

Technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Zaaknummer: 39856-2026

Technische vraag aan team: Economie en gebiedsontwikkeling

Onderwerp: Raadsvoorstel MJP grondbedrijf

Onderstaande vraag is uit Ibabs overgenomen, Commissievergadering REF 18 juni 2026. Notie agenda punt 8a

De heer Geerders (Gewoon VVD Maashorst) stelt vragen over de langdurige braakligging van het voormalige EMI-terrein, ondanks de grote vraag naar ontwikkellocaties. Daarnaast vraagt hij waarom niet is gekozen voor vestiging van ViaSana in Uden-Noord, terwijl eerder is afgesproken zorg gerelateerde functies nabij het ziekenhuis te concentreren. Tot slot vraagt hij waarom de grondexploitatie nu ter vaststelling voorligt, terwijl de ontwikkeling naar verwachting nog minimaal vier jaar zal duren.

Ondertekening:

Datum indiening	:	19-6-2026
Fractie	:	Gewoon VVD Maashorst
Naam indiener	:	R. Geerders
Einddatum	:	24 juni 2026
iBabs ID nr.	:	276

Antwoord op technische vraag

Artikel 4.2 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Technische vraag aan team: Economie en gebiedsontwikkeling

Datum: 23-6-2026

Vraag:

Vragen over: de langdurige braakligging van het voormalige EMI-terrein, ondanks de grote vraag naar ontwikkellocaties. Daarnaast vraagt hij waarom niet is gekozen voor vestiging van ViaSana in Uden-Noord, terwijl eerder is afgesproken zorg gerelateerde functies nabij het ziekenhuis te concentreren. Tot slot vraagt hij waarom de grondexploitatie nu ter vaststelling voorligt, terwijl de ontwikkeling naar verwachting nog minimaal vier jaar zal duren.

Vraag 1: Hoe heeft dit stuk zo lang braak kunnen liggen terwijl er vraag is naar bedrijfsgrond?

Antwoord 1:

De bedrijfsbestemming is op de locatie aan de Vluchtoordweg gelegd omdat hier een uitbreiding van het zuidelijk gelegen bedrijf was voorzien. Nadat in 2021 en 2022 duidelijk is geworden dat dit bedrijf niet voornemens was om de grond te kopen, is in 2023 onderzocht wat de beste economische invulling van dit perceel met bedrijfsbestemming was. Daarbij is afgewogen dat geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, op deze locatie zeer lastig realiseerbaar zijn vanwege de milieucategorie van de naastgelegen bedrijven.

Ook werd duidelijk dat de in het geldende bestemmingsplan voorziene bedrijfsbestemming niet meer actueel was. Deze sluit niet meer aan bij de karakteristieken van de locatie en de gemeentelijke ambities. Ook ligt de geldende bedrijfsbestemming over de ecologische verbindingszone 'Duits Lijntje'. We willen het Duits Lijntje vanwege de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde in stand laten. Een minder intensieve functie zou hier beter passen. De milieucategorie 4.1 bleek te hoog in relatie tot de woningen aan de Vluchtoordweg. De maximaal mogelijk gemaakte bouwhoogte van 20 meter bleek stedenbouwkundig onwenselijk.

Om in beeld te brengen wat wel een goede economische invulling voor het perceel is hebben we de omgevingsvisie als uitgangspunt genomen. De belangrijkste conclusie is dat het kenmerkend landschap behouden moet worden. De locatie aan de Vluchtoordweg en Kleuterweg ligt aan de rand van het bedrijventerrein maar wordt apart ontsloten en is de enige voor bedrijvigheid bedoelde locatie aan de noordkant van het Duits Lijntje. Dit maakt dat het perceel grotendeels een eigen karakter heeft, losstaand van de omgeving en ingepast met groen. Daarom heeft het niet de voorkeur om voort te borduren op de karakteristieken van het bedrijventerrein aan de zuidkant van het Duits Lijntje. Daarnaast ligt de locatie op de overgang van stedelijk- naar buitengebied. De locatie zal dus een

overgang c.q. buffer moeten gaan vormen. Dit geldt niet alleen voor de ruimtelijke uitstraling (bouwmassa, bouwhoogtes, beeldkwaliteit) maar ook voor de milieu impact (milieucategorie, type bedrijvigheid). Dit vraagt om een invulling met bebouwing die eigenheid en eenheid uitstraalt. Meerdere kavels en/of een bedrijfsverzamelgebouw passen niet in dit beeld. Ook is gebleken dat dit financieel niet wenselijk is. Om meerdere bedrijven op de locatie te huisvesten moeten daartussen interne wegen worden aangelegd. De gronden waarop wegen liggen kan niet worden uitgegeven en het aanleggen van wegen brengt extra kosten met zich mee.

Op 14 februari 2024 besloot het college in principe medewerking te verlenen aan de vestiging van ViaSana aan de Vluchtoordweg. Beoordeeld is dat dit initiatief past bij de bovengenoemde uitgangspunten en dat de vestiging een economische meerwaarde voor Maashorst heeft.

Daarnaast was het noodzakelijk om op basis van de 'Beleidsregels uitgifte grond en vastgoed gemeente Maashorst 2023' het perceel via een openbare verkoopprocedure te koop aan te bieden met een verkoopleidraad, waarin alle gemeentelijke eisen en wensen voor het perceel geformuleerd zijn. Iedereen die binnen deze verkoopleidraad past kon zich hiervoor inschrijven. Daarnaast moesten overeenkomsten worden opgesteld met potentiële kopers.

Voor het opstellen van de leidraad en overeenkomsten was het nodig om de haalbaarheid verder te onderzoeken, (milieu)onderzoeken uit te voeren en ambtelijke apparaatskosten te maken. Daarom hebben we de gemeenteraad in het MJP 2024 gevraagd om vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie voor deze locatie voorbereidingskosten tot een maximum van € 200.000 te activeren. Dit heeft u gedaan met het vaststellen van het Meerjarenperspectief (MJP) Grondbedrijf 2024 op 27 juni 2024. In dit MJP is beschreven dat we voornemens waren om de locatie via een openbare verkoopprocedure te verkopen om een functie mogelijk te maken die past binnen de nieuwe uitgangspunten.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat Enexis geen grootzakelijke stroomaansluitingen meer realiseert. De verwachting was dat de potentiële koper een dergelijke aansluiting nodig zou hebben en een passende aansluiting op het elektriciteitsnet voor een winnende partij een essentiële voorwaarde zou zijn voor het willen en kunnen kopen van het perceel en het daarop ontwikkelen, realiseren en exploiteren van het voorgestane initiatief. Om de verkoop toch te kunnen starten besloot het college daarom in september 2024 om af te wijken van het 'uitgifteprotocol bij verkoop van bedrijfskavels 2024' ten aanzien van de verkoopprocedure bedrijfskavel Vluchtoordweg. Hierbij is de maximale termijn die geldt voor een reservering verlengd tot 10 jaar, waarbij sprake moest zijn van een passende vergoeding voor de gemeente door de potentiële koper.

Zowel deze uitgangspunten als de ruimtelijke uitgangspunten zijn verwerkt in de leidraad en overeenkomsten. Op 13 mei 2025 besloot het college om met deze documenten een openbare verkoopprocedure te starten en de omgeving hierover te informeren. ViaSana was de enige die zich inschreef voor de koop van het perceel. De kliniek voldoet aan de eisen die de gemeente stelde. Met ViaSana sloot de gemeente een reserveringsovereenkomst op 4 september 2025. In de gesloten reserveringsovereenkomst

is opgenomen dat de maximale termijn die geldt voor de reservering 10 jaar is (vanaf augustus 2025), waarbij na uiterlijk 5 jaar wordt bepaald of we een koop realisatieovereenkomst sluiten. Als na 4,5 jaar blijkt dat Enexis geen zekerheid kan geven over het realiseren van de benodigde elektriciteitsaansluiting, kan ViaSana kiezen om niet over te gaan tot aankoop. Op dit moment is nog onduidelijk wat Enexis over ca. 4 jaar kan garanderen voor de 5 jaren daarna (2030-2035).

Vraag 2: Waarom is niet gekozen voor ViaSana naar Uden Noord?

Antwoord 2:

De locatie bij het ziekenhuis Bernhoven is afgewogen in overleg met ViaSana. Echter heeft ViaSana geoordeeld dat het perceel bij Bernhoven niet geschikt is voor het realiseren van de kliniek die zij voor ogen hebben. Zo bood dit perceel onvoldoende ruimte om gevolg te geven aan de vestigingseisen van ViaSana (te weinig oppervlakte waardoor veel verdiepingen nodig zijn, de beoogde routing door het gebouw is daar niet te realiseren).

Vraag 3: Waarom nu € 200.000,- als grondexploitatie pas over enkele jaren wordt geopend?

Antwoord 3:

Het voorbereidingskrediet dient om kosten te dekken die we maken voordat we een grondexploitatie openen. Zodra er meer zicht is op de planologische procedure en de (planning van) werkzaamheden voor het bouw- en woonrijp maken van het perceel, stellen wij de raad voor een grondexploitatie te openen. De boekwaarde van het perceel en de te maken kosten zijn een kostenpost in de toekomstige grondexploitatie. De verkoopprijs wordt een opbrengstenpost. Totdat een GREX kan worden geopend moeten we ook kosten maken. Dit zijn o.a. de kosten voor de stroomaansluiting. Die bedragen naar verwachting ca. € 100.000,-. Omdat de gemeente grondeigenaar is, moeten wij de aansluiting aanvragen en de kosten hiervan betalen aan Enexis. Wanneer er geen aansluiting wordt gerealiseerd door Enexis zullen er geen kosten in rekening worden gebracht. Er is een addendum op de reserveringsovereenkomst gesloten met de koper (ViaSana) om deze kosten in de toekomst naar hen door te kunnen leggen. Mocht de verkoop onverhoopt niet doorgaan is de stroomaansluiting verbonden aan de kavel waardoor de gemeente ervoor kan kiezen de aansluiting alsnog te realiseren. Daarnaast moeten we de komende jaren het perceel onderhouden (faunavrij) en gesprekken voeren om bijvoorbeeld af te stemmen met Enexis en ViaSana. Voor deze uren moet dekking zijn. Het afgelopen jaar heeft het projectteam uren gemaakt die hierdoor ook gedekt zijn.