



**Uitgangspunten en visie voor het
bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg**
Raadbesluit 25 oktober 2018

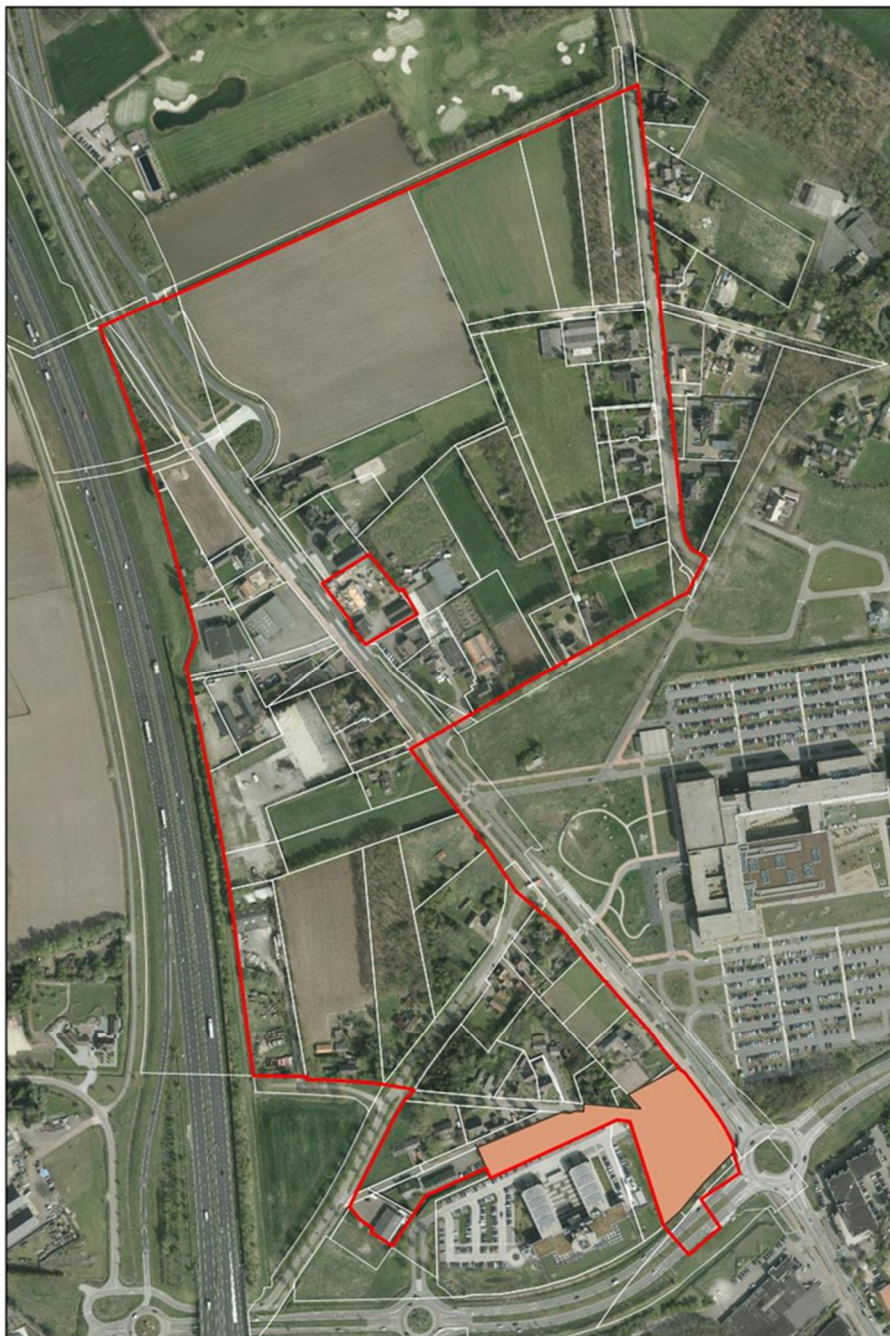


Inhoud

1.	Inleiding.....	3
2.	Inventarisatie	5
2.1.	Ontwikkelingsperspectief op Uden-Noord (bestaand beleid).....	5
2.2.	Wensen van de bewoners	6
2.3.	Wensen van de politiek	8
3.	Van drie globale scenario's naar één ontwikkelrichting	9
3.1.	Wonen (in het groen)	9
3.2.	Werken	9
3.3.	Wonen en werken	10
3.4.	Keuze voorkeursscenario	10
4.	De ontwikkelrichting wonen en werken uitgewerkt.....	12
4.1.	Zes deelgebieden.....	12
4.1.1.	Deelgebied 1.....	13
4.1.2.	Deelgebied 2.....	13
4.1.3.	Deelgebied 3.....	13
4.1.4.	Deelgebied 4.....	14
4.1.5.	Deelgebied 5.....	14
4.1.6.	Deelgebied 6.....	14
4.1.7.	Conclusie.....	14
4.2.	Randvoorwaarden aan ontwikkelingen.....	15
4.2.1.	Extensief bouwen.....	16
4.2.2.	Kwaliteitsverbetering (o.m. door meer groen)	16
4.2.3.	Kostenverhaal, tegenprestaties en verdeling van kosten.....	16
4.2.4.	Geen overlast aangrenzende percelen (verkeer, uitstoot, geluid, milieu, licht etc.).....	16
	Bronnen (chronologisch):	17
	BIJLAGEN	18

1. Inleiding

Uden-Noord is al sinds de aanleg van de A50 in 2001 onderwerp van gesprek. Vanaf dat moment is er veel gesproken en geschreven over hoe dit gebied ingevuld en ontwikkeld zou kunnen worden. Delen van Uden-Noord zijn de afgelopen jaren ontwikkeld of nog in ontwikkeling. Voorbeelden daarvan zijn ziekenhuis Bernhoven, Hotel Van der Valk, Park Maashorst en het Foodcourt. Hierdoor is het gebied wat nog niet planmatig ontwikkeld is of wordt steeds kleiner geworden en zijn de daar geldende bestemmingsplannen uit 1983 en 2006 niet geactualiseerd. Op kaart 1 is weergegeven om welk gebied dit gaat. Dit is het huidige plangebied Uden-Noord waar in deze notitie op in wordt gegaan.



Kaart 1: Plangebied nieuwe Bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg, inclusief locatie Multizorgcentrum (bron: BügelHajema)

Kenmerken gebied

Het gebied kenmerkt zich door clusters van woningen, afgewisseld met bedrijvigheid en groen. In de verschillende visies op Uden-Noord is voor dit gebied altijd minder duidelijk geweest hoe de toekomstige ontwikkeling er uit zou zien. In het Masterplan Uden-Noord uit 2012 (hierna Masterplan) is wel aangegeven welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn, maar tegelijkertijd is aangegeven dat de gemeente hierin geen actieve rol pakt en dat actualisering van de bestemmingsplannen pas plaats kan vinden als er meer duidelijkheid is over welke functies passend zijn binnen deze visie. Ondertussen zijn aan de rand van het gebied wel enkele ontwikkelingen gefragmenteerd gerealiseerd (of gepland). Deze ontwikkelingen hebben de woon-, werk- en leefomgeving van grondeigenaren en bewoners in het plangebied veranderd. Zeker het gebied aan de zuidkant dat grenst aan Hotel van der Valk, Foodcourt en mogelijk het Multizorgcentrum ondervindt een sterke functieveranderingen met verandering van het woon- en leefklimaat tot gevolg. In de procedure rondom het Foodcourt hebben verschillende belanghebbenden uit het plangebied te kennen gegeven dat ze bang zijn door de gefragmenteerde ontwikkelingen steeds verder in het gedrang te raken. Het verouderde bestemmingsplan Buitengebied uit 1983 en de visie uit het Masterplan geeft eigenaren te weinig houvast over de toekomst van hun perceel en de mogelijkheden die zij hebben.

Nieuw bestemmingsplan

Daarom is in het tweede kwartaal van 2017 aan bewoners duidelijkheid toegezegd, in de vorm van een nieuw bestemmingsplan dat gefragmenteerde ontwikkeling tegen gaat. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan worden de bewoners en eigenaren uit het gebied betrokken.

In september 2017 is begonnen met een inventarisatie van het gebied en bestaand beleid. Daarna zijn in oktober en november 2017 alle grondeigenaren uitgenodigd om te reageren op de informatie die is geïnventariseerd. Daarbij hebben ze ook de mogelijkheid gekregen hun wensen voor het gebied kenbaar te maken.

In januari 2018 heeft een plenaire sessie plaatsgevonden om te onderzoeken of het mogelijk was te komen tot een gedeelde visie op het gebied (zie bijlage 2). Het plangebied is daarbij opgedeeld in drie deelgebieden, waarvan het gebied tussen de Nistelrodeseweg en de A50 de grootste uitdaging bleek. Op 19 februari 2018 is voor dit gebied daarom een extra sessie georganiseerd waarin bewoners en eigenaren aangaven er vooral te willen (blijven) wonen in het groen (zie bijlage 3). Op basis van de uitkomsten van de inventarisatie en de bijeenkomsten is een opzet gemaakt voor drie mogelijke ontwikkelrichtingen in het gebied. Deze zijn op 29 juni 2018 met de belanghebbenden besproken (zie bijlage 4). Tijdens deze bijeenkomst werd nogmaals nadrukkelijk gevraagd om duidelijkheid te verschaffen.

Deze notitie beschrijft de drie mogelijke ontwikkelrichtingen en de argumentatie op basis waarvan deze tot stand zijn gekomen. Hierin is ook het nieuwe coalitieakkoord verwerkt. Er wordt toegewerkt naar een keuze voor een ontwikkelrichting die als basis moet dienen voor het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van deze argumentatie stellen wij in deze notitie voor om de ontwikkelrichting 'wonen en werken' uit te werken in een bestemmingsplan. Het is aan de gemeenteraad om hierover op 25 oktober 2018 een besluit te nemen.

2. Inventarisatie

2.1. Ontwikkelingsperspectief op Uden-Noord (bestaand beleid)

Sinds de aanleg van de A50 in 2001 is er gesproken over de ontwikkeling van het gebied Uden-Noord. De afrit van deze snelweg maakt dat Uden-Noord regionaal gunstig komt te liggen. Met de komst van het ziekenhuis verandert het gebiedsperspectief van dit deel van Uden verder. De komst van het ziekenhuis biedt kansen voor de ontwikkeling van dit deel van Uden. Met de uitspraak dat het ziekenhuis geen solitair gebouw mocht worden en onderdeel uit moest gaan maken van de omgeving is de aanzet gegeven tot de gebiedsontwikkeling van Uden Noord. Een van de eerste uitgangspunten voor de ontwikkelingen in het gebied is dat het ziekenhuis, dat vaak gekoppeld wordt aan 'ziek zijn', ook gekoppeld moest worden aan een positieve beleving van gezondheid, zoals wellness en welzijn.

De visie op het gebied Uden-Noord is gestaag tot ontwikkeling gekomen. Onderzoeken, rapportages en werkbijeenkomsten in de periode tussen 2006 en 2011 hebben geleid tot een gebiedsperspectief dat uiteindelijk is weergegeven in het Masterplan 2012.

Dit Masterplan had tot doel om een kader te schetsen voor nieuwe ontwikkelingen. In dit Masterplan kreeg de functionele clustering als volgt vorm (zie figuur 1): bedrijvigheid (blauw langs A50), toerisme en recreatie (groen), wonen en werken (geel), zorg en maatschappelijk (oranje) en zone stadsentree (grijsblauw, aangevuld met percelen direct langs de rondweg).



Figuur 1: Verweving van functies (bron: Masterplan Uden-Noord 2012)

Door de komst van het ziekenhuis, Hotel Van der Valk en het Foodcourt hebben de stadsentree en de zone zorg en maatschappelijk al verder vorm gekregen. Ook de zone wonen en werken krijgt verder vorm met de realisatie van Park Maashorst. De nabijheid van De Maashorst bij het groene deelgebied maakt ontwikkeling in de richting van toerisme en recreatie voor dit gebied evident. Enkel de ontwikkeling van het blauwe gebied in de richting van bedrijvigheid verloopt moeizamer en kent ook een minder duidelijke oorsprong. Als leidend principe in de ontwikkeling worden de kleinschaligheid en het coulisselandschap steeds weer genoemd. Daaraan werd de mogelijkheid toegevoegd tot kleinschalige toevoeging van woningen. Op grond van milieukundige onderzoeken in het kader van het Masterplan is de geschiktheid voor wonen van dit gebied echter onder druk komen te staan. Het enige resterende programma was bedrijvigheid en dit zou enkel op regionaal niveau van toegevoegde waarde kunnen zijn, mits het van hoge kwaliteit, duurzaam en flexibel zou zijn, kortom hoogwaardig van karakter.

In de afgelopen jaren is echter de marktinteresse voor dit gebied uitermate beperkt gebleken. Mogelijke oorzaken hiervoor zijn dat het niet duidelijk is wat hoogwaardige bedrijvigheid nu precies inhoudt, dat de aanwezigheid van een ziekenhuis in de meeste kernen niet leidt tot de aantrekking van specifieke zorg-gerelateerde bedrijvigheid en dat om hoogwaardigheid te kunnen realiseren de huidige eigendomsverdeling een slecht vertrekpunt is. Een logischere verkaveling vraagt om een sterkere sturing vanuit de overheid en daar is in eerdere fasen juist niet voor gekozen. Hoogwaardige bedrijvigheid lijkt daardoor moeilijk te realiseren, maar dat onderstreept de behoefte aan een nieuwe kijk op Uden-Noord, waarmee duidelijk wordt wat wél mag.

Daar komt bij dat bij nieuwvestiging de behoefte onderbouwd moet worden met behulp van de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Bij het Multizorgcentrum, een type bedrijf dat goed in het profiel van Uden-Noord past volgens het Masterplan, is dit tot nu toe erg lastig gebleken. Dat maakt dat twijfels zijn gerezen bij de haalbaarheid van de invulling zoals beschreven in het Masterplan.

2.2. Wensen van de bewoners

Het creëren van draagvlak onder bewoners, eigenaren en ondernemers voor het nieuwe bestemmingsplan is als uitgangspunt benoemd bij de start van de voorbereidingen op het nieuwe bestemmingsplan. Dit is overgenomen in het coalitieakkoord, zie daarvoor paragraaf 2.3. Bewoners en eigenaren krijgen de kans om mee te praten over de uitgangspunten voor het gebied en hun wensen kenbaar te maken. Om dit te bereiken zijn drie stappen gezet:

1. Individuele tafelgesprekken per perceel
2. Plenaire bijeenkomsten in januari, februari en juni 2018 (bijlagen 2,3 en 4)
3. Ophalen van initiatieven om eventueel mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Alle grondeigenaren in het plangebied zijn uitgenodigd om hieraan deel te nemen. Bij de plenaire bijeenkomsten varieerde de opkomst tussen de 40 tot 80 personen. Op kaart 2 is te zien welke perceeleigenaren individueel wensen kenbaar hebben gemaakt via de tafelgesprekken en/of door het indienen van een initiatief. Niet alle eigenaren hebben overigens van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.



Kaart 2: Percelen waarvan de eigenaar gesproken is (bron: BügelHajema)

De tafelgesprekken zijn door bureau BügelHajema gevoerd. Tijdens die gesprekken zijn door eigenaren frustraties geuit over gemeentelijke postzegelplanologie en het niet nakomen van afspraken door de gemeente. Ze hebben het gevoel aan het lijntje gehouden te worden. In de plenaire bijeenkomsten kwam dit geluid eveneens bij herhaling naar voren. Tijdens de bijeenkomst van 27 juni 2018 werd nogmaals duidelijk; bewoners en eigenaars willen nu duidelijkheid over de toekomstige mogelijkheden.

Op basis van de ingediende wensen en initiatieven kan op perceelniveau globaal geschetst worden wat eigenaren voor wensen hebben. Door 21 afzonderlijke perceeleigenaren zijn wensen (15) en/of initiatieven (13) ingediend¹. Van 26 percelen² hebben de eigenaren geen gebruik gemaakt van een tafelgesprek of het indienen van een initiatief. Het gaat daarbij om 20 verschillende eigenaren.

¹ Drie perceeleigenaren hebben voor hun perceel twee verschillende ontwikkelopties bekend gemaakt.

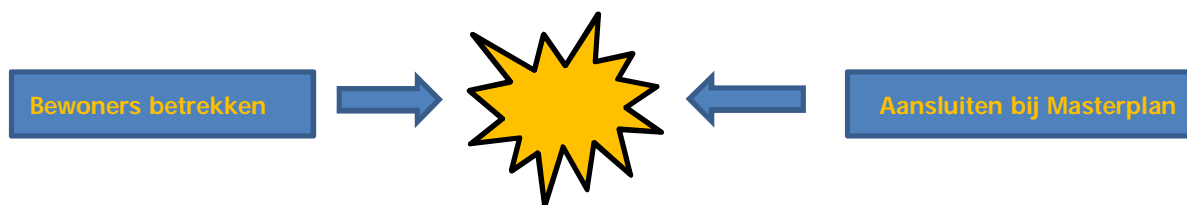
De meeste initiatieven of wensen zijn gericht op het beperkt toevoegen van woningen. Er zijn in totaal 15 wensen gericht op een vorm van wonen (waarbij wonen de hoofdfunctie is). Er zijn 12 percelen waarvoor wensen bekend zijn die afwijken van de huidige situatie en/of bestemming.

In de plenaire bijeenkomsten is wonen ook het meest genoemd als gewenste functie. Daarbij gaat het voornamelijk over ruim wonen in het groen met mogelijk kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Voor het gebied ten oosten van de Nistelrodeseweg is vooral aangegeven dat de huidige situatie niet verder bebouwd moet worden en dat het groene karakter behouden moet blijven.

2.3. Wensen van de politiek

In het coalitieakkoord (2018) staan vier uitgangspunten gemeld voor Uden-Noord:

- Zo snel mogelijk een bestemmingsplan voor heel Uden-Noord.
- Mix van woningbouw en regionale bedrijvigheid.
- De omwonenden worden betrokken bij de ontwikkeling.
- Waar mogelijk is het eerder vastgestelde Masterplan uitgangspunt.



Er zit in deze punten een tegenstrijdigheid tussen 'bewoners betrekken' en 'aansluiten bij het Masterplan'. De bewoners hebben tot nu toe aangegeven een voorkeur te hebben voor een scenario waarbinnen wonen en werken mogelijk is. In het coalitieakkoord is het betrekken van de omwonenden erg belangrijk bevonden. Tegelijkertijd wil men vanuit de politiek het ambitieniveau van de gebiedsontwikkeling van Uden-Noord, zoals deze in 2012 is opgenomen in het Masterplan, nog niet helemaal loslaten. In de afgelopen jaren zijn initiatieven die passen binnen het Masterplan echter niet van de grond gekomen. Richting de bewoners is het lastig uit te leggen dat we daar toekomst in zien, zonder dat we daar als gemeente nu een actievere rol in pakken. Hier wordt in paragraaf 3.4 verder op ingegaan.

² Percelen in eigendom van de gemeente zijn hierin niet meegeteld.

3. Van drie globale scenario's naar één ontwikkelrichting

Op basis van de ingediende initiatieven en bestaand beleid zijn drie ontwikkelscenario's verder uitgewerkt. Het ene scenario speelt in op wat op de avond van 19 februari 2018 door enkele bewoners sterk naar voren is gebracht: het hele gebied als woongebied ontwikkelen. Een ander scenario sluit zo veel mogelijk aan bij de ambities van het Masterplan, waarbij ruimte wordt geboden aan hoogwaardige bedrijvigheid, in de vorm van snelweg-gerelateerde bedrijvigheid en bedrijvigheid die aansluit bij het zorgcluster. Als laatste alternatief is een mix van wonen en bedrijvigheid geopperd, waarbij het zuidoostelijke deel van het plangebied meer een woonkarakter krijgt en het accent in het deel ten noorden van de Looweg en de Handwijzerstraat op bedrijvigheid komt te liggen.

3.1. Scenario 1. Wonen (in het groen)

Met een goed perspectief op wonen kan bedrijvigheid uit het gebied verdwijnen, zo werd vanuit enkele bewoners/eigenaars geopperd. Daarmee werd bedoeld: als wonen voldoende rendeert, is het interessant bestaande bedrijven uit het gebied te verplaatsen. Beleidsmatig is het gebied echter niet geschikt om te ontwikkelen als reguliere woonwijk. De integratie stad-land vraagt om extensieve bebouwing. Dat maakt een planmatige uitbreiding onmogelijk. Op de bewonersavond van februari 2018 werd een planmatige transformatie naar wonen geopperd als oplossing om het bestaande bedrijf van de autosloperij te kunnen verplaatsen. In hoeverre verplaatsing haalbaar is bij een extensief programma is de vraag. Maar dat met een beperkt programma de haalbaarheid van dit idee onder druk staat, is een gegeven.

Het scenario wonen is dus verder uitgewerkt als het scenario wonen in het groen. Het zal gezien de aanduiding van het gebied voor integratie stad-land gaan om de toevoeging van enkele woningen. Een andere kanttekening bij dit alternatief is dat het een mogelijke ontwikkeling conform het Masterplan op slot zet.

3.2. Scenario 2. Werken

De ontwikkelrichting werken kent twee aandachtspunten. Wanneer we het ambitieniveau van de ontwikkeling van het ziekenhuis nastreven, is dat enkel haalbaar in geval we als gemeente zelf gronden verwerven. Met deze kosten is geen rekening gehouden. Wat daarbij verder meespeelt, is dat er zich de afgelopen jaren slechts weinig partijen hebben gemeld die interesse hebben in het gebied en waarvan de bedrijfsdoelstellingen aansluiten bij het oorspronkelijke ambitieniveau van Uden-Noord. Dat zou kunnen betekenen dat er geen vraag naar is in de markt of dat niet op de juiste manier acquisitie is gepleegd. Voor de eerste jaren na realisatie van het ziekenhuis wordt dat laatste ontkracht, voor de jaren die volgden, speelde dit mogelijk wel.

Wanneer we de locatie willen ontwikkelen conform het eerder geschetste ambitieniveau (paragraaf 2.2.) moeten we ook de bereikbaarheid van de locatie nader beschouwen. De potentiële bedrijfskavels zijn enkel bereikbaar via de Rondweg, Nistelrodeseweg en Looweg, waardoor de gesuggereerde hoogwaardigheid van de locatie niet beleefd wordt. Een hoogwaardige ontsluiting is mogelijk realiseerbaar wanneer de toerit van Hotel Van der Valk in noordelijke richting verlengd wordt. Deze investering wordt niet opportuun geacht, zolang er zich geen gegadigden aandienen. Dat wordt enkel gedaan als er ook alle vertrouwen is in de realiseerbaarheid van dit alternatief.

Het scenario werken geeft geen invulling aan de wensen van de bewoners.

3.3. Scenario 3. Wonen en werken

Het scenario wonen en werken geeft invulling aan de wensen van de bewoners en de nu al aanwezige verschillen in het gebied. Er zijn mensen die hebben aangegeven een woonbestemming te willen (verruimen), maar ook mensen die hebben aangegeven ruimte voor een bedrijf bij hun huis te willen. Er zijn enkele eigenaars die woningen willen ontwikkelen op een agrarisch perceel. Er zijn ook locaties waarvoor zowel wonen als bedrijvigheid tot de mogelijkheden (en wensen) behoort. Voor de initiatiefnemers die beide opties nog willen onderzoeken biedt dit scenario ook uitkomst. Tot slot zijn er reeds gevestigde bedrijven die in dit scenario gehandhaafd kunnen worden. Ook in dit scenario wordt bij wonen gedacht aan wonen in een ruime, groene setting.

Dit scenario geeft invulling aan de wensen van bewoners en zorgt er tevens voor dat de reeds aanwezige functies gehandhaafd kunnen blijven. Het leidt niet tot grootschalige veranderingen in het gebied, wel biedt het de benodigde rust.

3.4. Keuze voorkeursscenario

De drie beschreven alternatieven hebben allemaal hun voor- en nadelen. Op basis van de bijeenkomst op 27 juni 2018 is gebleken dat vanuit de bewoners geen draagvlak is voor het aansluiten bij het Masterplan (ontwikkelrichting werken). Het onderzoeksgebied is vanuit het verleden nooit heel duidelijk geprofileerd. Het gebied rond het ziekenhuis kende een duidelijke profilering, het gebied aan de Rondweg ook, maar het daartussen gelegen deel niet. Indien hier toch ruimte gemaakt wordt voor andere functies kan dit gebied zich enkel onderscheiden door in te zetten op hoogwaardigheid en duurzaamheid. Wat hoogwaardige bedrijvigheid verder inhoudt, blijkt niet uit de verschillende onderzoeksrapporten die voor Uden-Noord zijn gemaakt. Dat betekent dat gezocht moet worden naar passende functies om het gebied als hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen. Daarbij kan het volgende geconstateerd worden:

- Het ziekenhuis trekt op zichzelf geen bedrijvigheid aan. Andere steden met een ziekenhuis kennen ook geen ziekenhuis-gerelateerde bedrijvigheid rondom het ziekenhuis.
- Indien partijen echt een meerwaarde zien in de combinatie van hun activiteit met het ziekenhuis melden ze zich wel. Dat is tot op heden niet gebeurd.
- Als partijen zich niet zelf melden, kunnen we ervoor kiezen om actief te gaan lobbyen. De vraag is dan echter welk doel dat dient.
- Het is niet waarschijnlijk dat het gebied zich hoogwaardig kan ontwikkelen zonder actievere rol van de gemeente. De gemeente moet dan gronden gaan verwerven om het gebied vervolgens hoogwaardig ingericht weer uit te geven. Dat betekent een actieve en risicovolle verwervingsstrategie. Ook hier geldt weer de vraag: welk doel dient dit? Het is immers niet aangetoond dat er daadwerkelijk behoefte is aan dit type bedrijvigheid en wanneer je hiervoor moet verwerven, is vervolgens de vraag welk algemeen belang dit dient.
- Voor het aantrekken van hoogwaardige bedrijvigheid is ook een goede ontsluiting nodig. Dat betekent dat we de vierde poot van de rotonde bij Hotel Van der Valk moeten ontwikkelen, maar dat doe je enkel als je dit ook terug kunt verdienen in de vorm van kavelverkoop. Met een

organische ontwikkeling is de kans dat je de kosten eruit haalt gering en is de hoogwaardigheid niet gegarandeerd.

Op basis van bovengenoemde aspecten heeft de alternatieve invulling met bedrijvigheid niet de voorkeur.

Het alternatief met wonen blijkt op veel fronten aan te sluiten bij de wensen van bewoners. Mensen kunnen blijven wonen en in het verleden ontstane situaties die niet vergund zijn, kunnen gelegaliseerd worden. Op de bewonersavond van februari 2018 heeft een initiatiefnemer plannen gepresenteerd voor een woonwijk. Gezien de verplichting om invulling te geven aan de integratie stad-land, is dit niet haalbaar. Enkel extensieve bebouwing behoort hier tot de mogelijkheden. Als het gebied in zijn geheel zou verkleuren richting wonen, betekent dat dat bestaande bedrijven weg moeten. Echter, om de verplaatsing mogelijk te maken is een groter aantal woningen nodig dan hier mogelijk is, waardoor dit een onhaalbaar initiatief wordt.

De ontwikkelrichting wonen en werken is te realiseren binnen de kaders van stad-land-integratie en zonder grote investeringen waarvan het rendement erg onzeker is. Het biedt de kaders en uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan waarmee de toegezegde duidelijkheid kan worden verschaft. Met deze ontwikkelrichting wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen en rekening gehouden met de nu al aanwezige verschillen in het gebied en tegelijkertijd gekeken of invulling kan worden gegeven aan individuele wensen van bewoners. Er zijn namelijk mensen die hebben aangegeven een woonbestemming te willen (verruimen), maar ook mensen die hebben aangegeven ruimte voor een bedrijf bij hun huis te willen. Er zijn enkele eigenaars die woningen willen ontwikkelen op een agrarisch perceel. Er zijn ook locaties waarvoor zowel wonen als bedrijvigheid tot de mogelijkheden (en wensen) behoort. Voor de initiatiefnemers die beide opties nog willen onderzoeken, biedt dit scenario eveneens uitkomst. Tot slot zijn er reeds gevestigde bedrijven die in dit scenario gehandhaafd kunnen worden. Overigens wordt in dit scenario bij wonen gedacht aan wonen in een ruime, groene setting.

4. De ontwikkelrichting wonen en werken uitgewerkt

4.1. Zes deelgebieden

Op basis van de uitkomsten uit de tafeltjesgesprekken, de dynamiek in het gebied, de aanduidingen vanuit beleid en regelgeving en de input van informatieavonden is een grof onderscheid gemaakt in zes deelgebieden (zie kaart 2). Deze zes deelgebieden worden hierna beschreven, met daarbij de ontwikkelmogelijkheden, beredeneerd vanuit het voorkeursscenario wonen en werken.



Kaart 3: Plangebied in zes deelgebieden (bron: BügelHajema)

4.1.1. Deelgebied 1

Deelgebied 1 is het gebied dat is gelegen tussen de nieuwe ontwikkelingen aan De Rondweg en de Handwijzerstraat. Deze bewoners ondervinden direct de gevolgen van de ontwikkelingen in Uden-Noord, omdat hun percelen grenzen aan Hotel Van der Valk, Foodcourt en mogelijk het Multizorgcentrum. Het woon- en leefklimaat staat hier onder druk, omdat de dynamiek van de nieuwe ontwikkelingen zich niet goed verhoudt tot die van een woonomgeving. De invulling van dit deelgebied wordt nog nader uitgewerkt in overleg met de bewoners.

4.1.2. Deelgebied 2

Deelgebied 2 wordt gekenmerkt door overwegend woonbebouwing. De huidige bewoners/gebruikers van het gebied hebben overwegend aangegeven in dit gebied te willen blijven wonen, maar willen wel duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden voor de toekomst. Enkele bewoners willen graag een woning toevoegen, andere bewoners willen het huidige gebruik legaliseren. Een toevoeging van bedrijvigheid is hier op basis van de tafelgesprekken niet aan de orde. Een gewenste verbetering van de woonkwaliteit wel. Een kleine intensivering van bebouwing in dit gebied is voorstelbaar. Daarbij is het aantal toegestane toe te voegen woningen afhankelijk van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de integratie stad-land. Dat kan mogelijk tot gevolg hebben dat woningen pas kunnen worden toegevoegd, nadat burens grond geruimd hebben.

Advies: We adviseren om in dit gebied te kijken naar welke wensen van bewoners redelijkerwijs gehonoreerd kunnen worden. Het aantal woningen moet beperkt blijven. Ook het bosje van Natuur Netwerk Brabant (NNB) moet gehandhaafd blijven. Het is wenselijk om op korte termijn aan te kunnen geven welke kosten gemoeid zijn met het realiseren van een nieuwe woonbestemming.

4.1.3. Deelgebied 3

Deelgebied 3 bestaat nu uit landbouwgrond, een woning en een bedrijfsperceel. De eigenaars in dit gebied hebben meerdere ideeën voor de ontwikkeling van deze gronden. Een bedrijfsmatige invulling van dit gebied behoort tot de mogelijkheden, evenals wonen of een meer natuurlijke invulling. Een aandachtspunt voor de ontwikkeling is de bereikbaarheid van het gebied. De percelen moeten nu via de Looweg worden ontsloten. Deze weg is niet geschikt voor zwaar en veel verkeer. Dat leidt tot een beperking van de bedrijfsmatige activiteiten. Het opwaarderen van de ontsluiting kan enkel wanneer bedrijven hier op voorhand ook aan mee willen betalen. We zullen dit als gemeente niet op eigen risico doen.

Wonen in een extensieve variant zou hier ook toelaatbaar zijn. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat, hoewel er vanuit milieukundig oogpunt geen zwaarwegende belemmeringen zijn om daar te wonen, de aanwezigheid van de snelweg wel leidt tot een terughoudende houding ten aanzien van wonen gezien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Een combinatie van werken en wonen zou hier ook mogelijk zijn.

Advies: Aan de eigenaars de keuze laten, zolang ze de bouw- en ontwikkelmogelijkheden in de andere deelgebieden en van elkaar niet beperken.

4.1.4. Deelgebied 4

De eigenaars van gronden/woningen/bedrijven in deelgebied vier hebben te kennen gegeven dat zij graag woningen willen toevoegen. Aandachtspunt hierbij is dat de gewenste aantallen niet overeenkomen met vanuit de gemeente toelaatbare aantallen. Het NNB-bosje dat tussen deelgebied 3 en 4 ligt kan als buffer fungeren tussen de woningen in deelgebied 4 en de bedrijvigheid in deelgebied 3 (indien hiervoor wordt gekozen). Als ervoor wordt gekozen deelgebied 3 ook met wonen in te vullen, kan gekeken worden naar een wijziging van het Natuurnetwerk Brabant-gebied (zie bijlage 1). Wonen kan hier enkel in een extensieve variant worden toegevoegd vanwege de integratie stad-land.

Advies: Ontwikkelen als extensief woongebied en eigenaars adviseren de plannen samen met een adviesbureau op te pakken.

4.1.5. Deelgebied 5

Deelgebied 5 bestaat nu al uit een combinatie van wonen en bedrijven. Het type bedrijvigheid dat hier aanwezig is, gaat goed samen met wonen, zeker wanneer we dit gebied beschouwen als een gemengd gebied.

Advies: Huidige gebruik handhaven en positief bestemmen, zolang het samen blijft gaan met de bestemming wonen.

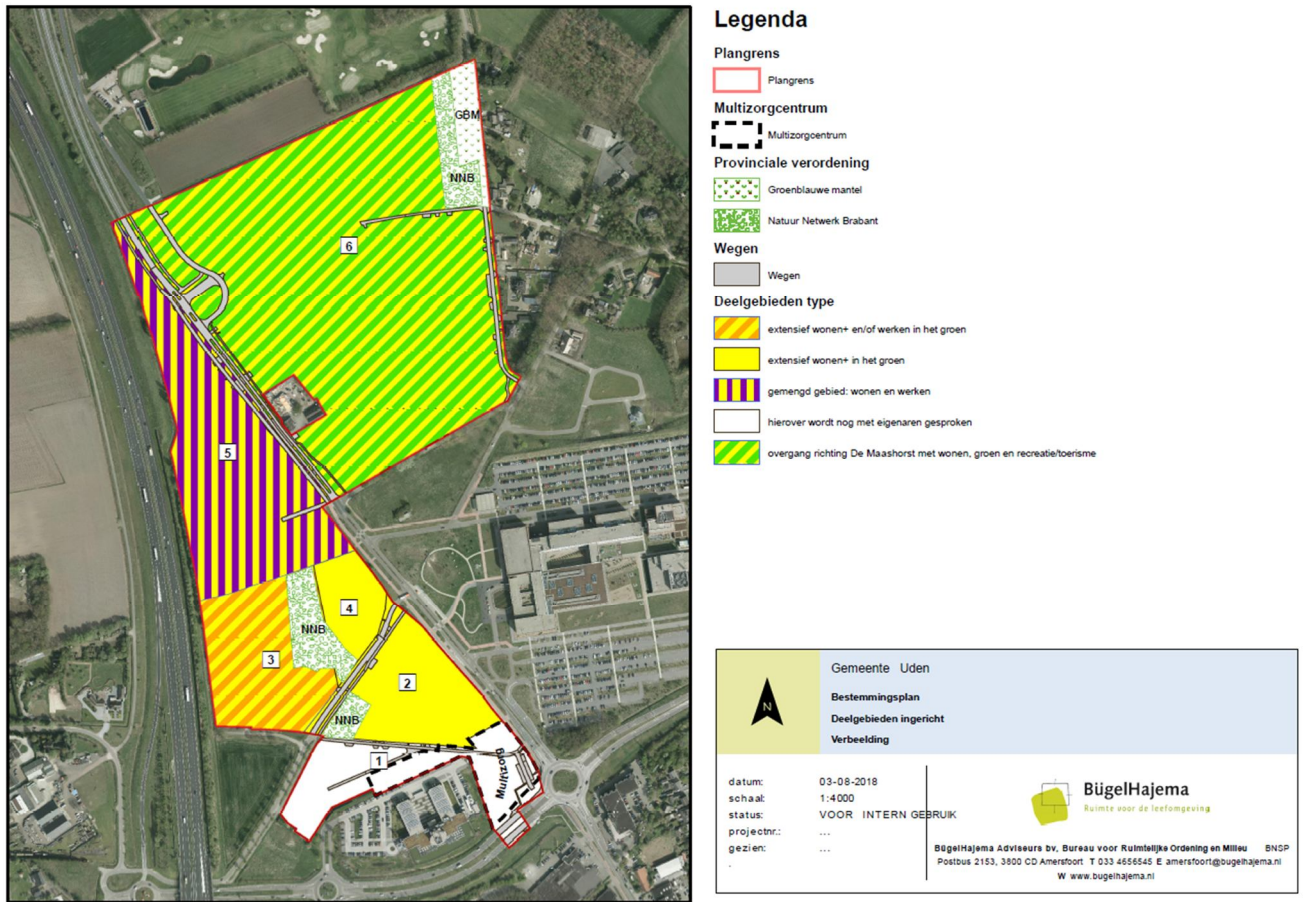
4.1.6. Deelgebied 6

Deelgebied 6 ligt ten oosten van de Nistelrodeseweg. Bewoners hebben daar aangegeven geen behoefte te hebben aan intensivering van de bebouwing. Bij voorkeur zien ze dat het groene karakter behouden blijft of versterkt wordt. Het toevoegen van enkele woningen in de linten aan de Slabroekseweg en Lagerbosweg behoort tot de mogelijkheden. In het verleden zijn ook mogelijkheden voor de aansluiting bij De Maashorst verkend door middel van recreatieve voorzieningen. Ook dit behoort hier tot de mogelijkheden, zolang dit plaatsvindt aan de linten.

Advies: Invulling geven aan integratie stad-land, door het groene hart van dit gebied te handhaven. Ontwikkelmogelijkheden zijn er in dit gebied wel. Het gaat dan om bestemmingen wonen, bedrijven of recreatie, waarbij dit vooral gezocht moet worden in transformatie. Het toevoegen van functies is zeer beperkt mogelijk.

4.1.7. Conclusie

De invulling van de 6 deelgebieden sluit aan bij de ontwikkelrichting met een mix van wonen en werken en bij het coalitieakkoord. Tegenstrijdigheden worden weggenomen door bestaande rechten zo veel mogelijk te handhaven en voor een aantal percelen een keuze voor te leggen aan de eigenaren (deelgebieden 1 en 3). Dit leidt tot een globale basislaag voor het nieuwe bestemmingsplan. Op kaart 4 is globaal weergegeven hoe dit er uit kan komen te zien.



Kaart 4: Toekomstige invulling per deelgebied (bron: BügelHajema).

4.2. Randvoorwaarden aan ontwikkelingen

Met de voorgestelde ontwikkelrichting voor het gebied Uden-Noord bieden we duidelijkheid en mogelijkheden voor eigenaren in het gebied. Van oktober 2017 tot mei 2018 hebben grondeigenaren en bewoners op verschillende manieren kenbaar gemaakt wat zij in de toekomst willen met hun perceel. De mate waarin initiatieven zijn uitgewerkt, verschilt per initiatief. Hierdoor zullen voor kansrijke initiatieven de snelheid en vorm verschillen waarin dit meegenomen kan worden.

Per initiatief dient een afweging gemaakt te worden of dit past binnen de ontwikkelrichting voor het nieuwe bestemmingsplan. Vervolgens is het aan de initiatiefnemers om aan te tonen dat hun initiatief haalbaar is en te zorgen voor nadere uitwerking. Per mee te nemen initiatief zijn afspraken noodzakelijk met de initiatiefnemer over de snelheid en vorm waarin dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan en financiële afspraken. Dit geldt zowel voor initiatieven die nu al bekend zijn als voor initiatieven die na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan worden ingediend.

Om de visie die ten grondslag ligt aan de ontwikkelrichting wonen en werken te waarborgen, worden uitgangspunten nader uitgewerkt in het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten zijn van invloed op eventuele initiatieven die in de toekomst mogelijk worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt kort beschreven welke punten nadere uitwerking behoeven en welk doel ze dienen.

4.2.1. Extensief bouwen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding integratie stad-land. Dat betekent dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. Dit impliceert dat voor de komst van een nieuwe woning er een vergelijkbare landschapsontwikkeling plaats moet vinden. Daardoor kan dit gebied enkel extensief bebouwd worden, anders is er geen ruimte voor de landschapsontwikkeling.

4.2.2. Kwaliteitsverbetering (o.m. door meer groen)

In de omgevingsvisie van Uden uit 2015 is gesproken over de kernkwaliteiten van Uden. De kernkwaliteiten van Uden zijn groen, gezellig, gastvrij, gezond en gezamenlijk. De ontwikkeling van dit gebied draagt niet bij aan een duidelijke focus op één van de genoemde G's. De gebiedsgerichte kwaliteiten worden in de omgevingsvisie ook benoemd. Voor Uden-Noord is dat ontwikkeling conform Masterplan 2012. Er wordt nu voor gekozen hiervan af te wijken. Om toch te zorgen dat de ontwikkeling in dit gebied bijdraagt aan de kernkwaliteiten van Uden worden daarom één of meerdere G's uitgewerkt in het nieuwe bestemmingsplan. Groen zal er daar in ieder geval een van zijn.

4.2.3. Kostenverhaal, tegenprestaties en verdeling van kosten

In de ontwikkelrichting wonen en werken wordt er vanuit gegaan dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de (landschappelijke) kwaliteit van het gebied. Daarnaast is de gemeente wettelijk verplicht om kostenverhaal toe te passen. Om ervoor te zorgen dat eventuele kosten die dit met zich meebrengt evenredig worden verdeeld over de initiatiefnemers, moeten afspraken gemaakt worden en stellen we een exploitatieplan op. Zo zorgen we ervoor dat iedereen gelijk behandeld wordt, ongeacht hoever een initiatief al is uitgewerkt, of zelfs wanneer zich na vaststelling van het bestemmingsplan nieuwe initiatieven aandienen.

4.2.4. Geen overlast aangrenzende percelen (verkeer, uitstoot, geluid, milieu, licht etc.)

In het plangebied is gekozen voor een mengvorm van functies. Een groot deel van deze functies is feitelijk al aanwezig in het plangebied, maar nooit juridisch verankerd. Dit bestemmingsplan heeft tot doel deze functies ook in de toekomst samen te laten gaan. Dat betekent dat andere percelen geen overlast mogen hebben van de activiteiten op een naastgelegen perceel. Daar moet bij de inpassing van nieuwe activiteiten rekening mee gehouden worden.

Bronnen (chronologisch)

Structuurvisie Uden-Noord, *Gemeente Uden (Croonen Adviseurs)*, 24 mei 2005.

Visie op Uden Noord; Ideeën voor het gebiedsprofiel, *Gemeente Uden*, augustus 2006.

Structuurplan Uden-Noord, *Gemeente Uden (SVP architectuur en stedenbouw)*, vastgesteld 13 september 2007.

Kansen voor Uden Noord, *Presentatie Heijmans*, 11 april 2007.

Conceptvisie deelgebied II en III Uden-Noord, *Presentatie aan bewoners*, 3 september 2010.

Markthaalbaarheid duurzame gebiedsontwikkeling Uden-Noord, *Jones Lang LaSalle*, 2010-2011.

Bestaande uit:

- Algemene analyse duurzame gebiedsontwikkeling, 1 juni 2010;
- Haalbaarheidsanalyse duurzame gebiedsontwikkeling, 23 maart 2011;
- Executive Summary – definitief rapport, 22 april 2011;
- Presentatie aan gemeente Uden, 27 juni 2011;

Positionpaper met functieprofiel Uden Noord, *intern document Gemeente Uden*, 15 juli 2011.

Masterplan Uden Noord, *Gemeente Uden*, vastgesteld 26 juni 2012.

Overwegingen al dan niet opstarten actualiseringstraject 'Bestemmingsplan Uden-Noord 2013', *memo aan het college*, september 2012.

Omgevingsvisie 2015, *Gemeente Uden (Rho adviseurs)*, vastgesteld 17 december 2015.

Ontwikkelmogelijkheden Uden-Noord, *interne memo Gemeente Uden*, 26 mei 2016.

Ontwikkelmogelijkheden Uden-Noord, *brief aan omwonenden Foodcourt*, 16 juni 2016.

Plan van aanpak Bestemmingsplan Uden-Noord, *BügelHajema*, 23 augustus 2017.

Projectplan Bestemmingsplan Uden-Noord, *Gemeente Uden*, 7 november 2017.

Samenvatting tafeltjesgesprekken Uden-Noord, *BügelHajema*, 16 januari 2018.

Beschrijving scenario's Uden-Noord, *memo BügelHajema*, 22 maart 2018.

Collegeadvies vervolg Proces Bestemmingsplan Uden-Noord, *collegebesluit*, 3 april 2018.

Analyse scenario's Uden-Noord, *interne memo Gemeente Uden*, 12 april 2018.

Coalitieakkoord Uden 2018-2022; Bruisend Uden: daar wil je zijn, daar wil je blijven!, *Jong Uden, CDA, Gewoon Uden, VVD-Leefbaar Uden*, 14 april 2018.

Stand van zaken Bestemmingsplan Uden-Noord, *presentatie aan college*, 12 juni 2018.

Collegeadvies Presentatie scenario's Uden-Noord op bewonersavond 27 juni 2018, *collegebesluit*, 20 juni 2018.

Bijlagen

BIJLAGE 1: NADERE INFORMATIE NATUURNETWERK BRABANT (NNB).

Bij de ontwikkeling van het gebied Uden-Noord moet rekening gehouden worden met diverse wet- en regelgeving. Deze regelingen zijn van invloed op het gebied als geheel maar ook voor initiatieven op perceelniveau, daarom zijn ze in deze bijlage kort toegelicht.

NNB-bosjes

Natuurnetwerk Brabant (NNB) heeft tot doel de ecologische waarden van de als zodanig begrensde gebieden te beschermen. De voor Natuurnetwerk Brabant aangewezen gronden dienen behouden te blijven. Dat neemt niet weg dat de begrenzing aan te passen is. Er zijn drie redenen waarom de begrenzing van NNB kan worden aangepast:

- Wijziging van de begrenzing om ecologische redenen
 - Als uit een ecologisch onderzoek blijkt dat de originele kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen worden behouden of versterkt. Er moet dan netto wel NNB bijkomen tenzij is aangetoond dat er sprake is van overbegrenzing.
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van het nee-tenzij-principe
 - Als een ontwikkeling echt nergens anders kan, kan het in het NNB worden gebouwd, dan moet er wel worden gecompenseerd. De tekst van de Verordening Ruimte zegt hierover het volgende:
 - er sprake is van een groot openbaar belang;
 - er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 - er geen andere oplossingen voorhanden zijn waardoor de aantasting van het Natuur Netwerk Brabant wordt voorkomen;
 - de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, waarbij wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren als bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering. Onder de saldobenadering wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op het Natuur Netwerk Brabant, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant als geheel.
- Wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen. Voorwaarden die daaraan worden gesteld zijn:
 - de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant in het desbetreffende gebied;
 - de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
 - de voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven;

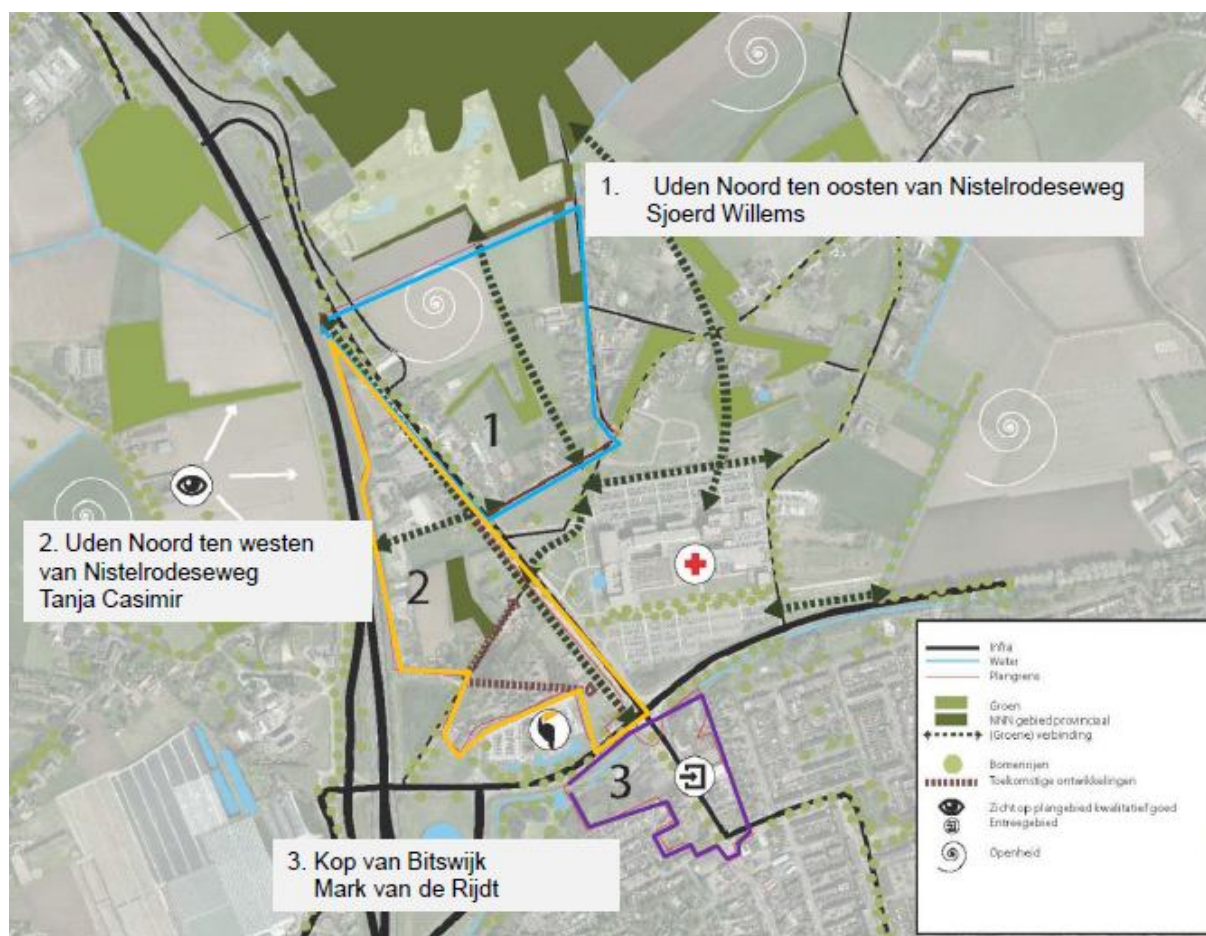
- o de voorgestelde ingreep vergezeld gaat van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- o de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;
- o wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).

Omdat er hier sprake is van enkele losse percelen die niet direct grenzen aan een groter deel van het natuurnetwerk Brabant zijn er mogelijkheden voor een wijziging van de begrenzing. In alle gevallen is er wel compensatie nodig en de te compenseren oppervlakte zal in bijna alle gevallen groter moeten zijn dan het oppervlak aan gronden die je compenseert. Op een andere plek, direct grenzend aan het NNB kan het toevoegen van NNB gronden van grotere betekenis zijn dan ter plaatse van de in het plangebied gelegen geïsoleerde percelen. Het herbegrenzen kan plaatsvinden op grond van de 'kleinschalige ingrepen' of op grond van de 'saldobenadering'.

BIJLAGE 2: IMPRESSIE BEWONERSBIJEENKOMST UDEN-NOORD 29 JANUARI 2018

29 januari vond in hotel Van der Valk een bijeenkomst plaats over het bestemmingsplan dat voor Uden-Noord wordt gemaakt. Circa 75 betrokken bewoners en grondeigenaren uit het gebied en enkele geïnteresseerde raadsleden waren hierbij aanwezig. Tijdens de plenaire opening werd door BügelHajema Adviseurs een presentatie gegeven over het proces. Tijdens deze presentatie ontstond al een levendig gesprek. Daarbij werden veel vragen gesteld zoals “wat wil de gemeente zelf met het gebied?”, “had deze visie op het gebied als geheel niet eerder gemaakt kunnen worden?”.

Na de gezamenlijke inleiding ging de groep in drie deelgebieden uit elkaar waar men als bewoner met de burens in gesprek ging. Hierna volgt een korte impressie per deelgebied.



Kaart 1, plangebied met deelgebieden

Gebied 1 ten oosten van Nistelrodeseweg (Sjoerd Willems)

Gesproken wordt over welke ontwikkelingen passen in het gebied. De groene kwaliteit van het gebied richting de Maashorst moet worden behouden of versterkt, het opvullen van de lintbebouwing langs de bestaande wegen is mogelijk. Het is niet wenselijk grootschalige bebouwing toe te voegen. Het nieuwe park en de autoluwe Slabroekseweg worden als positief ervaren. Parkeren ten noorden van het gebied ten behoeve van De Maashorst is prima, dit is namelijk ook bedoeld om verkeer uit de Slabroekseweg te houden. Over de invulling van enkele grote agrarische percelen in het midden van het gebied werd verschillend gedacht, maar ook daar is bebouwing in ieder geval niet wenselijk. Aan de overkant van de Slabroekseweg zijn al redelijk wat huizen toegevoegd (voornamelijk verplaatsingen vanwege de komst van het ziekenhuis). Daar is begrip voor maar liever niet meer.

Gebied 2 ten westen van Nistelrodeseweg (Tanja Casimir en Bas Verbruggen)

Voor dit deelgebied waren meer dan 40 personen aanwezig. Vanwege de omvang van de groep, was het niet mogelijk een uitgebreid gesprek te voeren. Er werd daarom voor gekozen om iedereen kansen en bedreigingen voor het gebied te laten opschrijven. Deze liepen behoorlijk uiteen. Waar de één een groene omgeving voor zich ziet en toevoeging van bebouwing als bedreiging ziet, ziet de ander nieuwe stedelijke functies juist als kans. In een vervolgesprek op maandag 19 februari zal verder worden gesproken over de benoemde kansen en bedreigingen.

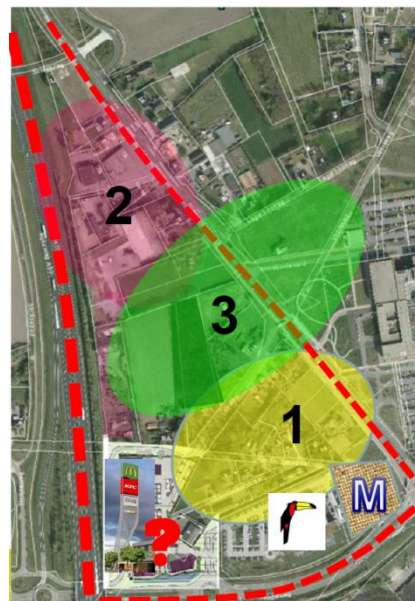
Gebied 3 Kop van Bitswijk (Mark van de Rijdt)

Dit gebied wordt gezien als de noordelijke entree van Uden. Voor een entree is beeldkwaliteit belangrijk. Kwaliteit wordt onder andere vertaald als een eenduidige uitstraling en daarmee herkenbaarheid. Leegstand van percelen en gebouwen moet voorkomen worden. Een vermenging van functies (bedrijvigheid en wonen) is hier voorstelbaar. Aandacht wordt gevraagd voor de toegankelijkheid van percelen, de verbinding tussen de groene zones ten westen en oosten van de Bitswijk en de verkeerssituatie voor zowel het gemotoriseerde verkeer als fietsverkeer. Het verkeer op de Bitswijk rondom de rotondes stroomt niet goed door.

BIJLAGE 3: IMPRESSIE BIJENKOMST 19 FEBRUARI 2018 UDEN-NOORD, DEELGEBIED 2

Aanleiding

De bijeenkomst op maandag 19 februari was een direct gevolg van de eerdere (gebiedsbrede) bijeenkomst over Uden-Noord op 29 januari. Daar spraken we af dat een extra werksessie nodig was voor eigenaren en bewoners ten westen van de Nistelrodeseweg (deelgebied 2) over de kansen en bedreigingen voor dat gebied. Circa 30 bewoners en/of eigenaren waren daartoe aanwezig op maandag 19 februari in Hotel Van der Valk. Na een korte terugblik op de eerste avond, gingen zij in twee groepen met elkaar in gesprek over de toekomst van het gebied. Daarbij maakten we onderscheid tussen het gebied ten zuiden van de Looweg (globaal het gebied binnen de gele cirkel) en het gebied ten noorden van de Looweg (de roze en groene cirkel).



Bevindingen uit de beide gespreksgroepen³:

- We vinden het gebied direct ten noorden van het foodcourt/Hotel Van der Valk (omgeving Handwijzerstraat en ten zuiden van de Looweg) vooral geschikt voor landelijk wonen in het groen (extensief, geen hoogbouw), met ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis (met minimale verkeersaantrekkende bewegingen).
- We zouden liefst een stedenbouwkundige werksessie organiseren om tot een gezamenlijk inrichtingsplan (en beeldkwaliteitplan) te komen. Eigendomsgrenzen zouden daarbij niet leidend moeten zijn. Door een mogelijk herverkaveling kan immers een logischer geheel ontstaan. Wel zijn de ontsluiting en verkeerssituatie punten van aandacht.
- Als Foodcourt en Multizorg worden gerealiseerd, dan zou de gemeente Handwijzerstraat 7 moeten uitkopen. Dit perceel vormt (evenals Handwijzerstraat 13 en Looweg 5) een mooie buffer voor het 'geweld' aan de zuidzijde (Foodcourt, Van der Valk, Multizorg).
- We zouden het op prijs stellen als de gemeente iets minder streng omgaat met de landschapsinvesteringsregeling. De kosten hiervoor zijn hoog. We zouden toepassing van dezelfde rechten en mogelijkheden als geldend in de omgeving Hengstheувelweg redelijker vinden (vooral gezien de voorgeschiedenis).
- Het gebied ten noorden van de Looweg vinden we geschikt voor ruim wonen in het groen. Hier zijn de afgelopen jaren al wat woningen toegevoegd langs de Nistelrodeseweg. Dat vinden we een verbetering.
- De architect van Van Deijne heeft ter indicatie in zijn schets – naast de percelen van Van Deijne en Verwijst – al woningbouw ingetekend op alle percelen tot aan de Looweg. Hij wil hiermee illustreren hoe een gezamenlijk plan wellicht tot meer kwaliteit kan leiden. Sommige gespreksdeelnemers werden hierdoor wat overrompeld en zien nadelen in een gezamenlijke aanpak. Alle aanwezigen kunnen zich echter vinden in een invulling met wonen in een groene omgeving.
- De autosloperij zien we liever verdwijnen. We vinden deze niet passend, gezien de groene omgeving en de locatie tegenover de entree van het ziekenhuis. Bovendien leidt de nieuwbouw tot beperkingen voor ontwikkelingen op andere percelen.

³ De opgetekende bevindingen vormen een samenvatting van hetgeen is ingebracht door de bewoners/eigenaren die deelnamen aan de gespreksessie op 19 feb. 2018 (verder aangeduid met 'we').

BIJLAGE 4: VERSLAG BEWONERSBIJENKOMST UDEN-NOORD 27 JUNI 2018

Op 27 juni 2018 vond een bijeenkomst plaats voor bewoners over Uden-Noord. Na eerdere bijeenkomsten op 29 januari en 19 februari is het oorspronkelijke gebied van het voorbereidingsbesluit opgesplitst. Het bestemmingsplan Bitswijk-Noord ligt nu ter inzage, voor deelgebieden 1 en 2 is een nieuw voorbereidingsbesluit genomen. Inmiddels zijn in het coalitieakkoord ook de volgende uitspraken opgenomen over het gebied Uden-Noord:

- We ontwikkelen zo snel mogelijk een bestemmingsplan voor geheel Uden-Noord.
- We willen daar een mix van woningbouw en (boven)regionale bedrijvigheid ontwikkelen.
- Waar mogelijk is het eerder vastgestelde Masterplan uitgangspunt.
- De omwonenden worden betrokken bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Programma

De avond startte met een presentatie over de stappen tot nu toe en het coalitieakkoord. Vervolgens werden drie mogelijke ontwikkelrichtingen benoemd, gebaseerd op de eerdere inwonersbijeenkomsten, het bestaande Masterplan en het coalitieakkoord:

1. 'Wonen+' in het groen
2. Hoogwaardige, snelweggerelateerde bedrijvigheid
3. Een combinatie van wonen en werken.

De intentie was om vervolgens in kleine groepen in gesprek te gaan over deze ontwikkelrichtingen, om antwoorden te formuleren op vragen als: 'In welke mate is een combinatie tussen wonen en bedrijvigheid denkbaar?' en 'Wat voor soort functies zijn onder welke voorwaarden mogelijk en wat willen we in ieder geval niet zien gebeuren?' Met deze input zou het ontwikkelkader voor Uden-Noord dan verder uitgewerkt kunnen worden, zodat het kan worden voorgelegd aan de raad. Ingediende en toekomstige initiatieven worden dan later getoetst aan het ontwikkelkader.

Verwachtingen

Gedurende de presentatie bleek echter dat de deelnemende belanghebbenden andere verwachtingen hadden. Zo hadden zij verwacht dat er al een verder uitgewerkt toekomstbeeld gepresenteerd zou worden, gebaseerd op de conclusie van 19 februari dat de voorkeur uitgaat naar een ontwikkeling naar 'wonen'. Dit zorgde voor reacties van verwarring en ongenoegen over het nut van de avond. De deelnemers zagen weinig terug van de eerdere sessies en voelden zich daardoor niet serieus genomen. De deelnemers gaven aan vooral behoefte te hebben aan duidelijkheid: wordt de gemeente regievoerder voor ontwikkelingen? Wat gebeurt er met eerder ingediende plannen? Wat is de redenering achter het coalitieakkoord? Hoe wordt de uiteindelijke visie bepaald, meerderheid?

De gemeente legde uit dat het voor de volledigheid van het collegeadvies straks ook belangrijk is om input te krijgen waarom bepaalde ontwikkelrichtingen niet gewenst zijn (ter onderbouwing). Vandaar het voorstel om nogmaals met elkaar te spreken over mogelijke ontwikkelrichtingen, inclusief de richtingen die wellicht minder gewenst zijn. Daarom zijn vervolgens toch aan drie tafels de mogelijkheden in de ontwikkelrichting wonen en werken verkend, aan de hand van voorbeeldfuncties en voorbeelden van woonklimaten. De deelnemers konden met behulp van stickers hun mening kenbaar maken. Rood: niet bespreekbaar, oranje: bespreekbaar onder voorwaarden, groen: wenselijke ontwikkeling.

Resultaat

In de plenaire terugkoppeling kwamen de volgende punten naar voren:

- De deelnemers willen vooral kunnen blijven wonen in een groene omgeving.

- De bestaande bedrijven mogen blijven zitten in hun huidige vorm. Hiermee is nu eigenlijk al sprake van een mix van Wonen en bedrijvigheid.
- Er bestaat veel weerstand tegen grootschalige bedrijvigheid en activiteiten die overlast veroorzaken door licht, geluid of door een verkeersaantrekkende werking.
- Kleinschalige bedrijvigheid aan huis (zoals een atelier of eenmanszaak meubelmaker) is wel denkbaar. Sommige belanghebbenden zien echter wel ruimte voor het toevoegen van bedrijvigheid in aansluiting op bestaande bedrijvigheid aan de noordzijde (aansluitend op de autosloperij) of aansluitend op Foodcourt en Van der Valk. Ook zien enkelen mogelijkheden voor zorggerelateerde bedrijvigheid. Belangrijk is echter dat dit niet mag leiden tot overlast of hinder voor de bewoners.
- Voor (kleinschalige) recreatieve functies ziet men meer mogelijkheden in deelgebied 1, aansluitend op de Maashorst. Bewoners van deelgebied 1 vragen om ook verder in te gaan op dat gebied. De aandacht gaat nu wel heel sterk uit naar deelgebied 2.

Vervolg

Bij de afsluiting van de bijeenkomst werd onderstaand schema voor het vervolg gepresenteerd:

Uitwerking mogelijke ontwikkelrichting(en) naar kaders/uitgangspunten		zomer 2018
Besluitvorming college		augustus 2018
Besluitvorming gemeenteraad:	Extra commissie REF	20 september 2018 > beeldvorming (mogelijkheid tot inspraak)
	Commissie REF	11 oktober 2018 > oordeelsvorming
	Raad	25 oktober 2018 > besluitvorming, duidelijkheid toekomst
Beoordeling initiatieven en contractvorming met initiatiefnemers		
Vertaling naar bestemmingsplan (vorm afhankelijk van besluit)	Kostenverhaal (contractvorming)	
	Onderzoeken	
	Uitvoeringsafspraken	

Op verzoek van de aanwezigen heeft de gemeente Uden toegezegd om een extra bijeenkomst te organiseren om de ontwikkelrichting te bespreken die aan de raad zal worden voorgelegd ter besluitvorming. Deze extra bijeenkomst vindt plaats voorafgaand aan de behandeling in de commissievergadering.

Nagekomen opmerking van een van de bewoners over het resultaat van de avond:

De wensen van bewoners zouden in de notulen op het punt van 'resultaat' als volgt moeten worden geformuleerd: bewoners (en een aantal grondeigenaren, maar niet allen) hebben aangegeven dat zij een sterke voorkeur hebben voor 100% 'wonen in het groen' met behoud van bestaande zzp-activiteiten. Een aantal "grondeigenaren" maakt het minder uit en wil bedrijvigheid toevoegen.

 18.098451

RAADSBESLUIT

Zaakdossier: D00122017

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het advies van het College van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2018;

Ontwikkelrichting voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg

b e s l u i t

De ontwikkelrichting 'wonen en werken' als uitgangspunt vast te stellen voor het nieuwe bestemmingsplan 'Omgeving Nistelrodeseweg'.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 oktober 2018

De raad voornoemd
de griffier



drs. G.B. Gnodde

de burgemeester



drs. H.A.G. Hellegers





RAADSADVIES

Zaakdossier: D00122027

raadsadvies

2018/13224
Auteur : S. Willems
Afdeling : Ruimte
E-mail : Sjoerd.Willems@uden.nl
Port. : F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Ontwikkelerichting voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg

Advies

De ontwikkelrichting 'wonen en werken' als uitgangspunt vast te stellen voor het nieuwe bestemmingsplan 'Omgeving Nistelrodeseweg'.

Inleiding

Ontwikkelingen in de omgeving

In het plangebied Omgeving Nistelrodeseweg (bijlage 1) gelden de bestemmingsplannen Buitengebied 1983 en Buitengebied 2006. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1983 hebben hier gefragmenteerd ontwikkelingen plaatsgevonden:

- Realisatie van de rijksweg A50 in 2001
- Vaststelling van het bestemmingsplan Uden-Noord I in 2009, waarmee onder andere werd mogelijk gemaakt:
 - de realisatie van ziekenhuis Bernhoven in 2013
 - de ontwikkeling van Park Maashorst die loopt vanaf 2014
- Realisatie van Hotel Van der Valk in 2015
- Vaststelling van het bestemmingsplan Foodcourt in 2017 (in aanbouw)
- Mogelijke komst van het Multizorgcentrum in de toekomst.

Deze ontwikkelingen hebben de woon-, werk- en leefomgeving van grondeigenaren en bewoners in het plangebied veranderd. Zeker het gebied aan de zuidkant, grenzend aan Hotel van der Valk, het Foodcourt en mogelijk het Multizorgcentrum, ondervindt een sterke functieverandering, met als gevolg dat bewoners er een verandering van het woon- en leefklimaat ervaren.

Vorbereidingsbesluit en noodzaak tot bestemmingsplan

Bij de besluitvorming rond het Masterplan Uden-Noord (hierna: Masterplan) in 2012 hebben het college en de raad al uitgesproken "een zo breed mogelijk gedragen bestemmingsplan, interactief met inwoners" te willen opstellen. Destijds is echter aangegeven het bestemmingsplan Buitengebied 1983 niet te actualiseren tot de toekomstplannen voor het gebied meer concreet zijn. In de tussenliggende

periode zijn ontwikkelingen conform het Masterplan nauwelijks van de grond gekomen. In de procedure rondom het Foodcourt hebben verschillende belanghebbenden uit het plangebied te kennen gegeven dat ze bang zijn door de gefragmenteerde ontwikkelingen steeds verder in het gedrang te raken. Ze geven aan dat het verouderde bestemmingsplan Buitengebied uit 1983 en de visie uit het Masterplan te weinig houvast over de toekomst van hun perceel en de mogelijkheden die zij hebben biedt. Deze vraag om duidelijkheid geeft aan dat zij hier niet langer op een nieuw bestemmingsplan willen wachten.

In het tweede kwartaal van 2017 is aan bewoners en grondeigenaren in het gebied toegezegd dat we een nieuw bestemmingsplan op gaan stellen dat de gewenste duidelijkheid biedt en verdere gefragmenteerde ontwikkeling voorkomt.

Aanpak

In september 2017 is begonnen met een inventarisatieronde. In deze ronde zijn alle gegevens verzameld die bij de gemeente bekend zijn over het gebied en bestaand beleid. In oktober en november 2017 zijn alle grondeigenaren uitgenodigd om te reageren op de informatie die in deze inventarisatieronde is verzameld. Daarbij hebben we hen ook gevraagd hun wensen voor het gebied kenbaar te maken. Van deze uitnodiging is door 17 grondeigenaren gebruik gemaakt.

In januari 2018 is vervolgens een bijeenkomst met de bewoners en grondeigenaren georganiseerd om te onderzoeken of het mogelijk was te komen tot een gedeelde visie op het gebied. Het plangebied is daarbij opgedeeld in drie deelgebieden. Het deelgebied tussen de Nistelrodeseweg en de A50 bleek de grootste uitdaging. Daarom is op 19 februari 2018 voor dit gebied een extra sessie georganiseerd, waarin bewoners en eigenaren overwegend aangaven er vooral te willen wonen in het groen. Op basis van de uitkomsten van de inventarisatie en de bijeenkomsten is een opzet gemaakt voor mogelijke ontwikkelrichtingen in het gebied.

In maart en april 2018 hebben perceeleigenaren de gelegenheid gekregen om eventuele initiatieven voor hun perceel kenbaar te maken, hierop zijn 13 reacties gekomen. Hiervan waren er 6 nieuw ten opzichte van de wensen geuit tijdens de tafelgesprekken.

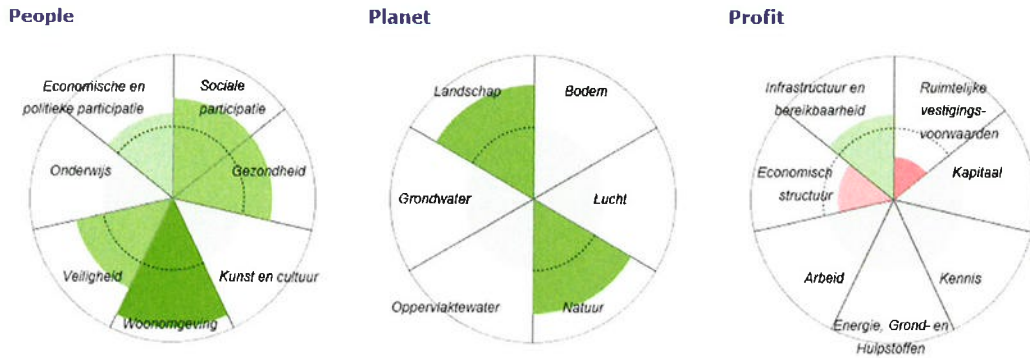
Op 18 juni 2018 heeft het college besloten drie ontwikkelrichtingen (1. Overwegend bedrijvigheid, 2. Overwegend wonen, 3. Een mix van Wonen en Werken) voor te leggen aan bewoners en eigenaren in uit het plangebied. Op 27 juni 2018 zijn de drie ontwikkelrichtingen besproken. Bewoners en eigenaren hebben daarbij (nogmaals) hun voorkeuren kenbaar gemaakt en vooral nogmaals de oproep gedaan duidelijkheid te verschaffen over de toekomst van het gebied.

Mede op basis van de reacties op de drie optionele ontwikkelrichtingen is het voorkeursscenario 'Wonen en Werken' opgesteld (bijlage 2).

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg dat duidelijkheid geeft over de toekomst van Uden-Noord.

Duurzaamheid



Argumenten

Argumenten

1.1 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' biedt duidelijkheid over wat in de toekomst wel en niet kan in het gebied.

De voorgestelde ontwikkelrichting biedt een basis waarop een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld dat recht doet aan bestaande rechten én duidelijkheid geeft over ontwikkelmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan.

1.2 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' past bij het merendeel van de bestemmingswensen van bewoners en grondeigenaren in het gebied.

De ontwikkelrichting is voor een groot deel gebaseerd op het huidige gebruik van het gebied. De wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn ingegeven door de wensen die belanghebbenden hebben geuit of door het feit dat daarmee het feitelijke gebruik ter plaatse juridisch mogelijk wordt gemaakt (lees: wordt gelegaliseerd). Wensen die bewoners hebben geuit zijn daarmee, onder voorwaarden, inpasbaar. Niet alle eigenaars hebben een voorstel ingediend. Voor de percelen waarvoor geen initiatief is ingediend, zijn we er vanuit gegaan dat het huidige gebruik gehandhaafd kan blijven.

1.3 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' past binnen het coalitieakkoord.

In het coalitieakkoord worden met betrekking tot Uden-Noord zowel de belangen van de bewoners (omwonenden) als de uitgangspunten van het Masterplan als basis voor het nieuwe bestemmingsplan genoemd. Aangezien bewoners en grondeigenaren overwegend aangeven ruimte te willen voor wonen in het gebied, zit hier een tegenstrijdigheid in. Het coalitieakkoord geeft hier al deels een oplossing voor door een mix van wonen en regionale bedrijvigheid voor te stellen. Het voorliggende scenario geeft ruimte aan beide invullingen, gebaseerd op het huidige gebruik.

1.4 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' sluit voor een groot deel aan bij de bestaande rechten in het gebied, waardoor geen grootschalige herverkaveling nodig is.

Het gebied wordt met name in het zuiden gekenmerkt door achterhaalde bestemmingen en een rommelige verkaveling. Door aan te sluiten bij bestaande rechten (maar deze wel toekomstproof te maken), worden perceeleigenaren niet gedwongen een andere invulling aan hun perceel te geven die mogelijk alleen bereikt kan worden door herverkaveling. Herverkaveling op eigen initiatief of door een organisch proces wordt echter ook niet uitgesloten.

1.5 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' is van alle mogelijke ontwikkelrichtingen het meest kansrijk.

Omdat aangesloten wordt bij het bestaande gebruik van het gebied en waar mogelijk de wensen van bewoners en eigenaren, kunnen ontwikkelingen die passen binnen de ontwikkelrichting op perceelniveau plaatsvinden. Omdat er nu in het gebied sprake is van een gemengde invulling, zou planmatige herstructurering noodzakelijk zijn wanneer gekozen wordt voor ontwikkelrichtingen die bestaan uit alleen wonen of alleen bedrijvigheid. Gelet op de versnipperde verkaveling en belangen in het gebied, kan realisatie hiervan niet van de huidige eigenaren worden verwacht. Een actieve rol van de gemeente is dan vereist. Bij de ontwikkelrichting 'bedrijvigheid' zou bovendien een sterk acquirerende rol van de gemeente nodig zijn bij het aantrekken van bedrijven en partijen.

1.6 Met de ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' wordt een kwaliteitsverbetering in het gebied mogelijk gemaakt.

Door voorwaarden te stellen aan ontwikkelingen in het gebied kan alsnog de beoogde kwaliteitsverbetering worden bereikt, zoals vereist conform de Omgevingsvisie Uden 2015. Het gaat daarbij om het vaststellen van minimale kaveloppervlakten voor nieuwe woningen of bedrijven, een minimaal groenpercentage en een maximaal bebouwingspercentage per perceel.

1.7 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' is in te passen binnen de kaders die gelden met betrekking tot de integratie stad-land.

De bij 1.6 genoemde kwaliteitsaspecten dragen ook bij aan het in stand houden van het gebied als integratie stad-land gebied en daarmee aan het creëren van een overgang van de stad Uden naar het natuurgebied De Maashorst.

1.8 In de ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' wordt rekening gehouden met de verschillende functies in het gebied en wordt overlast daartussen voorkomen.

Bewoners hebben aangegeven een mix van Wonen en Werken in het gebied voorstelbaar te achten, mits deze vermenging van functies geen belemmeringen oplevert ten opzichte van de percelen onderling. Door eisen te stellen aan bijvoorbeeld de maximale milieucategorie en de maximale verkeersaantrekkende werking van bedrijven of ontwikkelingen, wordt dit voorkomen. Voor de bestaande rechten van bedrijven heeft dit geen gevolgen. Deze voldoen aan deze eisen.

Kanttekeningen

1.1 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' wijkt af van het Masterplan. Een toekomstige ontwikkeling van dit gebied in Uden-Noord als hoogwaardig bedrijventerrein met een regionale uitstraling is onwaarschijnlijk.

Het Masterplan is in 2012 door de raad vastgesteld als ontwikkelkader voor Uden-Noord. Het komt voort uit de wens om Uden-Noord te ontwikkelen als een hoogwaardige entree van Uden met bovenlokale en regionale functies. Het gaat uit van hoogwaardige snelweg-gerelateerde bedrijvigheid en zorg-gerelateerde ontwikkelingen. Het ziekenhuis kan een enorme aantrekkingskracht hebben op andere partijen in de zorgsector en ook de ligging nabij de snelweg maakt dit gebied aantrekkelijk voor een onderscheidend type bedrijvigheid. In de afgelopen jaren is een invulling van het gebied met dit type bedrijvigheid echter lastig gebleken. Naar hoogwaardige snelweg-gerelateerde bedrijvigheid in de vorm van kantoren blijkt niet langer voldoende vraag. In de afgelopen jaren zijn initiatieven hiertoe niet van de grond gekomen. Dat maakt dat twijfels zijn gerezen bij de haalbaarheid van de invulling zoals beschreven in het Masterplan. Een bestemmingsplan gebaseerd op de ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' zet dit gebied op slot voor ontwikkeling van een werklocatie met een regionaal karakter. Een vergelijkbare locatie in Uden waar deze ontwikkelingen wel zouden passen, is niet voorhanden.

1.2 Niet alle kenbaar gemaakte wensen en initiatieven zijn passend binnen de ontwikkelrichting 'Wonen en Werken'.

Er zijn initiatieven kenbaar gemaakt die niet passen binnen de voorgestelde ontwikkelrichting. Deze initiatieven zijn echter ook in de andere bestudeerde ontwikkelrichtingen niet inpasbaar omdat ze niet te rijmen zijn met de vereiste stad-land-integratie. Initiatieven die op hoofdlijnen voorstelbaar zijn, zijn niet in alle gevallen tot in details in te passen. In een aantal gevallen zullen de initiatiefnemers concessies moeten doen over de invulling van hun plannen.

1.3 Niet alle eigenaren hebben hun wensen of een initiatief kenbaar gemaakt.

Alle perceeleigenaren zijn uitgenodigd wensen kenbaar te maken of initiatieven in te dienen. Door 20 eigenaren is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheden. Voor de percelen waarvoor geen initiatief is ingediend, zijn we er vanuit gegaan dat het huidige gebruik gehandhaafd kan blijven.

1.4 De beoogde kwaliteitsverbetering wordt organisch gerealiseerd waardoor het eindresultaat mogelijk pas op langere termijn zichtbaar wordt.

Door aan te sluiten bij het huidige gebruik en wensen op perceelniveau is er geen mogelijkheid om op grote schaal kwaliteitsverbetering te realiseren in het gebied. Deze zal tot stand moeten komen door de kwaliteitseisen die gesteld worden aan de initiatieven en ontwikkelingen.

Financiën

Kostenverhaal

Bij het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bestemmingsplan zijn we wettelijk verplicht kostenverhaal toe te passen. Dit wordt vastgelegd in overeenkomsten met initiatiefnemers wiens plannen/wensen al op voorhand een plaats krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor overige ontwikkelingen die we mogelijk maken maar pas later gerealiseerd worden stellen we een exploitatieplan op.

Communicatie

Na besluitvorming in het college over de ontwikkelrichting die aan de raad wordt voorgelegd, zijn bewoners en grondeigenaren in het plangebied geïnformeerd over het collegebesluit. Hiervoor was op 29 augustus een bijeenkomst, waar mensen vragen en opmerkingen kwijt kunnen. Daarnaast hebben mensen de mogelijkheid een reactie te geven over de ontwikkelrichting. Het college geeft een reactie op deze vragen en opmerkingen in de vorm van een reactienota, deze wordt voor de beeldvormende avond van 20 september 2018 bij het raadsadvies gevoegd.

Communicatie met indieners van initiatieven vindt individueel plaats. Per initiatief worden afspraken gemaakt passend bij de mogelijkheden van initiatiefnemers en de mate waarin het initiatief past binnen de ontwikkelrichting.

Vervolg

Besluitvorming ontwikkelrichting

De besluitvorming richting de raad ziet er als volgt uit:

- 11 september: collegebesluit reactienota;
- 20 september: beeldvormende avond met inspraakmogelijkheid voor bewoners;
- 11 oktober: oordeelsvormende avond;
- 25 oktober: besluitvormende raadsvergadering.

Initiatieven

In september zal een eerste beoordeling van de initiatieven plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan vinden gesprekken met initiatiefnemers plaats over het vervolg. Na de besluitvorming van 25 oktober kan definitief bepaald worden of initiatieven meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het

proces om te komen tot een exploitatieplan of overeenkomsten met initiatiefnemers wordt vanaf september verder vormgegeven.

Na besluitvorming in de gemeenteraad zullen het ontwerpbestemmingsplan en het exploitatieplan op basis van de vastgestelde uitgangspunten uit de gekozen ontwikkelrichting worden opgesteld. In het tweede kwartaal van 2019 maar niet later dan 22 juni 2019 zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Bijlagen

1. Plangebied (18.093701)
2. Ontwikkelstrategie Uden-Noord (18.098605)

Uden, 21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



drs. D. van Deurzen



drs. H.A.G. Hellegers

