.

### **1.3. Vereiste onderzoeken**

Indien wordt besloten tot koop over te gaan, dient men rekening te houden met de volgende onderzoeken in het kader van de ruimtelijke procedure. De kosten hiervan zijn eenmalig en moeten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend worden.

- Verkennend bodemonderzoek; is benodigd vanwege de beoogde realisatie van een bodemgevoelig gebouw (een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn).
- Archeologisch onderzoek; is benodigd om vast te stellen dat er geen archeologische resten in de bodem aanwezig zijn.
- Stikstofdepositie; dient berekend te worden voor de aanleg- en gebruiksfase. Hiermee kan de impact van de activiteiten op de stikstofdepositie in natuurgebieden in kaart worden gebracht, vooral in het kader van de Wet Natuurbescherming.
- Akoestisch onderzoek industrielawaai; dient aan te tonen dat de beoogde en bestaande woningen rond het plangebied gelegen geen geluidsoverlast ondervinden van de nieuwe functies.
- Quickscan natuur; moet uitgevoerd worden om uit te sluiten dat omliggende flora en fauna niet verstoord wordt of zodat er maatregelen getroffen kunnen worden.
- Waterhuishoudkundig onderzoek; moet uitgevoerd worden om mogelijk watercompensatie plaats te laten vinden voor het totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie.