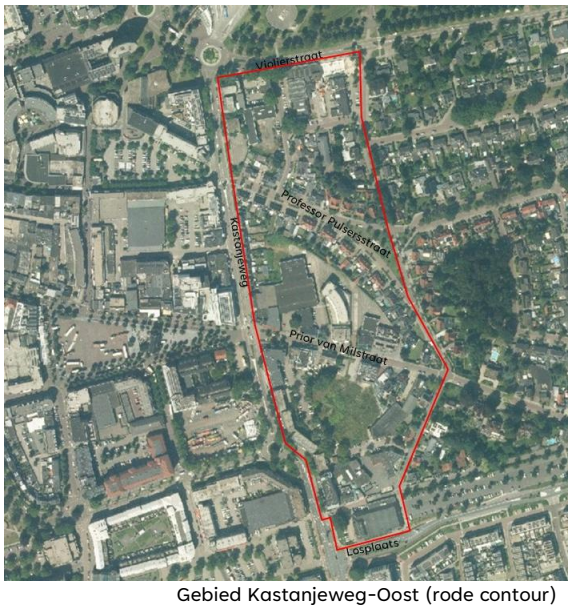
Gebiedsbrede uitgangspunten Kastanjeweg-Oost

Inleiding

Deze uitgangspuntennotitie heeft betrekking op het gebied Kastanjeweg-Oost, zoals in naastgelegen afbeelding weergegeven.
De in deze notitie opgenomen uitgangspunten gelden voor het gebied als geheel, dus inclusief de percelen in eigendom van de gemeente als toekomstige in dit gebied te ontwikkelen percelen.



Gebied Kastanjeweg-Oost (rode contour)

Samenvatting

In de toekomst zien we het gebied Kastanjeweg-Oost als volgt voor ons:

- Een hoogstedelijk woonmilieu, met daarbij behorend een veilige, groene, toegankelijke en prettige openbare ruimte die bijdraagt aan de gezondheid en ontmoeting;
- Een grote diversiteit aan woningen, woonvormen en bewoners en een groot aanbod aan betaalbare woningen;
- Het gebied en de toekomstige woningen zijn goed bereikbaar en bewoners hebben een keus in hoe ze zich verplaatsen. De inrichting wordt aangepast op basis van het STOMP principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als dienst (deelvervoer);
- De geschiedenis en het karakter van het gebied blijft herkenbaar.

De uitgangspunten

1. Planologische invulling

1.1. *Het gebied wordt getransformeerd tot hoogstedelijk woonmilieu.*
Vanwege de directe ligging aan het centrum en de hoeveelheid aan verouderde percelen biedt dit plangebied kansen tot transformatie ten behoeve van de woningbouwopgave. We benutten de kansen die het gebied Kastanjeweg-Oost biedt om de schaalsprong in verstedelijking te maken binnen de kern Uden.

1.2. *Het gebied geldt als centrumrand, niet als onderdeel van het economische centrum.*
De focus ligt op versterking van het centrum: bestaande economische en publiekstrekkende functies worden waar mogelijk naar het centrum verplaatst. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied dragen bij aan het in stand houden en/of versterken van de voorzieningenstructuur van het centrum en onttrekt hier geen bezoekers aan.
Er is geen ruimte voor nieuwe supermarkten, maar wel voor werken aan huis, ateliers en kleinschalige flexibele werklocaties (bijvoorbeeld inlog- en vergaderplekken). Daarnaast zijn er kansen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals bijvoorbeeld gezondheidszorg voorzieningen.

2. Stedenbouw en openbare inrichting

2.1. *Het gebied wordt ontwikkeld als hoogstedelijk woonmilieu met hoge dichtheid en hoogbouw.*
Het gebied biedt kansen om de schaalsprong in verstedelijking te maken binnen de kern Uden. Daarbij is het streefbeeld: 120-150 woningen per hectare. Bouwmassa's variëren met een evenwichtige overgang in schaal en massa.

2.2. *Het gebied draagt bij aan de gezondheid door buiten zijn en bewegen te stimuleren met o.a. groene binnengebieden en groene verbindingen*
Binnengebieden worden op een aantrekkelijke manier ingericht met groen en open ruimtes. Er ontstaan prettige plekken met zicht- en verblijfsgroen, die voorzien zijn van schaduw, biodiversiteit bevorderen en het spelen stimuleren. Er worden groene verbindingen gecreëerd naar andere groene gebieden rondom het plangebied. En routes naar het centrum en het busstation worden vergroend om lopen en fietsen te stimuleren en hittestress te verlagen.

2.3. *Het gebied wordt ingericht om sociale verbindingen tussen bewoners te stimuleren en het gevoel van gemeenschap te versterken.*
Er is aandacht voor ruimten voor ontmoeting, zowel binnen als buiten. Plinten kunnen deels ingezet worden voor collectieve ruimtes en ontmoeting en collectieve buitenruimten kunnen deels private tuinen vervangen. Daarnaast is er ook expliciet aandacht voor de jonge doelgroep, bijvoorbeeld door het realiseren van speelvoorzieningen.

2.4. *Het gebied wordt voorzien van groen om de biodiversiteit en gezondheid te bevorderen.*
Het gebied krijgt groen op maaiveld, gevels en daken ter bevordering van biodiversiteit, klimaatadaptatie en leefkwaliteit. Voorbeelden zijn bomen in volle grond, bloemrijk gras en klimmende beplanting op constructies.

2.5. *Het gebied wordt circulair en klimaatadaptief ontwikkeld.*
Ontwikkeling vindt plaats met circulaire, modulaire, biobased en klimaatadaptieve principes, zowel in gebouwen als buitenruimte. Bouw- en materiaalkeuzes dragen bij aan duurzaamheid, hergebruik en klimaatbestendigheid, met een lage milieubelasting en flexibele toekomstwaarde.

3. Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

3.1. *Het gebied wordt ontwikkeld met aandacht voor ons cultureel erfgoed.*
Het gebied wordt herontwikkeld met behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied bevinden zich diverse gemeentelijke monumenten en karakteristieke elementen die verwijzen naar het ontstaan van de kern Uden. Deze vormen een belangrijk uitgangspunt in de gebiedsontwikkeling en dragen bij aan een eigen identiteit en herkenbare uitstraling.
Waar mogelijk wordt ingezet op behoud van (delen van) monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of materialen en gebruiken we ons erfgoed als inspiratiebron.

3.2. *Het gebied wordt ontwikkeld met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.*
Het tuinstadkarakter van de Professor Pulserstraat/Helenastraat en het straatbeeld van de Prior van Milstraat/Volkelseweg, zoals benoemd in de welstandsnota, worden behouden en omarmd als dragers van de gebiedsidentiteit.

4. Volkshuisvesting

4.1. Het gebied wordt ontwikkeld als woonmilieu met een divers en gevarieerd woonprogramma van minimaal 350 woningen.
De doelgroepen en voorzieningen sluiten op elkaar aan, met nadruk op bewoners die het centrum als hun directe leefomgeving ervaren. Het programma wordt afgestemd op de actuele woningbehoefte, gebaseerd op provinciale prognoses en gemeentelijke inzichten.

4.2. Het gebied wordt ontwikkeld met de uitgangspunten van de regionale woondeal.
Op gebiedsniveau wordt minimaal voldaan aan de regionale woondeal: 30% sociale huur en twee derde van het totaal betaalbaar.

4.3. Het programma richt zich voornamelijk op senioren, jongeren en kleinere huishoudens.
Met de te ontwikkelen woningen wordt ingespeeld op vergrijzing, individualisering en de behoefte aan kleinere en collectieve woonvormen. Minimaal 25% van de woningen wordt levensloopbestendig uitgevoerd. Er wordt ruimte geboden aan geclusterde woonvormen voor jongeren en/of senioren en zorgwoningen waar Volledig Pakket Thuis (VPT) en/of Modulair Pakket Thuis (MPT) kan worden geleverd.

5. Mobiliteit

5.1. *In het gebied en binnen de ontwikkelingen wordt ingezet op vernieuwende mobiliteitsoplossingen, met STOMP als uitgangspunt.*
Eerst wordt gezorgd voor goede routes, verbindingen en voorzieningen voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. De inrichting stimuleert lopen, fietsen en gezonde verplaatsingen. Binnen de ontwikkelingen wordt ingezet op het gebruik van deelvervoer. Binnen de ontwikkelingen wordt gestuurd op het treffen van voorzieningen ten behoeve van deel- en e-mobiliteit (zoals het opladen en stallen van elektrische (deel)auto's, e-bikes en scootmobielen).

5.2. *Het gebied wordt waarschijnlijk ontwikkeld met een parkeerregime* in de omgeving en lage locatie specifieke parkeernormen in combinatie met vernieuwende mobiliteitsoplossingen.*
De inrichting richt zich op een wijk waarbij de auto niet de boventoon voert in de vervoerskeuze en het straatbeeld. Zo ontstaat er ruimte voor andere functies. Autoparkeren wordt zoveel mogelijk uit het zicht opgelost. Daarbij wordt voor elke ontwikkeling eerst gekeken of dit mogelijk is op de locatie zelf.



Onderzoeksgebied parkeerregime
(rood = must have, blauw = wise to have)

De kans is echter groot dat er op basis van de huidige normen niet voldoende parkeerplaatsen op de ontwikkellocatie(s) zelf kunnen worden gerealiseerd, omdat dit ruimtelijk niet

mogelijk is en/of financieel niet haalbaar is. Indien dit inderdaad niet mogelijk is worden andere oplossingen onderzocht. Per ontwikkeling wordt een passende parkeernorm bepaald, afhankelijk van locatie, woningtypes en mobiliteitsmaatregelen. Daarnaast wordt onderzocht of het nodig en haalbaar is om al bestaande of te realiseren parkeervoorzieningen (terreinen/garages) in de omgeving in te zetten (bijv. op de nieuwe markt of elders).
Voor al deze alternatieve oplossingen is het (bijna) altijd nodig een parkeerregime in de omgeving (rondom het plangebied) in te voeren om overbelasting van de openbare ruimte in de omgeving te voorkomen.* In de uitwerking van de plannen zal duidelijk worden of en zo ja welk parkeerregime passend is.

5.3. *Het gebied wordt verbonden via veilige en toegankelijke infrastructuur.*
Bij onderhoud en herinrichting van omliggende wegen wordt ingezet op verkeersveiligheid, oversteekbaarheid en verblijfskwaliteit. Waar mogelijk wordt De Prior van Milstraat ingericht als onderdeel van het fietsnetwerk en wordt de Kastanjeweg verbeterd om een veilige en aantrekkelijke verbinding te creëren tussen het centrumgebied en de nieuwe woonomgeving. Er wordt onderzocht hoe de ontwikkelingen hier ook aan bij kunnen dragen.

Kanttekening

De ambities voor dit plangebied zijn groot. Het streven is om alle ambities zo goed mogelijk in te vullen. Het zou kunnen dat niet alle uitgangspunten allemaal gelijktijdig uitgevoerd kunnen worden. Het ligt dus voor de hand dat soms concessies nodig zijn.

**** Nadere toelichting op het toepassen van een parkeerregime:***
In een (hoog) stedelijke omgeving wordt de hoeveelheid geparkeerde auto's in de openbare ruimte veelal gecontroleerd door een parkeerregime. Daarmee kan gestuurd worden op het aantal vergunningen dat wordt uitgegeven. Tevens wordt het mogelijk om per ontwikkeling te onderbouwen, hoeveel parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling benodigd zijn en dus gerealiseerd moeten worden. Dit kan per ontwikkeling verschillen. Zo kan er een deelauto ingezet worden, kan er gedifferentieerd worden naar locatie (minder parkeren nabij het busstation) of naar aard van de woning (huurwoningen Area, goedkoop, middelduur, vrije sector). In theorie is het daarmee mogelijk om elke parkeernorm te hanteren. Om de omgeving te beschermen tegen parkeeroverlast is het dan wel van belang dat bewoners van de betreffende locaties geen recht hebben op een parkeervergunning.

Het uitrollen van een ander parkeerregime betekent in dit geval, dat alle beschikbare openbare parkeerplaatsen in het gebied waar dit regime gaat gelden, worden gereguleerd en verdeeld. Alhoewel dit voordelen zal hebben voor een aantal huidige gebruikers van deze parkeerplaatsen, zullen een aantal huidige gebruikers ook nadelen gaan ervaren. Reguleren zal betekenen dat niet alle huidige gebruikers er nog langer gebruik van kunnen maken. De groep langparkeerders in het gebied, zoals bezoekers en/of werknemers van/in het centrum, die hier nu gratis kunnen parkeren zullen elders (moeten) gaan parkeren. Bewoners en/of zakelijke gebruikers in het gebied, die nu in de straat of directe omgeving geparkeerd worden, gaan betalen voor een parkeervergunning.

Ook is het van belang op te merken dat het op deze wijze instellen van een parkeerregime niet is volgens de wijze die we daarvoor hebben afgesproken.
In de Uitvoeringsregels belanghebbenden parkeren staat aangegeven hoe er wordt omgegaan met het invoeren van (nieuwe) vergunninghouder gebieden. Het aanwijzen van een gebied zonder dat daar draagvlak voor (gemeten) is, wijkt af van de uitvoeringsregels. De maatregel ligt in lijn met het nieuwe parkeerbeleid. In de nieuwe uitvoeringsregels parkeren, die na het beleidsprogramma mobiliteit worden opgesteld, wordt gestuurd op meer mogelijkheden om een vergunningengebied aan te wijzen.