

Aan: gemeenteraad Uden
Van: wethouder René Peerenboom
Betreft: toezeggingen Foodcourt commissie REO 28 november 2016
Datum: 02 december 2016

Geachte raadsleden,

In de Commissie Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen zijn de volgende toezeggingen gedaan:

1. De wethouder zegt toe om de gemaakte kosten voor de raad in beeld te brengen, maar niet de toekomstige;
2. De initiatiefnemers worden gevraagd om met beeldmateriaal vorm te geven aan het verzoek om het visuele effect van de mast beter en realistischer in beeld te krijgen, bijvoorbeeld door een 3D animatie, foto-, video- en beeldmateriaal;
3. Qua arbeidsplaatsen gaat het om ca 60 fulltime fte's (te verdelen over zo'n 180 personen). De initiatiefnemers hebben reeds aangegeven welwillend tegenover social return te staan en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst te nemen. De wethouder zegt toe om met de initiatiefnemers in gesprek te gaan om deze afspraak meer concreter te maken;
4. Er zal een inventarisatie van de duurzaamheidsambities plaatsvinden in het plan om concreet helder te maken wat dit behelst.

Via deze notitie wil ik u graag in deze informatie voorzien. Uiteraard zijn wij altijd bereid om u nadere toelichting te geven of vragen te beantwoorden.

Toezegging 1. De wethouder zegt toe om de gemaakte kosten voor de raad in beeld te brengen, maar niet de toekomstige.

A. Directe financiële schade

Tot nu toe is er circa €2 miljoen geïnvesteerd in de ontwikkeling van de snelweglocatie. Zie tabel hieronder.

Het geïnvesteerd vermogen eind 2016 bestaat grofweg uit:

Aankoop grond	€ 1.150.000
Plankosten	€ 400.000
Overige bijkomende kosten	€ 50.000
Rente	€ 400.000
	€ 2.000.000

In het huidige contract voor het Foodcourt staat een verkoopprijs voor de grond van €2,1 miljoen. Bij het niet onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan krijgen we deze directe inkomsten dus niet.

B. Toekomstige financiële consequenties

Nieuw plan. Indien het Foodcourt geen doorgang vindt, moeten we op zoek naar een ander plan voor de snelweglocatie. Een belangrijk aspect is het vinden van nieuwe investeerders die in Uden-Noord willen investeren en die daarbij rekening houden met de wensen en eisen die Uden aan die plek stelt. Enkele voorbeelden genoemd. Uden zet sterk in op een krachtig centrum. Een plan voor de

snelweglocatie mag derhalve niet met ons centrum concurreren, maar moet dit bij voorkeur juist aanvullen. Een ander voorbeeld is dat de ontwikkeling van Uden-Noord erop gericht is, om de positie van Uden in de regio te versterken. Het nieuwe plan moet derhalve een regionale functie hebben. Ook zetten we in op verfraaiing van de noordelijke stadsentree.

Geen programma. Naast de wensen en eisen die Uden aan de snelweglocatie stelt, geldt het Wro instrument “ladder voor duurzame verstedelijking”. Dit instrument maakt dat keuzes goed moeten worden gemotiveerd. Het Foodcourt speelt in op een programma waar behoefte aan is en wat de wettelijke toets van de “ladder voor duurzame verstedelijking” goed doorstaat. Naast de voorziene, voornamelijk snelweg georiënteerde horeca en brandstofverkoop, zijn andere functies op dit moment op die plek vanuit de “ladder voor duurzame verstedelijking” niet of nauwelijks te motiveren. Lokale (kleine) horeca initiatieven die zich voornamelijk gaan richten op de snelweg, in plaats van de gebruikers die nu op het Foodcourt zijn voorzien, hebben niet genoeg draagkracht (huuropbrengsten) om de snelweglocatie solitair tot ontwikkeling te kunnen brengen. Deze initiatieven kunnen juist van de grond komen, wanneer zij aanhaken bij het Foodcourt.

Alle investeerders die zich de laatste jaren hebben gemeld, zijn meegenomen in de biedprocedure in 2014 die geleid heeft tot het Foodcourt. Alle biedingen waren gebaseerd op fastfoodketens en zijn derhalve niet bruikbaar. Alles bij elkaar zal het niet meevallen om nieuwe investeerders te vinden. Wij verwachten dan ook dat de locatie de komende jaren (grotendeels) braak zal blijven liggen.

Extra kosten. Naast dat we de komende jaren geen inkomsten verwachten uit verkoop, zullen de kosten ook fors oplopen. Alleen de winnende bieding (het Foodcourt) ontwikkelt de gehele snelweglocatie. Alle andere biedingen voorzien maar in de ontwikkeling van een deel van de locatie. Het ligt derhalve voor de hand dat mocht het tot een ontwikkeling van de snelweglocatie komen, dat deze in (minimaal) twee fasen wordt ontwikkeld.

Daarmee moeten we rekening houden met extra kosten voor infrastructurele voorzieningen, zoals extra wegen en bermen. Nu worden deze voorzieningen, uitgezonderd het omleggen van de Looweg, aangelegd op het Foodcourt en zijn deze kosten voor rekening van de ontwikkelaar van het Foodcourt. Ook zal extra inzet gepleegd moeten worden om nieuwe investeerders met een gewenst programma te vinden. Nadat er een investeerder is gevonden, zal er moeten worden toegewerkt naar een nieuw bestemmingsplan dat een bouwtitel oplevert. Dit gaan we bij fasegewijze ontwikkeling (tenminste) twee keer doen. Dit levert fors meer plankosten op. Verder loopt al die jaren de renteteller door. Immers, we hebben op dit moment al grofweg €2.000.000 uitgegeven. Ook dit zijn extra kosten.

We moeten ons beseffen dat er een risico is dat de ontwikkelaar van het Foodcourt haar kosten in rekening gaat brengen bij de gemeente in de vorm van een schadeloosstelling. Of dat dit ook tot een toegekende schadeloosstelling zal leiden, hangt af van de argumenten waarom uw raad het bestemmingsplan niet vaststelt. Indien deze argumenten bij het aangaan van de anterieure overeenkomst in september 2015 niet te voorzien waren, dan is schadeloosstelling onwaarschijnlijk.

c. Indirecte financiële gevolgen

We grijpen een kans niet aan. Met dit plan beogen we versterking van de positionering en presentatie van Uden in de regio, een ruimer horeca aanbod en een verfraaiing van de Noordelijke Stadsentree naar Uden. Zowel McDonalds als KFC hebben voor Uden unieke restaurants ontworpen gelegen in een groene setting. Bovendien lopen we circa 180 nieuwe arbeidsplaatsen mis. Arbeidsplaatsen voor vooral jonge medewerkers, veelal studenten en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Een welkome aanvulling voor de arbeidsmarkt van Uden.

We doen afbreuk aan een goed investeringsklimaat. Uden heeft, zeker het laatste decennium en ondanks de slechte economische jaren, een imago opgebouwd dat het goed ondernemen is in Uden. Tijdens de ontwikkeling van Uden-Noord, maar ook in de andere belangrijke projecten (zoals Promenade), is dit imago meermaals bevestigd. Door dit opgebouwde vertrouwen onderscheidt Uden zich en blijft Uden in trek bij nieuwe investeerders. Dit vertrouwen heeft Uden op kunnen bouwen, door in de belangrijke projecten een stabiele koers te varen en een betrouwbare partner te zijn, waarmee goed afspraken kunnen worden gemaakt. Indien nu op dit belangrijke moment in de samenwerking van koers wordt veranderd, dan zal dit vertrouwen worden geschaad. De zekerheid van het kunnen maken van goede afspraken komt dan in een ander daglicht te staan. Het ligt dan voor de hand dat potentiële investeerders eerst de kat uit de boom gaan kijken, alvorens Uden aan te doen. Vertrouwen komt te voet en gaat te paard. Dit heeft mogelijk ook negatieve financiële gevolgen voor andere grondexploitaties die Uden heeft, waar we afhankelijk zijn van externe investeerders.

Toezegging 2: De initiatiefnemers worden gevraagd om met beeldmateriaal vorm te geven aan het verzoek om het visuele effect van de mast beter en realistisch in beeld te krijgen, bijvoorbeeld door een 3D animatie, foto-, video- en beeldmateriaal.

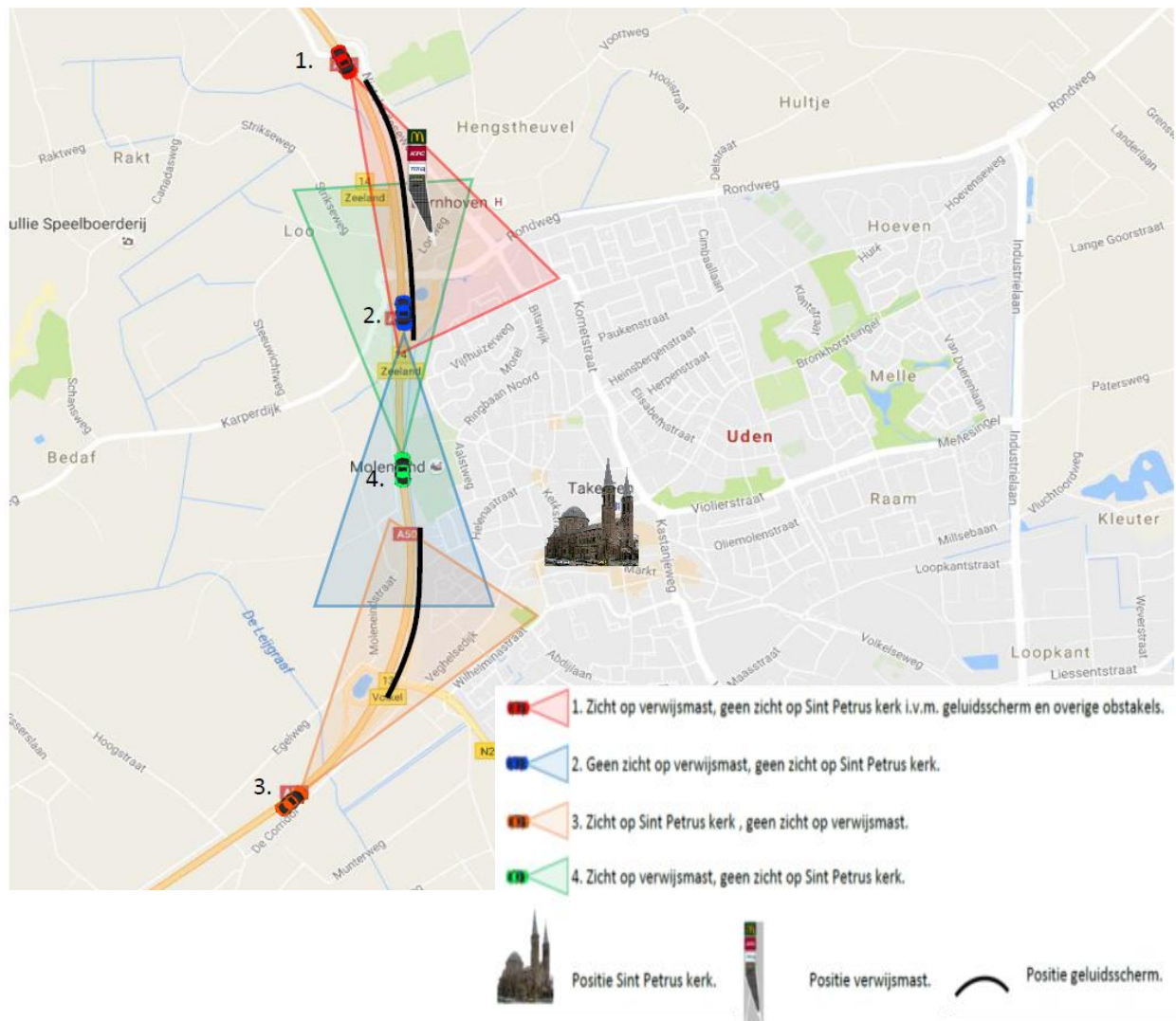
Als onderdeel van het bestemmingsplan is een uitgebreide studie verricht naar de beeldeffecten van de verwijsmast voor Uden en omgeving. Dit rapport is bijgevoegd bij het raadsvoorstel als [Bijlage 4-2 Beeld Effect Rapportage 03-05-2016](#). Wij willen dit graag nogmaals onder de aandacht brengen, omdat dit rapport op veel vragen antwoord geeft. Naar onze mening zijn er enkele misverstanden rondom de verwijsmast ontstaan, die wij graag willen wegnemen.

Misverstand 1: Udense skyline verandert

Er lijkt een beeld te zijn ontstaan dat de Udense skyline vanaf de A50 gedomineerd gaat worden door de verwijsmast en dat daarbij de St. Petruskerk in het niet verdwijnt. Dit is onjuist. Het is namelijk (nagenoeg) onmogelijk om de St Petruskerk en de verwijsmast in één blikveld te zien. De afbeelding op de volgende pagina maakt dit duidelijk.

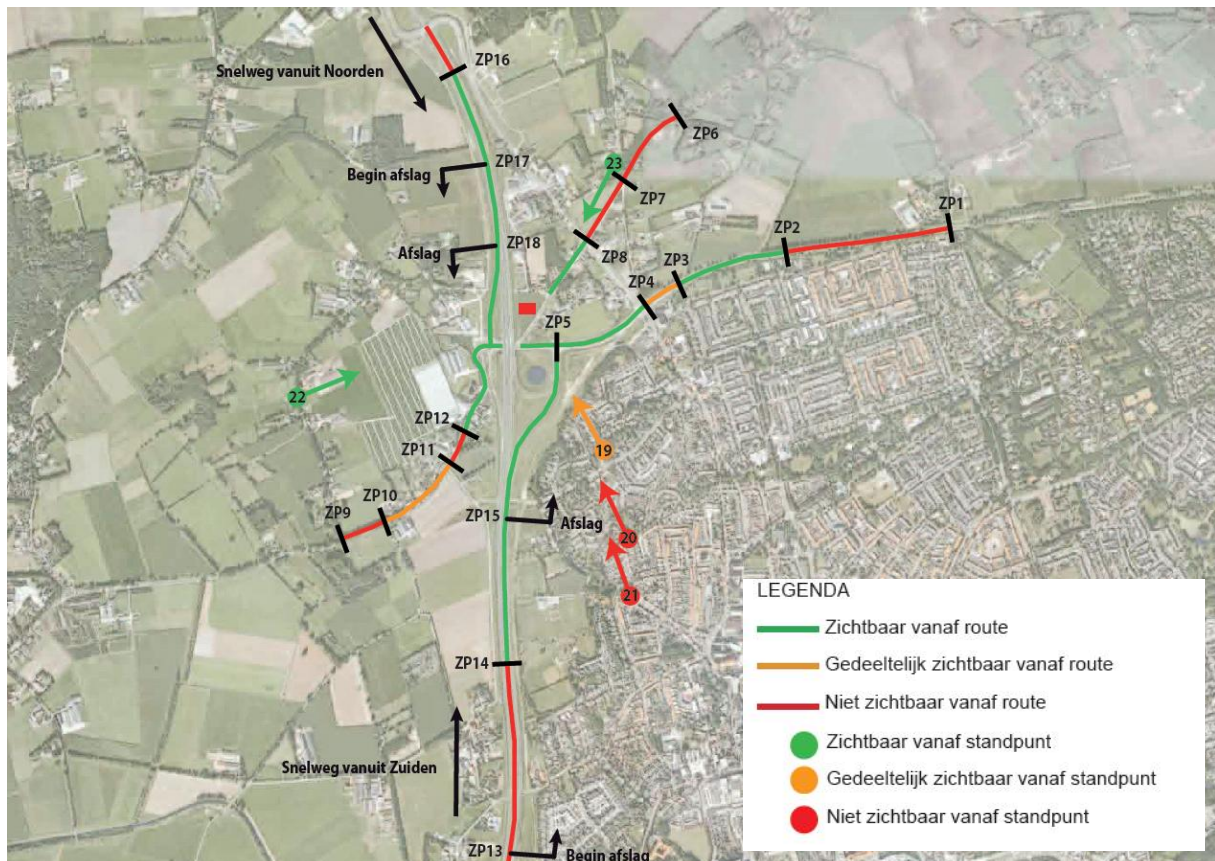
Hierop is te zien dat wanneer u vanuit het noorden (Oss) naar Uden rijdt over de A50, voor u alleen de verwijsmast zichtbaar is (1). De Petruskerk is op die plek en ook eerder of verderop niet of nauwelijks zichtbaar. De Petruskerk wordt pas goed zichtbaar na het geluidsscherp (2) en dan dient u naar het oosten te kijken.

Wanneer u vanuit het zuiden (Veghel) naar Uden rijdt, dan blijft de prachtige aanblik op alleen de Petruskerk geheel in stand (3). Pas wanneer u de afrit Volkel en het geluidsscherp voorbij bent, dan komt de verwijsmast in beeld (4). Op dat moment is de Petruskerk niet meer zichtbaar. Of u moet naar het oosten kijken, dan ziet u wel de Petruskerk maar niet de verwijsmast.



Misverstand 2: De verwijsmast is altijd zichtbaar

Uit de beeldeffectrapportage (bijlage 4-2 raadsvoorstel) blijkt onomstotelijk dat de verwijsmast maar beperkt zichtbaar is. Dit komt door de vele obstakels die in de omgeving aanwezig zijn, zoals gebouwen, bomen, etc. Op de volgende pagina is de conclusie uit het rapport grafisch weergegeven voor een verwijsmast met een lengte van 39,8m. Daarin is inzichtelijk gemaakt wanneer de logo's op de verwijsmast goed zichtbaar zijn (groen), gedeeltelijk zichtbaar zijn (oranje) en niet zichtbaar zijn (rood).



Ook is gevraagd om het zicht op de verwijsmast vanaf de A50 beter inzichtelijk te maken. In de beeldeffectrapportage zijn dit de zichtpunten 13 t/m 18. Zie o.a. pagina's 18 en 19 van bijlage 4-2 raadsvoorstel). Ook in de afbeelding hierboven zijn deze zichtpunten weergegeven. In het onderzoek is gewerkt met een grote zeecontainer op verschillende hoogten. Ondanks dat een zeecontainer een fors oppervlak heeft, blijkt deze lastig zichtbaar op de foto's. Om een betere impressie te verkrijgen zijn de foto's uit het onderzoek hieronder nogmaals, maar dan vergroot weergegeven. Ook is de container vervangen door de nieuwe verwijsmast. U ziet dat vanuit zichtpunt 13 de verwijsmast niet te zien en vanuit de zichtpunten 14 tot en 18 wel.



zichtpunt 13



zichtpunt 14



zichtpunt 15



zichtpunt 16



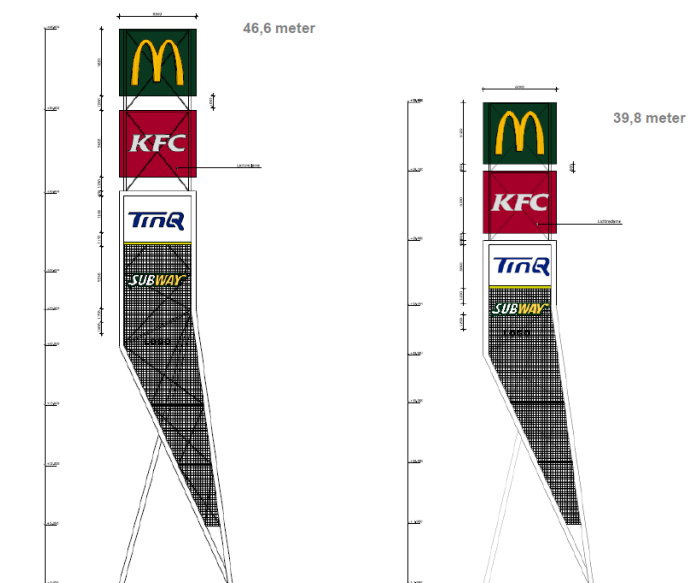
zichtpunt 17



zichtpunt 18

De snelweg en geluidswal tornen ruim 10 meter boven het Foodcourt uit. Ook staat de verwijsmast op afstand vanaf de snelweg. Daardoor is de mast vanuit een auto vanaf de snelweg, zoals de afbeelding hierboven laat zien (zichtpunt 18), een heel stuk minder fors dan eerdere 3D impressies doen lijken.

Nevenstaande afbeelding geeft een goede indruk van de verlaging en versmalling van de verwijsmast: links oorspronkelijke mast, rechts aangepaste mast. (Deze afbeelding is onderdeel van presentatie Reggestede, zie Ibabs.)



Tijdens de uitwerking van het plan is een uitgebreide omgevingsdialoog gevoerd. De wijze waarop – en de resultaten van deze omgevingsdialoog zijn opgenomen in het raadsvoorstel als bijlage 1. Naast dat de verwijsmast is verlaagd en versmald, zijn er ook andere aanpassingen doorgevoerd. De volgende afbeelding uit de presentatie van het college (opgenomen in Ibabs) benoemt de belangrijkste.

Omgevingsdialoog belangrijkste aanpassingen





In overleg met omwonenden

Foodcourt uit het zicht nemen → groene erfafscheidingen op verzoek afscheidingen tot 5 meter hoog mogelijk

Toegang ook mogelijk aan westzijde → alleen te gebruiken door langzaam verkeer en hulpdiensten



Verder onder andere:

- Lichtmasten op het terrein verlaagd
- Bevoorrading alleen in dag uren (incidenteel nacht)
- Openingstijden conform APV (al verwerkt wens McDonalds 07.00u ontbijt)
- Contact werkgroep Jeugd en Veiligheid (politie/BOA's/maatschappelijke organisaties/gemeente)
- Groene zone in en om plangebied verplicht in stand houden
- Ontluchting tankstation niet binnen 30m van woningen



Toezegging 3: Qua arbeidsplaatsen gaat het om ca 60 fulltime fte's (te verdelen over zo'n 180 personen). De initiatiefnemers hebben reeds aangegeven welwillend tegenover social return te staan en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst te nemen. De wethouder zegt toe om me de initiatiefnemers in gesprek te gaan om deze afspraak meer concreter te maken.

Werkgelegenheid / social return. Zoals vermeld zullen er ca. 180 personen te werk gesteld worden in het Foodcourt Uden. Het aantal FTE's bedraagt ca. 60. Ervaring van de partijen (MCD, KFC en Subway) leert dat de werknemers nagenoeg allen uit de plaats zelf komen. De werkgelegenheid wordt dus direct betrokken uit Uden. De werknemers komen uit alle geledingen van de bevolking. Daarnaast zal er sprake zijn van afgeleide werkgelegenheid bij toeleveranciers.

Welwillend. De initiatiefnemers hebben zich uitgesproken om welwillend te staan ten opzichte van het aannemen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Concrete toezeggingen in aantallen kunnen hierbij nu nog niet worden gedaan. Op voorhand is namelijk niet aan te geven hoeveel geschikte en bereidwillige sollicitanten er in een plaats beschikbaar zijn. In een recente nadere afstemming met de gebruikers MCD, KFC en Subway heeft men zich bereid verklaard om dit verder concreet te maken door het aangaan van inspanningsverplichting tussen partijen, gemeente Uden en

de bevoegde instanties. Concreet betekent dit dat men ten tijde van de personeelswerving als eerste in contact zal treden met de gemeente en de bevoegde instanties om te bezien welke mensen uit deze categorie in aanmerking kunnen voor een functie en voor een nadere kennismaking en sollicitatie. Bij andere nieuw-vestigingen heeft men hiermee goede ervaringen opgedaan. De uitwisseling van ervaringen en de contacten met de instanties blijven van kracht ook na de opening van de restaurants. Dit is een voortdurend traject.

Zowel de franchiser die het McDonalds restaurant op het Foodcourt gaat runnen, als KFC Nederland hebben al wel wat meer concrete informatie kunnen geven. Dit geeft een goed beeld rondom het aspect social return, zoals partijen dit willen gaan invullen.

Specifiek McDonalds. De franchisenemer die het McDonalds restaurant op het Foodcourt gaan runnen, runnen op dit moment al het restaurant in Heesch aan de snelweg en het restaurant in het centrum van Uden. Voor de vestiging Heesch wordt social return door hen op de volgende wijze ingevuld:

- 1) Zij hebben met gemeente Oss. 1/2 keer per jaar staan zij met een stand in de Lievekamp. Werkzoekende die bijvoorbeeld in de uitkering zitten hebben dan de mogelijkheid om te solliciteren bij hen. Zij hebben 5 mensen aangenomen door dit initiatief.
- 2) Zij hebben contact met het bedrijf Job Coach Connect. Een arbeidsintegratie bedrijf, die kijkt of zij een match kunnen vormen met werkzoekenden.
- 3) Zij hebben stageplekken voor moeilijkerlerende leerlingen van de Sonnewijzer. Deze begeleiden zij dan 3 dagen per week voor een paar maanden.

Voor de vestiging Uden wordt het op deze wijze gedaan:

- 1) Zij hebben contact met de gemeente Uden. Op dit moment zijn ze aan het onderzoeken of hij toekomstige werknemers voor ons heeft.
- 2) Zij hebben contact IBN voor arbeidsintegratie. Op dit moment zijn ze aan het kijken of ze 1 persoon een contract kunnen aanbieden voor in Uden.

Specifiek KFC. KFC heeft een zeer gevarieerde opbouw van het personeelsbestand. Met alle leeftijden, verschillende nationaliteiten en uiteenlopende opleidingsniveaus is KFC een afspiegeling van de Nederlandse maatschappij. KFC werkt samen met ROC's en UWV voor de instroom van jeugdigen en langdurig werkzoekenden. KFC medewerkers kunnen rekenen op een bedrijf waarin doorgroeien gestimuleerd wordt. Om onze mensen een volgende stap te kunnen laten maken in hun carrière bieden zij uitgebreide interne trainingsmogelijkheden. Ook kunnen onze mensen rekenen op Crew Trainers, managers, Area Coaches en Restaurant Support Center medewerkers.

KFC Nederland is door het Nationale Business Succes Award instituut uitgeroepen als beste werkgever én beste fastfood bedrijf van Nederland 2016. KFC behoort tot de 25 beste werkgevers van Nederland in de categorie grote bedrijven en multinationals (minstens 250 werknemers). Dit blijkt uit onderzoek van Great Place To Work, een organisatie die bedrijven, welke getuigen van goed werkgeverschap, in kaart brengt. Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken naar factoren als werksfeer en ontwikkel- en doorgroeimogelijkheden voor medewerkers. Het onderzoek naar goed werkgeverschap is gebaseerd op vragenlijsten van de Trust Index en de Culture Audit.

Toezegging 4: Er zal een inventarisatie van de duurzaamheidsambities plaatsvinden in het plan om concreet helder te maken wat dit behelst.

In navolging van de presentatie van McDonalds NL in de commissie op 21 november 2016, is specifiek gevraagd inzichtelijk te maken welke duurzaamheidsaspecten McDonalds in Uden worden toegepast, die ook in de McDonald's gebouw aan Muntbergweg in Amsterdam zijn toegepast. Het gebouw wat een paar jaar geleden een duurzaamheidscertificaat heeft ontvangen van de Europese Commissie: De GreenBuilding Award.

Vrijwel alle duurzaamheidsaspecten van dit gebouw worden ook toegepast in door McDonalds beoogde gebouw in Uden Noord. Deze zijn ook genoemd in de presentatie [20161121 Presentatie McDonalds – Uden final](#),

die door McDonalds NL is gegeven tijdens de vergadering van uw commissie op 21 november jl:

- Warmtepompen in combinatie met warmteterugwinning in de keuken (lobby wordt hiermee verwarmd)
- LED verlichting in lobby, buitenverlichting en in signage
- Waterloze urinoirs
- Low volume fryers (besparing olie en milieu)
- Bouwkundig wanden en beglazing conform laatste eisen en wensen voldoet aan EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt)
- Verlichting schakelt op sensoren (aanwezigheidsdetectie)
- Verlichting buiten schakelt op daglichtregeling
- Groene stroom in en groen gas
- Afvalverwerking
- Hergebruik frituur olie voor omzetting naar biodiesel om voorraadvrachtwagens op te laden rijden (groene trucks)

