Schriftelijke politieke vraag

Artikel 4.1 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Zaaknummer: 53201-2026

Schriftelijke vraag aan ☒ het college van burgemeester en wethouders ☐ de burgemeester

Onderwerp: Ontwikkeling Kastanjelaan Oost gebied Noord in Uden

Afgelopen dinsdag ben ik aanwezig geweest bij de informatieavond over Kastanjeweg Oost gebied Noord, met name het PNEM-gebouw.

Naar aanleiding daarvan heb ik vragen aan het college:

1. Over welk gebied praten we als we spreken over Ontwikkeling Kastanjeweg Oost gebied Noord? Is dat alleen het PNEM-gebouw of het gehele gebied Noord ten oosten van de Kastanjeweg?
2. Is in de gebiedsanalyse en visie van Kastanjeweg Oost gebied Noord, ook het Nutsgebouw Lupinestraat opgenomen?
3. Is de Nota van Uitgangspunten ook van toepassing op het Nutsgebouw? Denk aan hoogbouw, 120-150 woningen per hectare enz.
4. Is het college gemachtigd om af te wijken van de beleidsmatige uitgangspunten uit deze nota, of is de gemeenteraad dan aan zet?
5. Is er volgens het college alleen woningbouw mogelijk op de locatie Nutsgebouw of is daar ook een andere ontwikkeling mogelijk? Denk aan kantoor, atelier, werkplaats?
6. Uit het dossier blijkt dat u nu uitgaat van een transformatie naar Wonen. Bent u eigenaar van het gebouw net als bij het PNEM-gebouw? Zo niet, als u dan uitgaat van transformatie naar wonen, gaat u het gebouw dan aankopen om dit nu of later te realiseren? Als u niet gaat aankopen, hoe gaat u dan nu of na 5 jaar zorgen dat hier woningen komen?
7. Uit het dossier blijkt dat u, in afwijking van de visie, wel een kantoorfunctie accepteert maar dan tijdelijk voor 5 jaar. U geeft aan dat na 5 jaar opnieuw bekeken gaat worden of er alsnog een transformatie plaatsvindt naar wonen conform de gebiedsvisie.
   Een tijdelijke ontheffing van 5 jaar acht u interessant genoeg voor een initiatiefnemer om te investeren. Op basis van welke berekening/kengetallen acht u 5 jaar financieel interessant genoeg? Waarom kiest u niet voor een ontheffing van 10 jaar?
8. Uw stedenbouwkundige adviseert op 2 maart 2026:
   “Idealiter zouden we deze locatie transformeren naar een woonfunctie maar gekeken naar vormgeving van het perceel, smal en heel diep, is woonfunctie hier heel lastig te realiseren. In de situatie met sloop van het bestaande pand naar nieuwbouw is het aantal woningen, dat hier stedenbouwkundig passend is, vanuit economisch oogpunt niet realistisch en de verbouwing van het bestaande pand naar woningen zal een groot negatief effect opleveren voor de aangrenzende achtertuinen.”
   Om welke reden zou u dan vast blijven houden aan de uitgangspunten van de visie en dus vast blijven houden aan wonen i.p.v. een andere PERMANENTE invulling die recht doet aan het gebouw en de omgeving?
9. De gebiedsvisie geeft zelf ook ruimte voor bv. een atelier. Nu is sprake van een architectenbureau dat interesse heeft getoond voor deze locatie. Mijns inziens is een architectenbureau vergelijkbaar met een atelier. Een atelier is een o.a. een werkplaats voor ontwerpers in 2D, 3D en audio visio beelden. Zoals gebruikelijk heden ten dage in de moderne architectenbranche.

Deelt u mijn mening en ziet u hier ook een kans om na vele ingediende en afgewezen plannen eindelijk voor het Nutsgebouw en zeker ook haar omgeving een gepaste oplossing te bieden?

Ondertekening:

Datum indiening	:	29-6-2026
Fractie	:	KOMPAS Maashorst
Naam indiener	:	Roland Werring
Einddatum	:	29-7-2026
iBabs ID nr.	:	190

Antwoord op schriftelijke politieke vraag

Artikel 4.1 van het Reglement van orde van de gemeenteraad van Maashorst 2026

Antwoord door:	☒ college van burgemeester en wethouders	☐ burgemeester
Datum: 7-7-2026		

Vraag:

1. Over welk gebied praten we als we spreken over Ontwikkeling Kastanjeweg Oost gebied Noord? Is dat alleen het PNEM-gebouw of het gehele gebied Noord ten oosten van de Kastanjeweg?

   Deelgebied Noord is het gehele gebied Noord (zoals in de gebiedsbrede uitgangspunten op de kaart staat aangegeven). Dit gebied is dus een groter gebied dan het PNEM-gebouw alleen.

2. Is in de gebiedsanalyse en visie van Kastanjeweg Oost gebied Noord, ook het Nutsgebouw Lupinestraat opgenomen?

   Er is geen gebiedsvisie voor Kastanjeweg Oost gebied Noord. Er zijn gebiedsbrede uitgangspunten voor het gehele gebied Kastanjeweg Oost (inclusief Noord). Het nutsgebouw Lupinestraat valt hierbinnen.

3. Is de Nota van Uitgangspunten ook van toepassing op het Nutsgebouw? Denk aan hoogbouw, 120-150 woningen per hectare enz.

   De Nota van Uitgangspunten over de PNEM-locatie gaan enkel over de PNEM-locatie. De gebiedsbrede uitgangspunten Kastanjeweg Oost, waarin onder andere de 120-150 woningen per hectare staan opgenomen zijn óók van toepassing op de locatie van het nutsgebouw.

4. Is het college gemachtigd om af te wijken van de beleidsmatige uitgangspunten uit deze nota, of is de gemeenteraad dan aan zet?

   De gebiedsbrede uitgangspunten zijn door het college vastgesteld. De raad heeft haar opmerkingen op dit document gegeven. Deze zijn betekenisvol geweest voor de totstandkoming van deze uitgangspunten. Het college is bevoegd om van deze gebiedsbrede uitgangspunten af te wijken.

5. Is er volgens het college alleen woningbouw mogelijk op de locatie Nutsgebouw of is daar ook een andere ontwikkeling mogelijk? Denk aan kantoor, atelier, werkplaats?

   In het programma van de gebiedsbrede uitgangspunten is opgenomen dat er ruimte is voor werken aan huis, ateliers en kleinschalige flexibele werklocaties (bijvoorbeeld inlog- en vergaderplekken). Daarnaast wordt ingezet op ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Kantoren zijn gelet hierop niet voorstelbaar. Daarnaast staat in de door de gemeenteraad vastgestelde centrumvisie dat we kantoren en winkels willen centreren in het centrum. Deze locatie valt buiten het centrum waar we permanente kantoren niet toestaan.

6. Uit het dossier blijkt dat u nu uitgaat van een transformatie naar Wonen. Bent u eigenaar van het gebouw net als bij het PNEM-gebouw? Zo niet, als u dan uitgaat van transformatie naar wonen, gaat u het gebouw dan aankopen om dit nu of later te realiseren? Als u niet gaat aankopen, hoe gaat u dan nu of na 5 jaar zorgen dat hier woningen komen?

   De gemeente Maashorst is geen eigenaar van het nutsgebouw en is ook niet voornemens om dat te worden. We richten ons vooralsnog op drie locaties waar woningbouw voorstelbaar is. Dat zijn de PNEM-locatie, Van Donzel locatie en de Kastanjehof. De Kastanjehof is het gebied tussen Prior van Milstraat en Burgemeester Thijssenstraat. Op basis van de gebiedsbrede uitgangspunten is de functie van wonen voorstelbaar. Vooralsnog gaan we met voorgenoemde drie projecten aan de slag.

7. Uit het dossier blijkt dat u, in afwijking van de visie, wel een kantoorfunctie accepteert maar dan tijdelijk voor 5 jaar. U geeft aan dat na 5 jaar opnieuw bekeken gaat worden of er alsnog een transformatie plaatsvindt naar wonen conform de gebiedsvisie.
   Een tijdelijke ontheffing van 5 jaar acht u interessant genoeg voor een initiatiefnemer om te investeren. Op basis van welke berekening/kengetallen acht u 5 jaar financieel interessant genoeg? Waarom kiest u niet voor een ontheffing van 10 jaar?

   De termijn van vijf jaar is gebruikelijk voor een tijdelijke omgevingsvergunning gelet op de termijnen voor visie- en planvorming. Na die termijn kan het college een nieuwe overweging maken voor een gebruikswijziging. Het college maakt geen financiële afweging bij een ruimtelijk vraagstuk. Het is aan initiatiefnemer om dit door te berekenen. Afhankelijk van het tempo van de ontwikkelingen in dit gebied is het bespreekbaar om deze termijn te verlengen.

8. Uw stedenbouwkundige adviseert op 2 maart 2026:
   “Idealiter zouden we deze locatie transformeren naar een woonfunctie maar gekeken naar vormgeving van het perceel, smal en heel diep, is woonfunctie hier heel lastig te realiseren. In de situatie met sloop van het bestaande pand naar nieuwbouw is het aantal woningen, dat hier stedenbouwkundig passend is, vanuit economisch oogpunt niet realistisch en de verbouwing van het bestaande pand naar woningen zal een groot negatief effect opleveren voor de aangrenzende achtertuinen.”
   Om welke reden zou u dan vast blijven houden aan de uitgangspunten van de visie en dus vast blijven houden aan wonen i.p.v. een andere PERMANENTE invulling die recht doet aan het gebouw en de omgeving?

   Dit pand is gelegen in een gebied waarbinnen wij als gemeente inzetten naar een transformatie naar wonen. Dit is in het programma van de gebiedsbrede uitgangspunten opgenomen. Dienstverlenende functies zijn niet uitgesloten maar idealiter bevinden deze zich aan de randen van het gebied Kastanjeweg-Oost. Deze passen beter in de structuur van het plangebied.
   Hier komt tevens bij dat er uit het kantorenbehoefteonderzoek uit 2025 is gebleken dat wij als gemeente een overschot aan m2 kantoorfunctie hebben. Om die reden is een permanent kantoor op deze locatie niet voorstelbaar.

9. De gebiedsvisie geeft zelf ook ruimte voor bv. een atelier. Nu is sprake van een architectenbureau dat interesse heeft getoond voor deze locatie. Mijns inziens is een architectenbureau vergelijkbaar met een atelier. Een atelier is een o.a. een werkplaats voor ontwerpers in 2D, 3D en audio visio beelden. Zoals gebruikelijk heden ten dage in de moderne architectenbranche.

Deelt u mijn mening en ziet u hier ook een kans om na vele ingediende en afgewezen plannen eindelijk voor het Nutsgebouw en zeker ook haar omgeving een gepaste oplossing te bieden?

In het programma van de gebiedsbrede uitgangspunten is opgenomen dat er ruimte is voor werken aan huis, ateliers en kleinschalige flexibele werklocaties (bijvoorbeeld inlog- en vergaderplekken). Daarnaast wordt ingezet op ruimte voor maatschappelijke voorzieningen.

Volgens de Dikke van Dale is een atelier “De werkplaats van een beeldend kunstenaar”. Het is een professionele werkruimte waar één of een aantal personen een kunstvak beoefenen.
Een architectenbureau voert wel creatieve werkzaamheden maar voornamelijk digitaal achter een bureau. Dit is een wezenlijk verschil met beeldende kunstenaars, zoals een modeontwerper of kunstschilder, die tastbare producten vervaardigen.

Zoals bij de beantwoording van vraag 7 is aangegeven, is het afhankelijk van het tempo van de ontwikkelingen in dit gebied voor het college bespreekbaar om deze termijn te verlengen.