

RAADSADVIES

Zaakdossier: D00072169

Vaststelling bestemmingsplan Foodcourt Uden

2016/13091	
Auteur	: Ralf Francissen
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: ralf.francissen@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Foodcourt te Uden

Advies**Te besluiten om**

1. In te stemmen met de beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen conform bijgevoegde Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Foodcourt te Uden met idn NL.IMRO.0856.BPfoodcourt-VA01" gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Inleiding

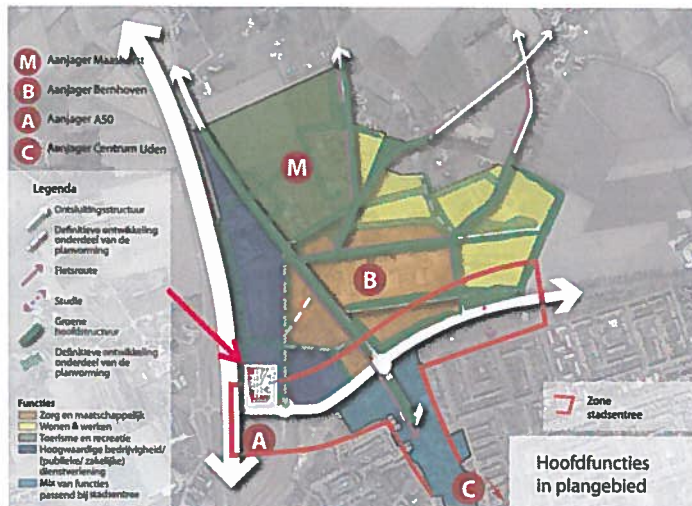
In de recente geschiedenis van Uden zijn 1993 en 2005 belangrijke jaren. In 1993 is het besluit genomen om de A50 direct langs Uden aan te leggen, in 2005 is besloten dat Bernhoven zich zal



vestigen in Uden-Noord. De realisatie van beide besluiten heeft de rol van Uden in de regio enorm versterkt; Een goede bereikbaarheid door de A50 en met Bernhoven in Uden-Noord een regionale ontwikkellocatie van formaat. Inmiddels heeft ook de familie Van der Valk haar deuren geopend van het prachtige hotel Uden-Veghel in Uden-Noord. Uw raad heeft de kracht van Uden-Noord voor Uden

en de regio al in 2012 onderkend. In dat jaar is het Masterplan Uden-Noord vastgesteld en daarmee is richting gegeven aan het positioneren en presenteren van Uden in de regio. In dit Masterplan is de ontwikkeling van Uden-Noord in een vijftal hoofdfuncties beschreven. Deze zijn weergegeven in onderstaande afbeelding, onder "functies". De stadsentree is hierin als zone benoemd, die meerdere

functies kan huisvesten. Nabij afslag 14 van de snelweg is in de zone stadsentree de ontwikkeling van



een snelweglocatie voorzien (rode pijl). Specifiek is benoemd dat dit deel van de stadsentree interessant is voor de vestiging van horecagelegenheden, zoals fastfoodketens die nadrukkelijk de verbinding zoeken met de A50. De ontwikkeling van het Foodcourt is in lijn met het Masterplan Uden-Noord.

Uden kan vijf nieuwe ondernemingen verwelkomen. De komst van het Foodcourt betekent voor Uden circa 180 nieuwe arbeidsplaatsen. Op het Foodcourt openen de McDonalds, KFC, Subway en TinQ haar deuren. De initieel

voorzien carwash wordt niet gerealiseerd, omdat met de komst van de nieuwe carwash aan de Industrielaan, de behoefte hieraan onvoldoende is. Deze locatie is nu benoemd als geschikt voor snelweg gerelateerde bedrijfsruimte. Het gebruik is primair gericht op het autoverkeer van de A50. Alle ondernemers hebben er belang bij dat het prettig toeven is voor hun klanten op het Foodcourt. De inrichting van het Foodcourt is hier op afgestemd. Zo is het terrein overzichtelijk en wordt voorzien in ruim voldoende parkeergelegenheid en een drietal buitenterrassen.

Uden krijgt er met de komst van het Foodcourt een unieke plek in de regio bij. Niet alleen het concept, meerdere wereldmerken naast elkaar, ook de bijzondere vormgeving van de restaurants maken deze plek uniek. Zowel de vestiging van McDonalds als die van de KFC kennen twee lagen. De KFC heeft er voor gekozen om het restaurant ook op de verdieping te vestigen. Geen gebruikelijke keuzes. Beide zijn gelegen in een groene setting. Dit versterkt de Noordelijke Stadsentree en geeft de Stadsentree daarmee de allure die Uden verdient. Binnen het project Meer Maashorst: Een gezond landschap, wordt met de komst van het Foodcourt de uitvoering van het deelproject Dreven en Driften mogelijk gemaakt, voor dit deel van de Looweg. Ook wordt een bijdrage geleverd aan het vergroenen van de entree naar de Maashorst in Uden-Noord, direct ten noorden van Bernhoven.

Veel Udenaren en inwoners in de regio zijn verheugd met de komst van het Foodcourt. De aankondiging van de komst van het Foodcourt in september 2015, leidde o.a. tot meer dan honderd positieve reacties op de facebookpagina Hier HoUden we van. Ook de diverse media pakte er flink mee uit.

Begrijpelijkwerwijs is niet iedereen voor de komst van het Foodcourt naar Uden. Naast de bezwaren tegen fastfood in zijn algemeenheid, zijn het met name de omwonenden die aangeven dat zij zich zorgen maken over de komst van het Foodcourt. Uit de persoonlijke gesprekken die in het kader van de omgevingsdialoog met hen zijn gevoerd, blijkt dat deze zorgen vooral voortkomen uit onzekerheid over de toekomst. Zij zien een aantal afzonderlijke ontwikkelingen in hun directe omgeving en willen graag duidelijkheid voor de langere termijn. Om aan dit verzoek tegemoet te komen is het college bereid om een nieuw bestemmingsplan op te gaan stellen, wat de omwonenden deze zekerheid kan bieden. Voor de benodigde financiële middelen heeft het college hiervoor een offerte opgenomen in de begroting.

Met de omwonenden zijn naast de genoemde gesprekken ook werksessies gehouden, om te bekijken hoe de (individuele) wensen en belangen zo goed als mogelijk kunnen worden behartigd. In bijlage 1:

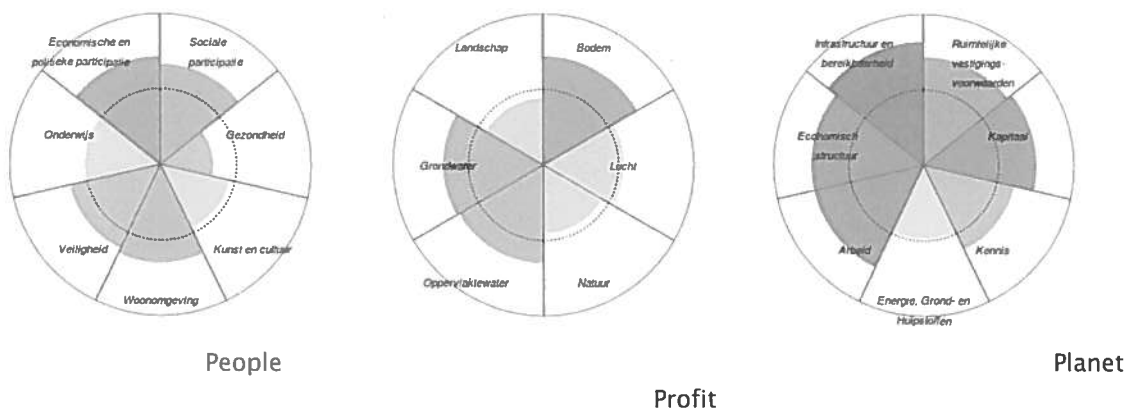
Toelichting omgevingsdialoog Foodcourt, gaan we nader in op deze aspecten. Op basis van de omgevingsdialoog en de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal aspecten aangepast. De ontwikkeling van het Foodcourt voorziet in een goede ruimtelijke ordening wat een goed woon en werkklimaat in de (directe) omgeving garandeert. Het ontwerp van de Looweg wordt de komende periode gezamenlijk met de belanghebbenden ter hand genomen.

Beoogd effect

Een versterking van de positionering en presentatie van Uden in de regio, een ruimer horeca aanbod vergezeld van de uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen voor Uden en een verfraaiing van de Noordelijke Stadsentree naar Uden.

Duurzaamheid

Voor dit project is een zogenoemde PPPscan uitgevoerd. Hieronder is het groepsresultaat van de scan weergegeven, voor de aspecten respectievelijk People, Planet en Profit.



1. Balans tussen People, Planet en Profit:

Er vindt op deze locatie een compacte vestiging van deze bedrijven plaats. De investering geschiedt door private partijen. De markt ziet hier goede kansen. De scan wijst verder uit dat het Foodcourt bijdraagt aan de vernieuwing en versterking van de regionale economische structuur. Ook biedt het Foodcourt werkgelegenheid aan verschillende doelgroepen.

2. Houdbaarheid over generaties:

Dit type bedrijven biedt in de regel goede opleidingsprogramma's voor hun werknemers. De energieconsumptie is niet anders dan bij andere bedrijven. De ontwikkeling van het Foodcourt scoort lager op gezondheid, door bepaalde minder gezonde fastfoodproducten. Overigens zijn er ook alternatieve producten beschikbaar, dit is een keuze die de consument zelf maakt (eigen verantwoordelijkheid).

3. Houdbaarheid ruimtelijk/mondiaal:

Het Foodcourt is goed ontsloten aan de A50 en voor de kern Uden. Het landschap wordt niet aangetast of versterkt. Landschap en natuur scoren wat lager, omdat er sprake is van een verstedelijking op deze locatie. Het project draagt bij aan het verbeteren van de groenstructuur elders in het plangebied in Uden-Noord. Dit laatste is in een later stadium onderdeel van het project geworden en derhalve niet meegewogen in de scan.

Geconcludeerd kan worden dat het Foodcourt voornamelijk positief scoort in de PPP scan.

Argumenten

- 1.1 *Op basis van de naar voren gebrachte zienswijzen zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd aan het bestemmingsplan.*

Bij het besluit rondom de vaststelling van het bestemmingsplan zal uw raad rekening moeten houden met naar voren gebrachte zienswijzen. Een aantal van de in de zienswijzen naar voren gebrachte aspecten, hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De belangrijkste punten uit de zienswijzen zijn samengevat:

- bezwaar tegen fastfood/het foodcourt, de (hoogte van de) verwijsmast en de locatie
- zorgen over de inpassing en overlast als gevolg van geluid, geur, licht en zwerfafval
- vermeend overaanbod aan brandstofverkooppunten/horeca in Uden
- belang van de fietsers in het ontwerp van de Looweg

Voor de inhoudelijke beoordeling van de tijdig naar voren gebrachte zienswijzen verwijzen wij kortheidshalve naar bijlage 2: Nota van Zienswijzen Foodcourt. Het Rijk, de Provincie en het Waterschap hebben positief gereageerd op het bestemmingsplan. Rijkswaterstaat was al akkoord met de plannen. De doorgevoerde aanpassingen van het bestemmingsplan komen hierna bij punt 2.3 aan de orde.

2.1 De komst van het Foodcourt is een versterking van de positionering en presentatie van Uden in de regio en is in lijn met de in 2012 in gang gezette herontwikkeling van Uden-Noord

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de kans aangegrepen om de snelweglocatie in Uden-Noord te ontwikkelen tot een unieke locatie, die Uden(-Noord) wederom regionaal op de kaart zal zetten. Het voorzien in een drietal restaurants en de mogelijkheid om brandstof te tanken (en snel-service te verlenen), is complementair aan elkaar. Bovendien wordt aangehaakt op de ontwikkelingen rondom De Maashorst, door de mogelijkheid te bieden om even te ontspannen (als onderdeel van een recreatieve fiets- of wandeltocht). Juist deze combinatie maakt dat deze (snelweg)locatie een plek wordt, die graag wordt aangedaan door zowel de snelwegautomobilist, als wel de (recreatieve) bezoeker uit Uden en omgeving.

2.2 De komst van het Foodcourt is een welkome aanvulling op het reeds bestaande horeca aanbod en de werkgelegenheid voor Uden

Uden staat voor Gastvrij en Gezellig. Het Foodcourt brengt de Amerikaanse keuken op Amerikaanse wijze naar Uden. Dit is een aanvulling op de gastvrijheid van de Udenaar. We laten ons zien langs de snelweg en we nodigen de passanten uit om Uden aan te doen. Natuurlijk is het Foodcourt er ook voor de Udenaar zelf. Met de nieuwkomer KFC naar Uden wordt in een zeer gewild aanbod voorzien, vooral onder jongeren. De restaurants worden gerund door lokale ondernemers. De McDonalds zal worden gerund door de ondernemer die nu de centrumvestiging in Uden en de vestiging Heesch runt. De Subway wordt gerund door de ondernemer die de Subway in het centrum van Uden runt. Zij zien de kracht van de locatie en zien dit als een aanvulling op hun bestaande vestigingen in het centrum. Voor KFC is de ondernemer nog niet definitief, maar naar verwachting wordt ook dit een ondernemer uit de regio. De komst van het Foodcourt betekent circa 180 nieuwe arbeidsplaatsen. Arbeidsplaatsen voor vooral jonge medewerkers, veelal studenten. Een welkome aanvulling voor de arbeidsmarkt van Uden.

2.3 Omdat mede op basis van de naar voren gebrachte zienswijzen er enkele aanpassingen zijn doorgevoerd aan het bestemmingsplan, is het gewenst om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

In aanloop naar het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is er in het kader van de omgevingsdialoog veelvuldig overleg gevoerd met belanghebbenden, waaronder de omwonenden. In het ontwerpbestemmingsplan dat ter visie heeft gelegen, was al volop rekening gehouden met de naar voren gebrachte wensen. Echter uit de naar voren gebrachte zienswijzen is gebleken, dat er meer wensen zijn en dat hieraan tegemoet kan worden gekomen. Deze zijn nu ook verwerkt. Zo

is de toegang tot het Foodcourt op verzoek van de omwonenden nu ook mogelijk gemaakt vanaf de westzijde van het Foodcourt. Beoogd is hiermee dat er geen doorkijk ontstaat vanaf de Looweg naar het Foodcourt en visa versa. Ook is op hen verzoek de maximale hoogte van de verlichtingsmasten op het terrein naar omlaag bijgesteld. De hoogte van de verwijsmast was in aanloop naar het ter visie leggen al met circa 20% verlaagt naar maximaal 40m. Verder zijn er enkele wijzigingen van technische aard doorgevoerd.

Gezien de leesbaarheid wordt voor de inhoudelijke wijzigingen verwezen naar bijlage 3: Nota van aanpassingen Foodcourt. Deze wijzigingen hebben betrekking op:

- De verbeelding
- De regels
- De toelichting
- Verkeersanalyse
- Akoestisch onderzoek
- Ladder duurzame verstedelijking
- Natuuronderzoek
- Vergunningen

In juridische zin is het relevant om onderscheid te maken tussen ongewijzigde en gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De voorgestelde aanpassingen zijn met de ontwikkelaar besproken en akkoord bevonden. Hoewel de strekking van het bestemmingsplan – datgene wat het bestemmingsplan voor dit initiatief planologisch regelt – hierdoor niet wijzigt, komen wij met de bijstelling wel tegemoet aan de wensen van direct omwonenden om nog meer zekerheid en duidelijkheid te bieden over de beoogde toekomstige ontwikkeling van het Foodcourt.

2.4 Het bestemmingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Alle ruimtelijk relevante belangen zijn zorgvuldig in beeld gebracht en onderzocht. Het bestemmingsplan motiveert dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn die in de weg staan aan de realisatie van het Foodcourt Uden op deze plek. Met de realisatie van het Foodcourt wordt uitvoering gegeven aan het in juni 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Uden-Noord. Het bestemmingsplan kan daarmee worden geacht in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de bouw van het Foodcourt Uden.

Om een omgevingsvergunning voor het Foodcourt Uden te kunnen verlenen, zal sprake moeten zijn van een rechtsgeldig bestemmingsplan. Met de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij op een goede en verantwoorde wijze invulling aan de inspanningsverplichting die wij met de ontwikkelaar Reggestede Invest zijn aangegaan. Omdat de coördinatieregeling is toegepast, kunnen de vergunningen aansluitend aan het vaststellen worden verleend.

3.1 Kostenverhaal is verzekerd via de gronduitgifte.

De gemeente heeft het kostenverhaal verzekerd doordat zij via de grondprijs haar te verhalen kosten dekt. Het is derhalve niet nodig een exploitatieplan vast te stellen (als bedoeld in artikel 6.12 Wro).

Kanttekeningen

2.1 De kans op een beroepsprocedure tegen het vaststellingsbesluit is reëel.

Het Foodcourt Uden grenst aan, dan wel wordt gerealiseerd in de directe nabijheid van omwonenden/eigenaren in de Handwijzerstraat en de Looweg. Ook roept de komst van drie fastfoodrestaurants naar Uden reacties op in de samenleving. De komst van het Foodcourt wordt derhalve niet door iedereen als positief ervaren. Alhoewel er in ruimtelijke zin sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is de kans reëel dat er een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt gestart.

Financiën

De gemeente zal de beoogde bouwlocatie bouwrijp overdragen aan de firma Reggestede Invest. Met de grondtransactie is het kostenverhaal van de gemeente geregeld. Het plangebied maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Uden Noord II. Deze grondexploitatie is onlangs geactualiseerd en sluit met een negatief saldo van circa €535.000,-. Ter afdekking van het negatieve saldo is een voorziening getroffen. Hierdoor is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. Een en ander is verwerkt in het MeerjarenPerspectief 2016 wat is vastgesteld door de raad op 7 juli 2016.

Indien het Foodcourt niet wordt gerealiseerd, dan zijn er geen nieuwe initiatiefnemers bekend voor deze locatie. Het ligt ook niet voor de hand dat er binnen een afzienbare periode andere partijen, dan de partijen die zich er nu willen vestigen, worden gevonden om op deze locatie te investeren. Indien het niet tot de ontwikkeling van het Foodcourt komt, dan betekent dit voor de grondexploitatie Uden Noord II dat de gemeente Uden de koopsom (€2.100.000) misloopt. Daarnaast zal er extra geïnvesteerd moeten worden in plankosten om een andere herontwikkeling van de grond te krijgen en de rentelasten zullen oplopen. Dit geeft een fors hoger negatief saldo van de grondexploitatie Uden Noord II.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit zal worden bekendgemaakt in zowel het gemeenteblad als de Staatscourant. Het vastgestelde bestemmingsplan verschijnt in digitale vorm op de landelijke site voor bestemmingsplannen www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Diegenen die een zienswijzen naar voren hebben gebracht ontvangen een brief waarin het college aangeeft hoe de zienswijze is beoordeeld.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan zullen de bijbehorende omgevingsvergunning worden verleend. Bestemmingsplan en omgevingsvergunning worden vervolgens gezamenlijk gepubliceerd, gelet op de coördinatieregeling Wro, en gezamenlijk ter visie gelegd. Daarmee start de beroepstermijn van zes weken. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan uitsluitend door belanghebbenden die ook (tijdig) een zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend, tegen onderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld, of wanneer een burger buiten zijn eigen schuld niet in de gelegenheid is geweest om een zienswijze in te dienen, of tegen de bij de vaststelling meegenomen wijzigingen in het plan.

Bijlagen

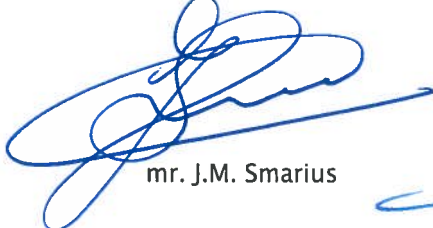
1. Toelichting omgevingsdialoog Foodcourt;
2. Nota van Zienswijzen Foodcourt; (2.a + 2.b)
3. Nota van Aanpassingen Foodcourt;
4. Bestemmingsplan "Foodcourt te Uden" (4.a t/m 4.c) inclusief bijlagen (4.1 t/m 4.17)

Uden, 1 november 2016

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers