Opinienota

Zaaknummer: 23530-2024

Auteur	:	Alieke Blom
Domein	:	Ruimte
Team	:	Economie en gebiedsontwikkeling
E-mail	:	Alieke.blom@gemeentemaashorst.nl
Port.	:	F.J.M. van Lankvelt

Aan de leden van de raadscommissie Ruimte, Economie en Financiën

Onderwerp
Gebiedsbrede uitgangspunten Kastanjeweg-Oost

Mening geven over de volgende stellingen
De gebiedsbrede uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling plangebied Kastanjeweg-Oost zijn geformuleerd en hebben instemming van het college. Graag vernemen wij of de uitgangspunten gedeeld worden door de raad of dat deze mogelijk nog bijgestuurd moeten worden. Voor de beschrijving van de uitgangspunten verwijzen wij u naar bijlage 1. Wij vragen u het volgende:

1. Onderschrijft u de uitgangspunten betreffende de planologische invulling
2. Onderschrijft u de uitgangspunten betreffende stedenbouw en openbare inrichting
3. Onderschrijft u de uitgangspunten betreffende cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit
4. Onderschrijft u de uitgangspunten betreffende volkshuisvesting
5. Onderschrijft u de uitgangspunten betreffende mobiliteit

Aanleiding
In 2008 is het traject ingezet om het gebied Kastanjeweg-Oost een kwaliteitsimpuls te geven, als nadere uitwerking van de visie Centrum-Oost 2005. Het gaat hierbij om het gehele gebied ten oosten van het centrum van Uden dat begrensd wordt door de Kastanjeweg, Violierstraat / Stationstraat en Losplaats. Zie afbeelding hiernaast.

De gebiedsvisie Kastanjeweg-Oost, een globale visie met voldoende ruimte voor flexibiliteit, is in 2012 door de toenmalige gemeenteraad van Uden vastgesteld. Deze gebiedsvisie is vooral kaderstellend en legt het initiatief grotendeels bij de markt. In de navolgende jaren is de ontwikkeling vanuit de markt maar moeilijk opgang gekomen en is er weinig uitvoering gegeven aan de visie uit 2012.



Gebied Kastanjeweg-Oost (rode contour)

De gemeenteraad heeft in januari 2020 met het oog op de op te op stellen centrumvisie, strategische keuzes vastgesteld die als kader dienen voor de ontwikkeling van het plangebied Kanstanjeweg-Oost.

In 2021 hebben we daarom gekozen voor een actievere aanpak en hebben we met de provincie een intentieovereenkomst gesloten. Met als doel het onderzoeken van de haalbaarheid van het realiseren van de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven binnen de gebiedstransformatie Kastanjeweg-Oost in het algemeen en de PNEM-locatie in het bijzonder.

Gemeente en provincie hebben gezamenlijk een onafhankelijke gebiedsmanager aangesteld. De gebiedsmanager had als opdracht met de zakelijke stakeholders in het gebied in gesprek te gaan en waar mogelijk te verleiden en te verbinden. Met als doel te komen tot realistische en haalbare deelprojecten. Deze stap is medio 2022 afgerond.

Naar aanleiding van de uitkomsten van deze stap hebben de provincie en de gemeente besloten om gezamenlijk zowel de PNEM- en de Van Donzel-locatie te verwerven (raadsbesluit juni 2024). In juni 2024 hebben we daarom ook een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de provincie. Met als doel om regie te nemen op de ontwikkeling van dit gebied.

Het beoogde effect van de samenwerking is de transitie van het plangebied Kastanjeweg-Oost naar een (hoog) stedelijk woonmilieu passend bij de huidige tijdsgeest en woningbouwopgave, met een grote diversiteit aan woningen en woonvormen, waarbij er aandacht is voor de opgaven van de toekomst. In die opgaven is het realiseren van een groene en gezonde leefomgeving belangrijk. Dit doen we door bestaande verrommelde plekken binnen het plangebied een toekomstbestendige/duurzame functie en inrichting te geven.

Gezamenlijk met onze samenwerkingspartners (Area en provincie) en stedenbouwkundig bureau Palmbout Urban Landscapes voeren we een ruimtelijke verkenning uit voor de opgaven in het plangebied in het algemeen en, gezien de eigendommen, in het bijzonder voor de PNEM- en de Van Donzel-locatie, inclusief de directe omgevingen.

Naast deze ruimtelijke verkenning worden ook direct al diverse kansen opgepakt. Inmiddels zijn op de voormalige Aldi locatie (hoek Violier-/Ereprijsstraat) 18 appartementen gerealiseerd (middeldure koop). Ook is in februari 2025 de omgevingsvergunning verleend aan Area voor de Renders locatie (Violierstraat 13). Hier worden 44 appartementen, waarvan 36 in het sociale huursegment gerealiseerd. De sloop van het bestaande pand is recent gestart. Daarnaast zijn we samen met een ontwikkelaar bezig met het uitwerken van de eerste plannen voor het meest zuidelijke deel van het gebied. Ook nieuwe kansen die ontstaan in het gebied vanuit private partijen blijven we proactief oppakken.

Uitgangspunten
Wij vinden het belangrijk dat de raad aan de voorkant goed wordt geïnformeerd en in de positie wordt gebracht om desgewenst wensen en opmerkingen mee te geven aan het college voor het vervolg. Dit betekent dat wij de raad nu vragen om een mening te geven over de gebiedsbrede uitgangspunten zoals geformuleerd in bijlage 1.

De gebiedsbrede uitgangspunten hebben betrekking op 5 thema’s en zijn in bijlage 1 uitgewerkt.

1. Planologische invulling

2. Stedenbouw en openbare inrichting
3. Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit
4. Volkshuisvesting
5. Mobiliteit

Vervolg
Op basis van uw reactie over de gebiedsbrede uitgangspunten, worden de gebiedsbrede uitgangspunten waar nodig aangepast en ter vaststelling aangeboden aan het college in januari. Wij informeren u nadien middels een raadsinformatiebrief wat wij met uw input hebben gedaan.

Op basis van de vastgestelde gebiedsbrede uitgangspunten kunnen wij verder met de ruimtelijke verkenningen, met als doel om Nota's van Uitgangspunten op te stellen voor de PNEM- en de Van Donzel-locatie.

In deze Nota's van Uitgangspunten worden verdere uitgangspunten geformuleerd op het gebied van o.a.:

- Stedenbouwkundige massa's inclusief hoogtes;
- Woning aantallen, typologieën en dichtheden;
- Visie op mobiliteit;
- Woon- en leef kwaliteit, inclusief visie op de openbare ruimte;
- Cultuurhistorie, erfgoed en ruimtelijke kwaliteit;
- Financiële inzichten en voorziene samenwerkingen;
- Communicatie- en participatie.

Aan het begin van het tweede kwartaal van 2026 geven we als college deze concept Nota's van Uitgangspunten vrij voor participatie met de omgeving. In het tweede en derde kwartaal van 2026 doorlopen we vervolgens voor de PNEM- en de Van Donzel-locatie een participatieproces om van concept Nota's van Uitgangspunten naar definitieve Nota's van Uitgangspunten te gaan. De definitieve Nota's van Uitgangspunten worden vervolgens in Q4 van 2026 vastgesteld door het college om daarmee uiteindelijk beide locaties op de markt te kunnen zetten.

Wij houden u middels raadsinformatiebrieven op de hoogte van dit traject.

Voor het meest zuidelijke deelgebied sluiten we binnenkort een intentieovereenkomst met Area en de ontwikkelaar. Na vaststellen van de nu voorliggende gebiedsbrede uitgangspunten in het college van januari, kan de ontwikkelaar starten met haar participatietraject om te komen tot een stedenbouwkundig plan.

Bijlagen
Bijlage 1. Gebiedsbrede uitgangspunten Kastanjeweg-Oost

Maashorst, 11 november 2025
Burgemeester en wethouders van Maashorst
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken J.A. van der Pas