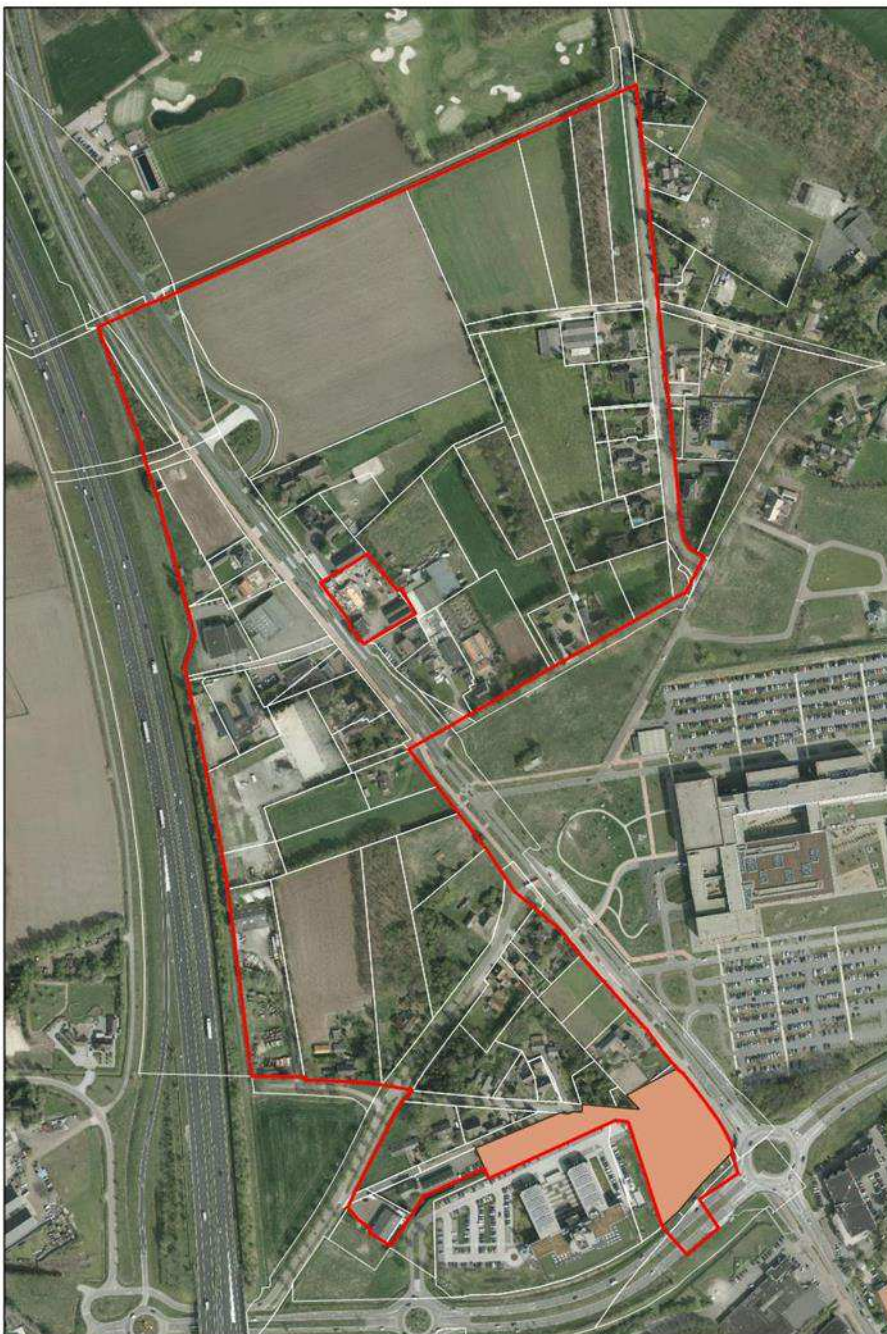


## Inhoud

|        |                                                                                           |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Inleiding .....                                                                           | 2  |
| 2.     | Inventarisatie .....                                                                      | 4  |
| 2.1.   | Ontwikkelingsperspectief op Uden-Noord (bestaand beleid) .....                            | 4  |
| 2.2.   | Wensen van de bewoners .....                                                              | 7  |
| 2.3.   | Wensen van de politiek .....                                                              | 8  |
| 3.     | Van drie globale scenario's naar één ontwikkelrichting .....                              | 10 |
| 3.1.   | Wonen (in het groen) .....                                                                | 10 |
| 3.2.   | Werken .....                                                                              | 10 |
| 3.3.   | Wonen en werken .....                                                                     | 11 |
| 3.4.   | Keuze voorkeursscenario .....                                                             | 11 |
| 4.     | De ontwikkelrichting wonen en werken uitgewerkt .....                                     | 13 |
| 4.1.   | Zes deelgebieden .....                                                                    | 13 |
| 4.1.1. | Deelgebied 1 .....                                                                        | 14 |
| 4.1.2. | Deelgebied 2 .....                                                                        | 14 |
| 4.1.3. | Deelgebied 3 .....                                                                        | 15 |
| 4.1.4. | Deelgebied 4 .....                                                                        | 15 |
| 4.1.5. | Deelgebied 5 .....                                                                        | 15 |
| 4.1.6. | Deelgebied 6 .....                                                                        | 15 |
| 4.1.7. | Conclusie .....                                                                           | 16 |
| 4.2.   | Randvoorwaarden aan ontwikkelingen .....                                                  | 16 |
| 4.2.1. | Extensief bouwen .....                                                                    | 17 |
| 4.2.2. | Kwaliteitsverbetering (o.m. door meer groen) .....                                        | 17 |
| 4.2.3. | Kostenverhaal, tegenprestaties en verdeling van kosten .....                              | 17 |
| 4.2.4. | Geen overlast aangrenzende percelen (verkeer, uitstoot, geluid, milieu, licht etc.) ..... | 17 |
|        | Bronnen .....                                                                             | 18 |
|        | BIJLAGEN .....                                                                            | 19 |

## 1. Inleiding

Uden-Noord is al sinds de aanleg van de A50 in 2001 onderwerp van gesprek. Vanaf dat moment is er veel gesproken en geschreven over hoe dit gebied ingevuld en ontwikkeld zou kunnen worden. Delen van Uden-Noord zijn de afgelopen jaren ontwikkeld of nog in ontwikkeling, voorbeelden daarvan zijn ziekenhuis Bernhoven, Hotel Van der Valk, Park Maashorst en het Foodcourt. Hierdoor is het gebied wat nog niet planmatig ontwikkeld is of wordt steeds kleiner geworden en zijn de daar geldende bestemmingsplannen uit 1983 en 2006 niet geactualiseerd. Op kaart 1 is weergegeven om welk gebied dit gaat, dit is het huidige plangebied Uden-Noord waar in deze notitie op in wordt gegaan.



**Kaart 1: Plangebied nieuwe Bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg inclusief locatie Multizorgcentrum (bron: BügelHajema)**

Het gebied kenmerkt zich door clusters van woningen afgewisseld met bedrijvigheid en groen. In de verschillende visies op Uden-Noord is voor dit gebied altijd minder duidelijk geweest hoe de toekomstige ontwikkeling er uit zou zien. In het Masterplan Uden-Noord (hierna Masterplan) uit 2012 is wel aangegeven welke ontwikkelingen hier mogelijk zijn maar tegelijkertijd is aangegeven dat de gemeente hierin geen actieve rol pakt en dat actualisering van de bestemmingsplannen pas plaats kan vinden als er meer duidelijkheid is over welke functies passend zijn binnen deze visie. Ondertussen zijn aan de rand van het gebied wel enkele ontwikkelingen gefragmenteerd gerealiseerd (of gepland).

Deze ontwikkelingen hebben de woon-, werk- en leefomgeving van grondeigenaren en bewoners in het plangebied veranderd. Zeker het gebied aan de zuidkant dat grenst aan Hotel van der Valk, Foodcourt en mogelijk het Multizorgcentrum ondervindt een sterke functieveranderingen met verandering van het woon- en leefklimaat tot gevolg. In de procedure rondom Foodcourt hebben verschillende belanghebbenden uit het plangebied te kennen gegeven dat ze bang zijn door de gefragmenteerde ontwikkelingen steeds verder in het gedrang te raken. Het verouderde bestemmingsplan Buitengebied uit 1983 en de visie uit het Masterplan Uden-Noord uit 2012 (hierna: Masterplan) geeft eigenaren te weinig houvast over de toekomst van hun perceel en de mogelijkheden die zij hebben.

Daarom is in het tweede kwartaal van 2017 is aan bewoners toegezegd duidelijkheid te gaan bieden door een nieuw bestemmingsplan op te gaan stellen wat gefragmenteerde ontwikkeling tegen gaat. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan worden de bewoners en eigenaren uit het gebied betrokken.

In september 2017 is begonnen met een inventarisatie van het gebied en bestaand beleid. In oktober en november 2017 zijn alle grondeigenaren uitgenodigd om te reageren op de informatie die opgehaald is. Daarbij hebben ze ook de mogelijkheid gekregen hun wensen voor het gebied kenbaar te maken.

In januari 2018 heeft een plenaire sessie plaatsgevonden om te onderzoeken of het mogelijk was te komen tot een gedeelde visie op het gebied (zie bijlage 2). Het plangebied is opgedeeld in drie deelgebieden waarvan het gebied tussen de Nistelrodeseweg en de A50 de grootste uitdaging bleek. Op 19 februari 2018 is voor dit gebied een extra sessie georganiseerd waarin bewoners en eigenaren globaal aangaven er vooral te willen wonen in het groen (zie bijlage 3). Op basis van de uitkomsten van de inventarisatie en de bijeenkomsten is een opzet gemaakt voor mogelijke ontwikkelrichtingen in het gebied. Deze zijn op 29 juni 2018 met de belanghebbenden besproken (zie bijlage 4), tijdens deze bijeenkomst werd nogmaals nadrukkelijk gevraagd om duidelijkheid te verschaffen.

Deze notitie beschrijft de drie ontwikkelrichtingen en de argumentatie op basis waarvan deze tot stand zijn gekomen, hierin is ook het nieuwe coalitieakkoord verwerkt. Er wordt toegewerkt naar een keuze voor een ontwikkelrichting welke als basis moet dienen voor het nieuwe bestemmingsplan. Voorgesteld wordt de ontwikkelrichting 'wonen en werken' uit te werken in een bestemmingsplan. Het is aan de gemeenteraad om hierover op 25 oktober 2018 een besluit te nemen.

## 2. Inventarisatie

### 2.1. Ontwikkelingsperspectief op Uden-Noord (bestaand beleid)

Sinds de aanleg van de A50 in 2001 is er gesproken over de ontwikkeling van het gebied Uden-Noord. De afrit van deze snelweg maakt dat Uden-Noord regionaal gunstig komt te liggen. Met de komst van het ziekenhuis verandert het gebiedsperspectief van dit deel van Uden verder. De komst van het ziekenhuis biedt kansen voor de ontwikkeling van dit deel van Uden. Met de uitspraak dat het ziekenhuis geen solitair gebouw mocht worden en onderdeel uit moest gaan maken van de omgeving is de aanzet gegeven tot de gebiedsontwikkeling van Uden Noord (zie presentatie commissie d.d. 12 oktober 2006). Een van de eerste uitgangspunten voor de ontwikkelingen in het gebied is dat het ziekenhuis dat vaak gekoppeld wordt aan 'ziek zijn' ook gekoppeld moest worden aan een positieve beleving van gezondheid, zoals wellness en welzijn.

De visie op het gebied Uden-Noord is gestaag tot ontwikkeling gekomen. Onderzoeken, rapportages en werkbijeenkomsten in de periode tussen 2006 en 2011 hebben geleid tot een gebiedsperspectief dat uiteindelijk is weergegeven in het Masterplan 2012.

#### **Belangrijke stappen om tot het Masterplan te komen zijn hieronder uiteengezet.**

In 2007 heeft Heijmans (in PPS met Bernhoven en gemeente Uden) een presentatie verzorgd over de gebiedsontwikkeling (11 april 2007) voortkomend uit o.a. werkateliers (zie hiervoor het document Visie op Uden Noord; Ideeën voor het gebiedsprofiel, uit 2007). Daarin constateren partijen dat er geen kant en klaar plan komt, maar een plan dat op termijn realiseerbaar is. Als kansen worden het ziekenhuis als nieuwe functie, het landschap en de ligging aan de Rondweg en de A50 benoemd. Dat zorgt voor een gebied dat gelegen is tussen stad en groen en dat biedt ontwikkelingskansen. Het landschap biedt kansen voor wonen en leisure-ontwikkeling, de ligging c.q. goede bereikbaarheid biedt kansen voor kantoren en het zorgcluster biedt kansen voor zorg-gerelateerde bedrijvigheid.

Als aanbeveling wordt gedaan om het regionale aspect te benutten bij de gebiedsontwikkeling. Hieronder wordt verstaan de bereikbaarheid via de A50, de nabijheid van natuurgebied de Maashorst en de regionale winkelfunctie van het centrum van Uden. Deze regionale aspecten bieden kansen voor iets meer dan een nieuw bedrijventerrein of een nieuwe woonwijk. Ook wordt geadviseerd eerst de identiteit te bepalen van Uden-Noord en van daaruit functies te clusteren. Hieraan gekoppeld wordt ook de oproep gedaan om een herkenbare naam aan het gebied te geven, die als icoon voor de totale gebiedsontwikkeling kan fungeren. Het zwaartepunt in de ontwikkeling van Uden-Noord ligt daarbij nog steeds sterk op het ziekenhuis en daaraan gerelateerde functies.

Doel van het ideeënboek was in 2007 om de markt uit te dagen om met ideeën voor de ontwikkeling van Uden-Noord te komen. Het gaat dan om partijen die ook risicodragend kunnen participeren in de ontwikkeling van Uden-Noord.

In het structuurplan Uden-Noord (vastgesteld d.d. 13 september 2007) wordt al duidelijker een gebiedsgerichte clustering van functies aangebracht. Daarbij worden drie gebieden onderscheiden (zie figuur 1).





Figuur 1: Gebiedsgerichte clustering van functies (bron: structuurplan Uden-Noord 2007)

Met name het landgoed kent een hoge dynamiek en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen, met focus op zorg-gerelateerde functies. Het gebied ten westen van de Nistelrodeseweg is veel meer gericht op het behoud van het bestaande en het versterken van de groene setting met eventueel toevoegingen van woon- en werklocaties, met als voorwaarde dat er sprake is van de toevoeging van groenontwikkeling op hetzelfde perceel.

In 2011 is door Jones Lang LaSalle een onderzoek uitgevoerd naar de markthaalbaarheid van de gewenste gebiedsontwikkeling Uden-Noord. De bedrijfsruimtemarkt, de woningmarkt, de kantorenmarkt en de total wellness markt zijn daarbij tegen het licht gehouden. Uit dit onderzoek blijkt dat ondanks de regionale potentie van het gebied, deze potentie zich beperkt tot de zorgmarkt. Voor de overige markten blijkt dat de vraag toch overwegend lokaal is. Om gebiedsontwikkeling verder te stimuleren wordt daarom geadviseerd onderscheidend te zijn ten opzichte van andere gebieden op het gebied van duurzaamheid, kwaliteit en flexibiliteit.

Dit alles bij elkaar heeft geresulteerd in het Masterplan Uden-Noord 2012. Dit Masterplan had tot doel om een kader te schetsen voor nieuwe ontwikkelingen. In dit Masterplan heeft de functionele clustering

als volgt vorm gekregen: Bedrijvigheid (blauw langs A50), toerisme en recreatie (groen), wonen en werken (geel), zorg en maatschappelijk (oranje) en zone stadsentree (grijsblauw, aangevuld met percelen direct langs de rondweg).



Figuur 2: Verweving van functies (bron: Masterplan Uden-Noord 2012)

Door de komst van het ziekenhuis, Hotel Van der Valk en het Foodcourt hebben de stadsentree en de zone zorg en maatschappelijk al verder vorm gekregen. Ook de zone wonen en werken krijgt verder vorm met de realisatie van Park Maashorst. De nabijheid van De Maashorst bij het groene deelgebied maakt ontwikkeling in de richting van toerisme en recreatie voor dit gebied evident. Enkel de ontwikkeling van het blauwe gebied in de richting van bedrijvigheid verloopt moeizamer en kent ook een minder duidelijke oorsprong. Zoals op basis van de verkenningen voor 2012 bleek is dit gebied een gebied met een diversiteit aan invullingen en kwaliteiten. Als leidend principe in de ontwikkeling wordt de kleinschaligheid en het coulisselandschap steeds weer genoemd. Daaraan werd de mogelijkheid tot kleinschalige toevoeging van woningen genoemd, echter op grond van milieukundige onderzoeken in het kader van het Masterplan is de geschiktheid van dit gebied voor wonen onder druk komen te staan. Het enige resterende programma was bedrijvigheid en dit zou enkel op regionaal niveau van toegevoegde waarde kunnen zijn indien het van hoge kwaliteit, duurzaam en flexibel zou zijn, kortom hoogwaardig van karakter.

In de afgelopen jaren is echter de marktinteresse voor dit gebied uitermate beperkt gebleken. Mogelijke oorzaken hiervoor zijn dat het niet duidelijk is wat hoogwaardige bedrijvigheid nu precies inhoudt, dat de aanwezigheid van een ziekenhuis in de meeste kernen niet leidt tot de aantrekking van specifieke zorg-gerelateerde bedrijvigheid en dat om hoogwaardigheid te kunnen realiseren de huidige

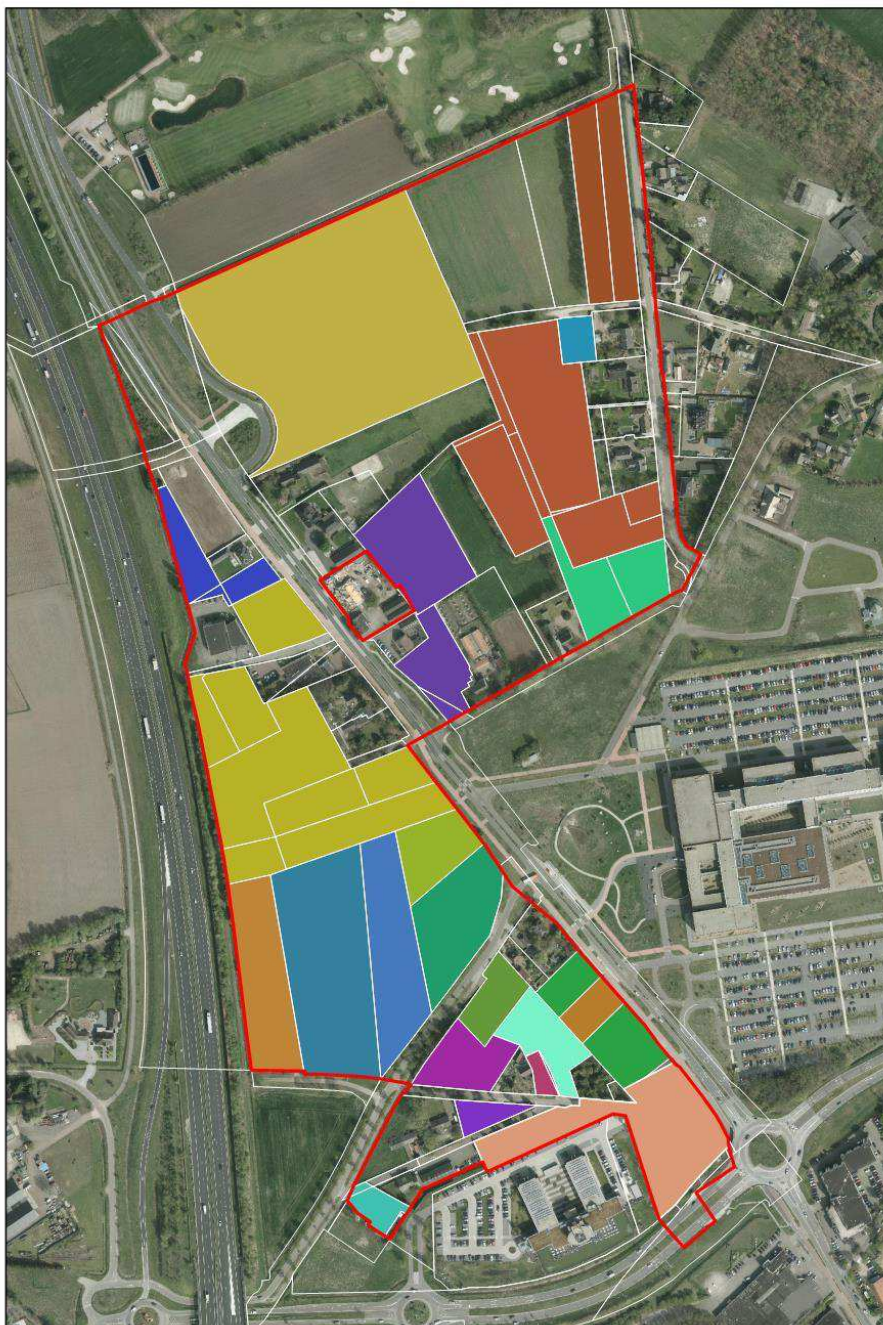


eigendomsverdeling een slecht vertrekpunt is. Een logischere verkaveling vraagt om een sterkere sturing vanuit de overheid en daar is in eerdere fasen juist niet voor gekozen. Hoogwaardige bedrijvigheid lijkt daardoor moeilijk te realiseren, maar dat onderstreept de behoefte aan een nieuwe kijk op Uden-Noord, waarmee duidelijk wordt wat wél mag.

## 2.2. Wensen van de bewoners

Het creëren van draagvlak onder bewoners, eigenaren en ondernemers voor het nieuwe bestemmingsplan is als uitgangspunt benoemd bij de start van de voorbereidingen op het nieuwe bestemmingsplan. Dit is overgenomen in het coalitieakkoord, zie daarvoor paragraaf 2.3. Bewoners en eigenaren krijgen de kans mee te praten over de uitgangspunten voor het gebied en hun wensen kenbaar te maken. Om dit te bereiken zijn drie stappen gezet:

1. Individuele tafelgesprekken per perceel;
2. Plenaire bijeenkomsten in januari, februari en juni 2018;
3. Ophalen van initiatieven om eventueel mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.



Kaart 1: percelen waarvoor wensen en initiatieven kenbaar zijn gemaakt (bron: BügelHajema)

Alle grondeigenaren in het plangebied zijn uitgenodigd om hieraan deel te nemen. Bij de plenaire bijeenkomsten varieerde de opkomst tussen de 40 en 80 personen, op kaart 1 is te zien welke perceeleigenaren individueel wensen kenbaar hebben gemaakt via de tafelgesprekken en/of door het indienen van een initiatief. Niet alle eigenaren hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De tafelgesprekken zijn door BügelHajema gevoerd, tijdens die gesprekken zijn door eigenaren frustraties geuit over gemeentelijke postzegelplanologie en het niet nakomen van afspraken door de gemeente. Ze hebben het gevoel aan het lijntje gehouden te worden. In de plenaire bijeenkomsten kwam dit geluid terugkerend naar voren. Tijdens de bijeenkomst van 27 juni 2018 werd dit nogmaals duidelijk; bewoners en eigenaars willen nu duidelijkheid over de toekomstige mogelijkheden. Op basis van de ingediende wensen en initiatieven kan op perceelsniveau globaal geschetst worden wat eigenaren voor wensen hebben. Door 21 afzonderlijke perceeleigenaren zijn wensen (15) en/of initiatieven (13) ingediend<sup>1</sup>. Van 26 percelen<sup>2</sup> hebben de eigenaren geen gebruik gemaakt van een tafelgesprek of het indienen van een initiatief, het gaat daarbij om 20 verschillende eigenaren.

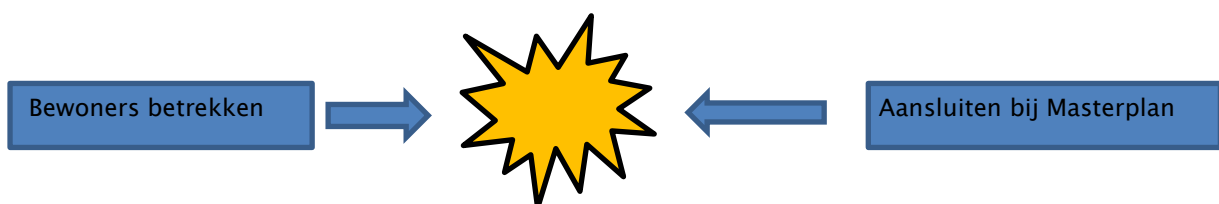
De meeste initiatieven of wensen zijn gericht op het beperkt toevoegen van woningen. Er zijn in totaal 15 wensen gericht op een vorm van wonen gericht waarbij wonen de hoofdfunctie is. Er zijn 12 percelen waarvoor wensen bekend zijn die afwijken van de huidige situatie en/of bestemming.

In de plenaire bijeenkomsten is wonen ook het meest genoemd als gewenste functie. Daarbij gaat het voornamelijk over ruim wonen in het groen met mogelijk kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Voor het gebied ten oosten van de Nistelrodeseweg is vooral aangegeven dat de huidige situatie niet verder bebouwd moet worden en dat het groene karakter behouden moet blijven.

### 2.3. Wensen van de politiek

In het coalitieakkoord staan vier uitgangspunten gemeld voor Uden-Noord:

- Zo snel mogelijk een bestemmingsplan voor heel Uden-Noord;
- Mix van woningbouw en regionale bedrijvigheid;
- De omwonenden worden betrokken bij de ontwikkeling;
- Waar mogelijk is het eerder vastgestelde Masterplan uitgangspunt.



Er zit in deze punten een tegenstrijdigheid tussen 'bewoners betrekken' en 'aansluiten bij het Masterplan'. De bewoners hebben tot nu toe aangegeven een voorkeur te hebben voor een scenario waarbinnen wonen en werken mogelijk is. In het coalitieakkoord is het betrekken van de omwonenden erg belangrijk bevonden. Tegelijkertijd wil men vanuit de politiek het ambitieniveau nog niet loslaten van de gebiedsontwikkeling van Uden-Noord zoals deze in 2012 is opgenomen in het Masterplan.

<sup>1</sup> Drie perceeleigenaren hebben voor hun perceel twee verschillende ontwikkelopties bekend gemaakt

<sup>2</sup> Percelen in eigendom van de gemeente zijn hierin niet meegeteld



Het eerder vastgestelde Masterplan als uitgangspunt komt voort uit de wens om Uden-Noord te ontwikkelen als een hoogwaardige entree van Uden met bovenlokale en regionale functies. Het ziekenhuis kan een enorme aantrekkingskracht hebben op andere partijen in de zorgsector en ook de ligging nabij de snelweg maakt dit gebied aantrekkelijk voor een onderscheidend type bedrijvigheid, zo blijkt uit het Masterplan voor Uden-Noord. Echter in de afgelopen jaren is een invulling van het gebied met dit type bedrijvigheid lastig gebleken. Naar hoogwaardige snelweg gerelateerde bedrijvigheid in de vorm van kantoren blijkt niet langer vraag. Daar komt bij dat bij nieuwvestiging de behoefte onderbouwd moet worden middels de Ladder voor Duurzame verstedelijking. Bij het Multizorgcentrum, een type bedrijf dat goed in het profiel van Uden-Noord past volgens het Masterplan, is dit tot nu toe erg lastig gebleken. Dat maakt dat twijfels zijn gerezen bij de haalbaarheid van de invulling zoals beschreven in het Masterplan. In de afgelopen jaren zijn initiatieven hiertoe niet van de grond gekomen, richting de bewoners is het lastig uit te leggen dat we daar de toekomst in zien, zonder dat wij daar als gemeente nu een actiever rol in pakken. Hier wordt in paragraaf 3.4 verder op ingegaan.

### 3. Van drie globale scenario's naar één ontwikkelrichting

Op basis van de ingediende initiatieven en bestaand beleid zijn drie ontwikkelscenario's verder uitgewerkt. Het ene scenario speelt in op wat op de avond van 19 februari 2018 door enkele bewoners sterk naar voren is gebracht: het hele gebied als woongebied ontwikkelen. Een ander scenario sluit zo veel mogelijk aan bij de ambities van het Masterplan, waarbij ruimte wordt geboden aan hoogwaardige bedrijvigheid, in de vorm van snelweg–gerelateerde bedrijvigheid en bedrijvigheid die aansluit bij het zorgcluster. Als laatste alternatief is een mix van wonen en bedrijvigheid geopperd, waarbij het zuidoostelijke deel van het plangebied meer een woonkarakter krijgt en het accent in het deel ten noorden van de Looweg en de Handwijzerstraat op bedrijvigheid komt te liggen.

#### 3.1. Wonen (in het groen)

Met een goed perspectief op wonen kan bedrijvigheid uit het gebied verdwijnen, zo werd vanuit enkele bewoners/eigenaars geopperd. Daarmee werd bedoeld dat als wonen voldoende rendeert het interessant is bestaande bedrijven uit het gebied te verplaatsen. Echter beleidsmatig is het gebied niet geschikt om te ontwikkelen als reguliere woonwijk. De integratie stad–land (zie bijlage 1) vraagt om extensieve bebouwing. Dat maakt een planmatige uitbreiding onmogelijk. Op de informatieavond werd een planmatige transformatie naar wonen geopperd als oplossing om het bestaande bedrijf van de autosloperij te kunnen verplaatsen. In hoeverre verplaatsing haalbaar is bij een extensief programma is de vraag. Maar dat met een beperkt programma de haalbaarheid van dit idee onder druk staat is een gegeven.

Het scenario wonen is dus verder uitgewerkt als het scenario wonen in het groen. Het zal gezien de aanduiding van het gebied voor integratie stad–land gaan om de toevoeging van enkele woningen. Een andere kanttekening bij dit alternatief is dat het een mogelijke ontwikkeling conform het Masterplan op slot zet.

#### 3.2. Werken

Het scenario werken kent twee aandachtspunten. Wanneer we het ambitieniveau van de ontwikkeling van het ziekenhuis nastreven, is dat enkel haalbaar in geval we als gemeente zelf gronden verwerven. Met deze kosten is geen rekening gehouden. Wat daarbij verder mee speelt is dat er zich de afgelopen jaren slechts weinig partijen hebben gemeld die interesse hebben in het gebied en waarvan de bedrijfsdoelstellingen aansluiten bij het oorspronkelijke ambitieniveau van Uden–Noord. Dat zou kunnen betekenen dat er geen vraag naar is in de markt of dat niet op de juiste manier acquisitie is gepleegd. Voor de eerste jaren na realisatie van het ziekenhuis wordt dat laatste ontkracht, voor de jaren die volgden speelde dit wel zeker.

Wanneer we de locatie willen ontwikkelen conform het eerder geschetste ambitieniveau (paragraaf 2.2.) betekent dat ook de bereikbaarheid van de locatie nader beschouwd moet worden. De potentiële bedrijfskavels zijn enkel bereikbaar via de Rondweg, Nistelrodeseweg en Looweg, waardoor de gesuggereerde hoogwaardigheid van de locatie niet beleefd wordt. Een hoogwaardige ontsluiting is mogelijk realiseerbaar wanneer de toerit van Hotel Van der Valk in noordelijke richting verlengd wordt. Deze investering wordt niet opportuun geacht, zolang er zich geen gegadigden aandienen. Dat wordt enkel gedaan, als er ook alle vertrouwen is in de realiseerbaarheid van dit alternatief.

Het scenario werken geeft geen invulling aan de wensen van de bewoners. Kanttekening daarbij is dat nooit is geopperd alle gronden te verwerven, het is dan ook nooit getoetst bij bewoners of dit in deze vorm wel een wenselijk scenario is.

### 3.3. Wonen en werken

Het scenario wonen en werken geeft invulling aan de wensen van de bewoners en de nu al aanwezige verschillen in het gebied. Er zijn mensen die hebben aangegeven een woonbestemming te willen (verruimen), maar ook mensen die hebben aangegeven ruimte voor een bedrijf bij hun huis te willen. Er zijn enkele eigenaars die woningen willen ontwikkelen op een agrarisch perceel. Er zijn ook locaties waarvoor zowel wonen als bedrijvigheid tot de mogelijkheden (en wensen) behoort. Voor de initiatiefnemers die beide opties nog willen onderzoeken biedt dit scenario ook uitkomst. Tot slot zijn er reeds gevestigde bedrijven die in dit scenario gehandhaafd kunnen worden. Ook in dit scenario wordt bij wonen gedacht aan wonen in een ruime, groene setting.

Dit scenario geeft invulling aan de wensen van bewoners en zorgt er tevens voor dat de reeds aanwezige functies gehandhaafd kunnen blijven. Het leidt niet tot grootschalige veranderingen in het gebied, wel biedt het de benodigde rust.

#### **Algemene kanttekening bij de ontwikkelrichtingen**

Voor alle mogelijke ontwikkelrichtingen wordt de kanttekening geplaatst dat wanneer je mensen vraagt wat ze willen, ze logischerwijs erg vanuit hun eigen perceel redeneren. Dat leidt ertoe dat veel ingediende initiatieven zien op eigen opbrengstenmaximalisatie en niet op een visionaire ontwikkeling van het gebied.

### 3.4. Keuze voorkeursscenario

De drie beschreven alternatieven hebben allemaal hun voor- en nadelen. Op basis van de bijeenkomst op 27 juni 2018 is gebleken dat vanuit de bewoners geen draagvlak is voor het aansluiten bij het Masterplan. Vanuit het coalitieakkoord is dit nog wel een optie. Het onderzoeksgebied is vanuit het verleden nooit heel duidelijk geprofileerd. Het gebied rond het ziekenhuis kende een duidelijke profilering, het gebied aan de Rondweg idem, maar het daartussen gelegen deel niet. Indien hier toch ruimte gemaakt wordt voor andere functies kan dit gebied zich enkel onderscheiden door in te zetten op hoogwaardigheid en duurzaamheid. Wat hoogwaardige bedrijvigheid verder inhoudt blijkt niet uit de verschillende onderzoeksrapporten die voor Uden-Noord zijn gemaakt. Dat betekent dat gezocht moet worden naar passende functies om het gebied als hoogwaardig bedrijventerrein te ontwikkelen. Daarbij kan het volgende geconstateerd worden:

- Het ziekenhuis trekt op zichzelf geen bedrijvigheid aan. Andere steden met een ziekenhuis kennen ook geen ziekenhuis-gerelateerde bedrijvigheid rondom het ziekenhuis;
- Indien partijen echt een meerwaarde zien in de combinatie van hun activiteit met het ziekenhuis melden ze zich wel, dat is tot op heden niet gebeurd;
- Als partijen zich niet zelf melden, kunnen we ervoor kiezen om actief te gaan lobbyen, de vraag is dan echter welk doel dat dient;
- Het is niet waarschijnlijk dat het gebied zich hoogwaardig kan ontwikkelen zonder actievere rol van de gemeente. De gemeente moet dan gronden gaan verwerven om het gebied vervolgens



hoogwaardig ingericht weer uit te geven. Dat betekent een actieve en risicovolle verwervingsstrategie. Ook hier geldt weer de vraag: 'Welk doel dient dit?' Het is immers niet aangetoond dat er daadwerkelijk behoefte is aan dit type bedrijvigheid en wanneer je hiervoor moet verwerven, is vervolgens de vraag welk algemeen belang dit dient.

- Voor het aantrekken van hoogwaardige bedrijvigheid is ook een goede ontsluiting nodig. Dat betekent dat we de vierde poot van de rotonde bij Hotel Van der Valk moeten ontwikkelen, maar dat doe je enkel als je dit ook terug kunt verdienen in de vorm van kavelverkoop. Met een organische ontwikkeling is de kans dat je de kosten eruit haalt gering en is de hoogwaardigheid niet gegarandeerd.

Op basis van bovengenoemde aspecten heeft de alternatieve invulling met bedrijvigheid niet de voorkeur.

Het alternatief met wonen blijkt op veel fronten aan te sluiten bij de wensen van bewoners. Mensen kunnen blijven wonen en in het verleden ontstane situaties die niet vergund zijn, kunnen gelegaliseerd worden. Op de bewonersavond heeft een initiatiefnemer plannen gepresenteerd voor een woonwijk. Gezien de verplichting om invulling te geven aan de integratie stad-land is dit niet haalbaar. Enkel extensieve bebouwing behoort hier tot de mogelijkheden. Als het gebied in zijn geheel zou verkleuren richting wonen, betekent dat dat bestaande bedrijven weg moeten. Echter om de verplaatsing mogelijk te maken is een groter aantal woningen nodig dan dat hier mogelijk is, waardoor dit een onhaalbaar initiatief wordt.

De ontwikkelrichting wonen en werken is te realiseren binnen de kaders van stad-land-integratie en zonder grote investeringen waarvan het rendement erg onzeker is. Het biedt de kaders en uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan waarmee de toegezegde duidelijkheid kan worden verschaft. Met deze ontwikkelrichting wordt de bestaande situatie als uitgangspunt genomen en rekening gehouden met de nu al aanwezige verschillen in het gebied en tegelijkertijd gekeken of invulling kan worden gegeven aan individuele wensen van bewoners. Er zijn namelijk mensen die hebben aangegeven een woonbestemming te willen (verruimen), maar ook mensen die hebben aangegeven ruimte voor een bedrijf bij hun huis te willen. Er zijn enkele eigenaars die woningen willen ontwikkelen op een agrarisch perceel. Er zijn ook locaties waarvoor zowel wonen als bedrijvigheid tot de mogelijkheden (en wensen) behoort. Voor de initiatiefnemers die beide opties nog willen onderzoeken, biedt dit scenario eveneens uitkomst. Tot slot zijn er reeds gevestigde bedrijven die in dit scenario gehandhaafd kunnen worden. Overigens wordt in dit scenario bij wonen gedacht aan wonen in een ruime, groene setting.

## 4. De ontwikkelrichting wonen en werken uitgewerkt

### 4.1. Zes deelgebieden

Op basis van de uitkomsten uit de tafeltjesgesprekken, de dynamiek in het gebied, de aanduidingen vanuit beleid en regelgeving en de input van informatieavonden is een grof onderscheid gemaakt in zes deelgebieden (zie kaart 2). Deze zes deelgebieden worden beschreven, met daarbij de ontwikkelmogelijkheden beredeneerd vanuit het voorkeursscenario wonen en werken.



Kaart 2: Plangebied in zes deelgebieden (bron: BügelHajema)

#### 4.1.1. Deelgebied 1

Deelgebied 1 is het gebied dat is gelegen tussen de nieuwe ontwikkelingen aan De Rondweg en de Handwijzerstraat. Deze bewoners ondervinden direct de gevolgen van de ontwikkelingen in Uden-Noord omdat hun percelen grenzen aan Hotel Van der Valk, Foodcourt en mogelijk het Multizorgcentrum. Het woon- en leefklimaat staat hier onder druk, omdat de dynamiek van de nieuwe ontwikkeling zich niet goed verhoudt tot die van een woonomgeving. In gesprekken is ter sprake gekomen dat enkele bewoners wel open zouden staan voor een alternatieve woonlocatie elders. Hierover dienen we het gesprek aan te gaan met deze bewoners.

Indien bewoners hiervoor openstaan moet gezocht worden naar een nieuwe bestemming voor deze gronden. Hier zijn twee invullingen denkbaar: een volledig groene buffer. Dat is een vrij kostbare invulling. Als tweede optie kan een deel van de grond verkocht worden ten behoeve van uitbreidingen/nieuwe plannen. Het verzorgen van een redelijke overgang naar deelgebied 2 kan dan als randvoorwaarde worden meegegeven. Verwerving van de gronden kan zowel door de gemeente worden uitgevoerd als door een marktpartij. Voor de waardebeoordeling is reeds een taxatie uitgevoerd.

Indien de bewoners niet openstaan voor verwerving kan nog nagedacht worden over de mogelijkheid om de kosten die de gemeente zou maken bij verwerving, zijnde aankoopbedrag minus potentiële opbrengsten, in te zetten voor kwaliteitsverbetering van de leefomgeving in dit gebied.

Let wel: verwerving is een optie, die we onder voorwaarden kunnen aanbieden, geen noodzakelijkheid.

**Advies:** We adviseren op grond van het advies uit het taxatierapport een reservering te doen voor verwerving. Indien bewoners open staan voor verwerving kunnen we een bod doen. Indien bewoners op de huidige plek willen blijven wonen is dat ook een mogelijkheid. In dat geval adviseren we om in overleg met de bewoners kwaliteitsverbetering van dit gebied te onderzoeken.

#### 4.1.2. Deelgebied 2

Deelgebied 2 wordt gekenmerkt door overwegend woonbebouwing. De huidige bewoners/gebruikers van het gebied hebben overwegend aangegeven in dit gebied te willen blijven wonen, maar willen wel duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden voor de toekomst. Enkele bewoners willen graag een woning toevoegen, andere bewoners willen het huidige gebruik legaliseren. Een toevoeging van bedrijvigheid is hier op basis van de tafelgesprekken niet aan de orde. Een gewenste verbetering van de woonkwaliteit wel. Een kleine intensivering van bebouwing in dit gebied is voorstelbaar. Daarbij is het aantal toegestane toe te voegen woningen afhankelijk van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de integratie stad-land. Dat kan mogelijk tot gevolg hebben dat woningen pas kunnen worden toegevoegd, nadat burens grond geruimd hebben.

**Advies:** We adviseren om in dit gebied te kijken naar welke wensen van bewoners redelijkerwijs gehonoreerd kunnen worden. Het aantal woningen moet beperkt blijven. Ook het Natuur Netwerk Brabant (NNB) bosje moet gehandhaafd blijven. Het is wenselijk om op korte termijn aan te kunnen geven welke kosten gemoeid zijn met het realiseren van een nieuwe woonbestemming.

#### 4.1.3. Deelgebied 3

Deelgebied 3 bestaat nu uit landbouwgrond, een woning en een bedrijfsperceel. De eigenaars in dit gebied hebben meerdere ideeën voor de ontwikkeling van deze gronden. Een bedrijfsmatige invulling van dit gebied behoort tot de mogelijkheden, evenals wonen of een meer natuurlijke invulling. Een aandachtspunt voor de ontwikkeling is de bereikbaarheid van het gebied. De percelen moeten nu via de Looweg worden ontsloten. Deze weg is niet geschikt voor zwaar en veel verkeer. Dat leidt tot een beperking van de bedrijfsmatige activiteiten. Het opwaarderen van de ontsluiting kan enkel wanneer bedrijven hier op voorhand ook aan mee willen betalen. We zullen dit als gemeente niet op eigen risico doen.

Wonen in een extensieve variant zou hier ook toelaatbaar zijn. Daarbij moet wel opgemerkt worden dat, hoewel er vanuit milieukundig oogpunt geen zwaarwegende belemmeringen zijn om daar te wonen, de aanwezigheid van de snelweg wel leidt tot een terughoudende houding ten aanzien van wonen gezien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Een combinatie van werken en wonen zou hier ook mogelijk zijn.

**Advies:** Aan de eigenaars de keuze laten, zolang ze de bouw- en ontwikkelmogelijkheden in de andere deelgebieden en van elkaar niet beperken.

#### 4.1.4. Deelgebied 4

Deelgebied 4, de eigenaars van deelgebied vier hebben te kennen gegeven dat zij graag woningen willen toevoegen. Aandachtspunt hierbij is dat de gewenste aantallen niet overeenkomen met vanuit de gemeente toelaatbare aantallen. Het NNB-bosje dat tussen deelgebied 3 en 4 ligt kan als buffer fungeren tussen de woningen in deelgebied 4 en de bedrijvigheid in deelgebied 3 (indien hiervoor wordt gekozen). Als er voor wordt gekozen deelgebied 3 ook met wonen in te vullen, kan gekeken worden naar een wijziging van het Natuurnetwerk Brabant-gebied (zie bijlage 1). Wonen kan hier enkel in een extensieve variant worden toegevoegd vanwege de integratie stad-land.

**Advies:** Ontwikkelen als extensief woongebied en eigenaars adviseren de plannen samen met een adviesbureau op te pakken.

#### 4.1.5. Deelgebied 5

Deelgebied 5 bestaat nu al uit een combinatie van wonen en bedrijven. Het type bedrijvigheid wat hier aanwezig is gaat goed samen met wonen, zeker wanneer we dit gebied beschouwen als een gemengd gebied.

**Advies:** Huidige gebruik handhaven en positief bestemmen, zolang het samen blijft gaan met de bestemming wonen.

#### 4.1.6. Deelgebied 6

Deelgebied 6 ligt ten oosten van de Nistelrodeseweg. Bewoners hebben daar aangegeven geen behoefte te hebben aan intensivering van de bebouwing. Bij voorkeur zien ze dat het groene karakter behouden blijft of versterkt wordt. Het toevoegen van enkele woningen in de linten aan de Slabroekseweg en Lagerbosweg behoort tot de mogelijkheden. In het verleden zijn ook mogelijkheden

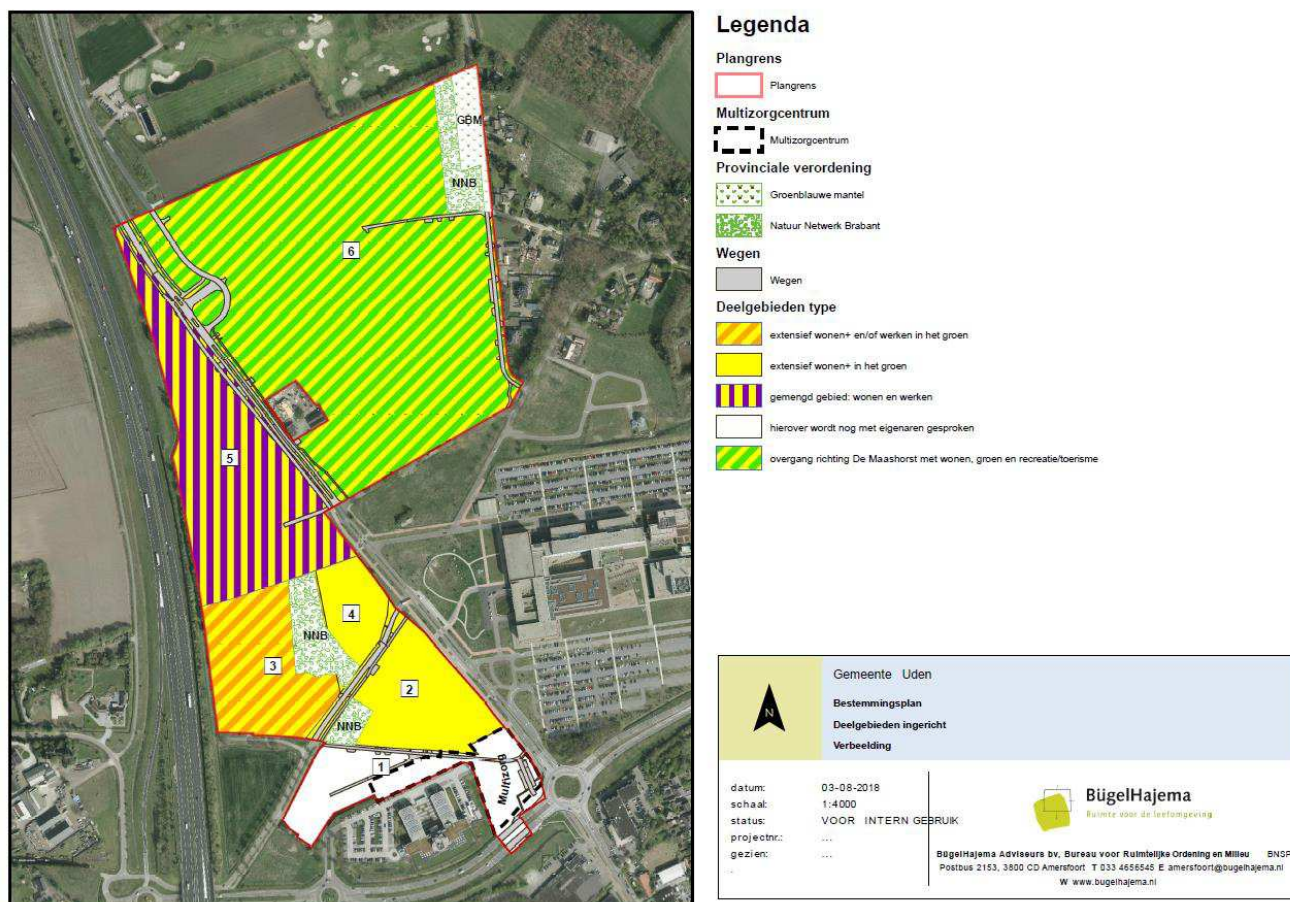


voor de aansluiting bij De Maashorst verkend door middel van recreatieve voorzieningen. Ook dit behoort hier tot de mogelijkheden, zolang dit plaatsvindt aan de linten.

**Advies:** Invulling geven aan integratie stad-land, door het groene hart van dit gebied te handhaven. Ontwikkelmogelijkheden zijn er in dit gebied wel. Het gaat dan om bestemmingen wonen, bedrijven of recreatie.

#### 4.1.7. Conclusie

De invulling van de 6 deelgebieden sluit aan bij de ontwikkelrichting met een mix van wonen en werken en bij het coalitieakkoord. Tegenstrijdigheden worden weggenomen door bestaande rechten zo veel mogelijk te handhaven en voor een aantal percelen een keuze voor te leggen aan de eigenaren (deelgebieden 1 en 3). Dit leidt tot een globale basislaag voor het nieuwe bestemmingsplan, op kaart 3 is globaal weergegeven hoe dit er uit kan komen te zien.



Kaart 3: Toekomstige invulling per deelgebied (bron: BügelHajema).

#### 4.2. Randvoorwaarden aan ontwikkelingen

Met de voorgestelde ontwikkelrichting voor het gebied Uden-Noord bieden we duidelijkheid en mogelijkheden voor eigenaren in het gebied. Van oktober 2017 tot mei 2018 hebben grondeigenaren en bewoners op verschillende manieren kenbaar gemaakt wat zij in de toekomst willen met hun perceel. De mate waarin initiatieven zijn uitgewerkt verschilt per initiatief, hierdoor zal voor kansrijke initiatieven de snelheid en vorm waarin dit meegenomen kan worden verschillen.

Per initiatief dient een afweging gemaakt te worden of dit past binnen de ontwikkelrichting voor het nieuwe bestemmingsplan. Vervolgens is het aan de initiatiefnemers om aan te tonen dat hun initiatief haalbaar is en te zorgen voor nadere uitwerking. Per mee te nemen initiatief zijn afspraken met de initiatiefnemer over de snelheid en vorm waarin dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan en financiële afspraken noodzakelijk. Dit geldt zowel voor initiatieven die nu al bekend zijn als voor initiatieven die na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan worden ingediend.

Om de visie die ten grondslag ligt aan de ontwikkelrichting wonen en werken te waarborgen worden uitgangspunten nader uitgewerkt in het bestemmingsplan. Deze uitgangspunten zijn van invloed op eventuele initiatieven die in de toekomst mogelijk worden gemaakt, in deze paragraaf wordt kort beschreven welke punten nadere uitwerking behoeven en welk doel ze dienen.

#### 4.2.1. Extensief bouwen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding integratie stad-land. Dat betekent dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. Dit impliceert dat voor de komst van een nieuwe woning er een vergelijkbare landschapsontwikkeling plaats moet vinden. Daardoor kan dit gebied enkel extensief bebouwd worden, anders is er geen ruimte voor de landschapsontwikkeling.

###Volgens mij betekent dit dat er een landschapsplan gemaakt moet worden.

#### 4.2.2. Kwaliteitsverbetering (o.m. door meer groen)

In de omgevingsvisie van Uden uit 2015 is gesproken over de kernkwaliteiten van Uden. De kernkwaliteiten van Uden zijn groen, gezellig, gastvrij, gezond en gezamenlijk. De ontwikkeling van dit gebied draagt niet bij aan een duidelijke focus op één van de genoemde G's. De gebiedsgerichte kwaliteiten worden in de omgevingsvisie ook benoemd, voor Uden Noord is dat ontwikkeling conform Masterplan 2012. Er wordt nu voor gekozen hiervan af te wijken, waardoor gesteld kan worden dat dit gebied niet bijdraagt aan de kwaliteit van Uden. Vervolgens is de vraag of er sprake is van een groot maatschappelijk belang. Als dat niet aan de orde is zou er sprake moeten zijn van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit anderszins.

Deze kwaliteitsverbetering kan gerealiseerd worden door.....

#### 4.2.3. Kostenverhaal, tegenprestaties en verdeling van kosten

Opstellen exploitatieplan, bijdrage Landschapsinvesteringsregeling

#### 4.2.4. Geen overlast aangrenzende percelen (verkeer, uitstoot, geluid, milieu, licht etc.)

In het plangebied is gekozen voor een mengvorm van functies. Een groot deel van deze functies is feitelijk al aanwezig in het plangebied, maar nooit juridisch verankerd. Dit bestemmingsplan heeft tot doel deze functies ook in de toekomst samen te laten gaan. Dat betekent dat andere percelen geen overlast mogen hebben van de activiteiten op een naastgelegen perceel. Daar moet bij de inpassing van nieuwe activiteiten rekening mee gehouden worden.

## Bronnen (chronologisch):

Structuurvisie Uden-Noord, *Gemeente Uden (Croonen Adviseurs)*, 24 mei 2005.

Visie op Uden Noord; Ideeën voor het gebiedsprofiel, *Gemeente Uden*, augustus 2006.

Structuurplan Uden-Noord, *Gemeente Uden (SVP architectuur en stedenbouw)*, vastgesteld 13 september 2007.

Kansen voor Uden Noord, *Presentatie Heijmans*, 11 april 2007.

Conceptvisie deelgebied II en III Uden-Noord, *Presentatie aan bewoners*, 3 september 2010.

Markthaalbaarheid duurzame gebiedsontwikkeling Uden-Noord, *Jones Lang LaSalle*, 2010-2011.

Bestaande uit:

- Algemene analyse duurzame gebiedsontwikkeling, 1 juni 2010;
- Haalbaarheidsanalyse duurzame gebiedsontwikkeling, 23 maart 2011;
- Executive Summary – definitief rapport, 22 april 2011;
- Presentatie aan gemeente Uden, 27 juni 2011;

Positionpaper met functieprofiel Uden Noord, *intern document Gemeente Uden*, 15 juli 2011.

Masterplan Uden Noord, *Gemeente Uden*, vastgesteld 26 juni 2012.

Overwegingen al dan niet opstarten actualiseringstraject 'Bestemmingsplan Uden-Noord 2013', *memo aan het college*, september 2012.

Omgevingsvisie 2015, *Gemeente Uden (Rho adviseurs)*, vastgesteld 17 december 2015.

Ontwikkelmogelijkheden Uden-Noord, *interne memo Gemeente Uden*, 26 mei 2016.

Ontwikkelmogelijkheden Uden-Noord, *brief aan omwonenden Foodcourt*, 16 juni 2016.

Plan van aanpak Bestemmingsplan Uden-Noord, *BügelHajema*, 23 augustus 2017.

Projectplan Bestemmingsplan Uden-Noord, *Gemeente Uden*, 7 november 2017.

Samenvatting tafeltjesgesprekken Uden-Noord, *BügelHajema*, 16 januari 2018.

Beschrijving scenario's Uden-Noord, *memo BügelHajema*, 22 maart 2018.

Collegeadvies vervolg Proces Bestemmingsplan Uden-Noord, *collegebesluit*, 3 april 2018.

Analyse scenario's Uden-Noord, *interne memo Gemeente Uden*, 12 april 2018.

Coalitieakkoord Uden 2018-2022; Bruisend Uden: daar wil je zijn, daar wil je blijven!, *Jong Uden, CDA, Gewoon Uden, VVD-Leefbaar Uden*, 14 april 2018.

Deskundigenadvies Bestemmingsplan Uden Noord, *Gloudemans*, concept 5 juni 2018.

Stand van zaken Bestemmingsplan Uden-Noord, *presentatie aan college*, 12 juni 2018.

Collegeadvies Presentatie scenario's Uden-Noord op bewonersavond 27 juni 2018, *collegebesluit*, 20 juni 2018.

## **BIJLAGEN**

### **BIJLAGE 1: NADERE INFORMATIE LIR, NNB, LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING EN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Bij de ontwikkeling van het gebied Uden-Noord moet rekening gehouden worden met diverse wet- en regelgeving. Deze regelingen zijn van invloed op het gebied als geheel maar ook voor initiatieven op perceelniveau, daarom zijn ze in deze bijlage kort toegelicht.

#### **Landschapsinvesteringsregeling**

##### **NNB-bosjes**

Natuurnetwerk Brabant (NNB) heeft tot doel de ecologische waarden van de als zodanig begrensde gebieden te beschermen. De voor Natuurnetwerk Brabant aangewezen gronden dienen behouden te blijven. Dat neemt niet weg dat de begrenzing aan te passen is. Er zijn drie redenen waarom de begrenzing van NNB kan worden aangepast:

- Wijziging van de begrenzing om ecologische redenen
  - Als uit een ecologisch onderzoek blijkt dat de originele kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen worden behouden of versterkt. Er moet dan netto wel NNB bijkomen tenzij is aangetoond dat er sprake is van overbegrenzing.
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van het nee-tenzij-principe
  - Als een ontwikkeling echt nergens anders kan, kan het in het NNB worden gebouwd, dan moet er wel worden gecompenseerd. De tekst van de Verordening Ruimte zegt hierover het volgende:
    - er sprake is van een groot openbaar belang;
    - er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten het Natuur Netwerk Brabant;
    - er geen andere oplossingen voorhanden zijn waardoor de aantasting van het Natuur Netwerk Brabant wordt voorkomen;
    - de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, waarbij wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren als bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering. Onder de saldobenadering wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op het Natuur Netwerk Brabant, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant als geheel.
- Wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen. Voorwaarden die daaraan worden gesteld zijn:
  - de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant in het desbetreffende gebied;



- de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- de voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven;
- de voorgestelde ingreep vergezeld gaat van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;
- wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).

Omdat er hier sprake is van enkele losse percelen die niet direct grenzen aan een groter deel van het natuurnetwerk Brabant zijn er mogelijkheden voor een wijziging van de begrenzing. In alle gevallen is er wel compensatie nodig en de te compenseren oppervlakte zal in bijna alle gevallen groter moeten zijn dan het oppervlak aan gronden die je compenseert. Op een andere plek, direct grenzend aan het NNB kan het toevoegen van NNB gronden van grotere betekenis zijn dan ter plaatse van de in het plangebied gelegen geïsoleerde percelen. Het herbegrenzen kan plaatsvinden op grond van de 'kleinschalige ingrepen' of op grond van de 'saldobenadering'.

## **Integratie stad-land**

### **Afspraak met provincie gepland op 28 augustus**

Voor integratie stad – land staat het volgende opgenomen in de Verordening Ruimte:

#### **9.1 Integratie stad – land**

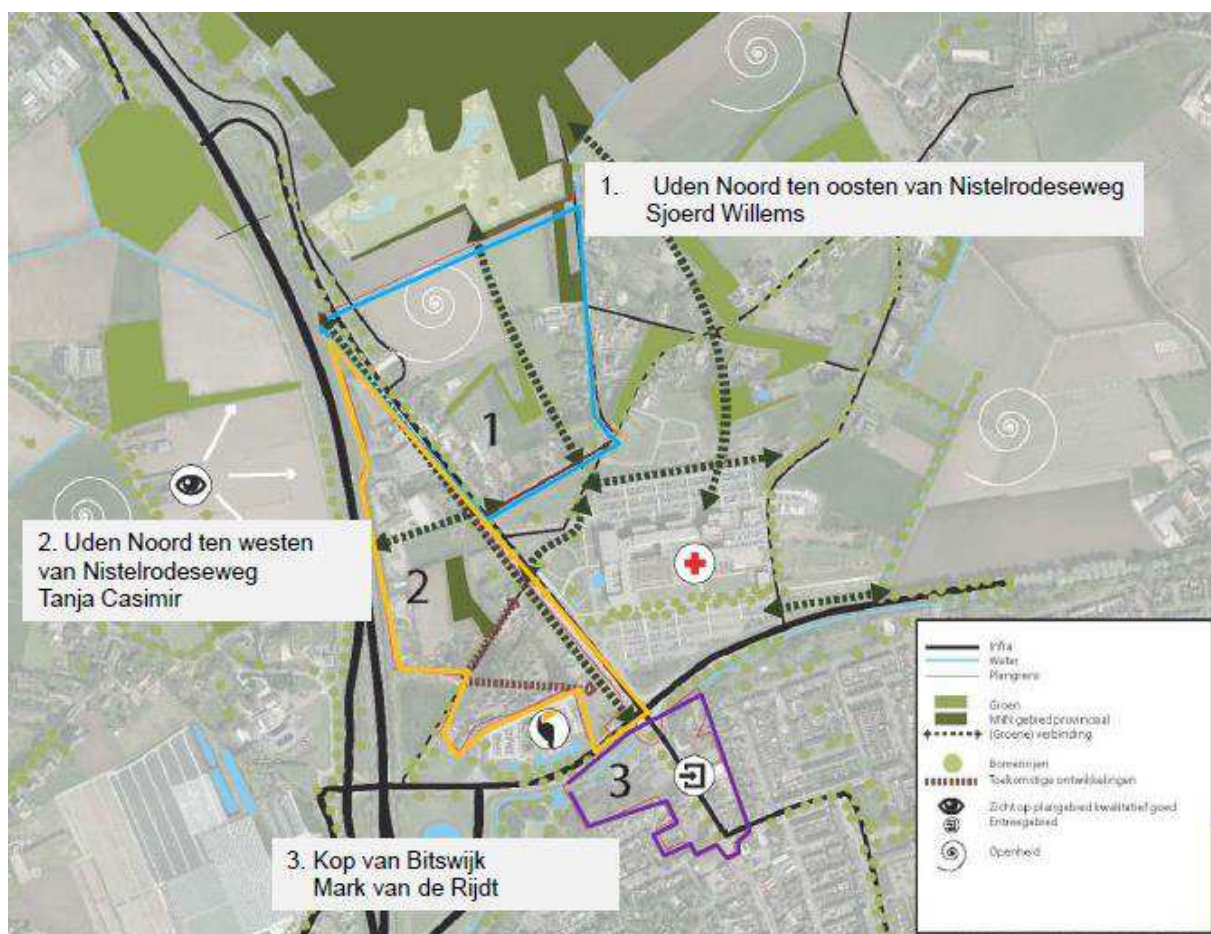
1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:
  - a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;
  - b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.

## **Goede ruimtelijke ordening**

## BIJLAGE 2: IMPRESSIE BEWONERSBIJEENKOMST UDEN-NOORD 29 JANUARI 2018

29 januari vond in hotel Van der Valk een bijeenkomst plaats over het bestemmingsplan dat voor Uden-Noord wordt gemaakt. Circa 75 betrokken bewoners en grondeigenaren uit het gebied en enkele geïnteresseerde raadsleden waren hierbij aanwezig. Tijdens de plenaire opening werd door BügelHajema Adviseurs een presentatie gegeven over het proces. Tijdens deze presentatie ontstond al een levendig gesprek. Daarbij werden veel vragen gesteld zoals “wat wil de gemeente zelf met het gebied?”, “had deze visie op het gebied als geheel niet eerder gemaakt kunnen worden?”.

Na de gezamenlijke inleiding ging de groep in drie deelgebieden uit elkaar waar men als bewoner met de burens in gesprek ging. Hierna volgt een korte impressie per deelgebied.



Kaart 1, plangebied met deelgebieden

### Gebied 1 ten oosten van Nistelrodeseweg (Sjoerd Willems)

Gesproken wordt over welke ontwikkelingen passen in het gebied. De groene kwaliteit van het gebied richting de Maashorst moet worden behouden of versterkt, het opvullen van de lintbebouwing langs de bestaande wegen is mogelijk. Het is niet wenselijk grootschalige bebouwing toe te voegen. Het nieuwe park en de autoluwe Slabroekseweg worden als positief ervaren. Parkeren ten noorden van het gebied ten behoeve van De Maashorst is prima, dit is namelijk ook bedoeld om verkeer uit de Slabroekseweg te houden. Over de invulling van enkele grote agrarische percelen in het midden van het gebied werd verschillend gedacht, maar ook daar is bebouwing in ieder geval niet wenselijk. Aan de overkant van de Slabroekseweg zijn al redelijk wat huizen toegevoegd (voornamelijk verplaatsingen vanwege de komst van het ziekenhuis). Daar is begrip voor maar liever niet meer.

**Gebied 2 ten westen van Nistelrodeseweg (Tanja Casimir en Bas Verbruggen)**

Voor dit deelgebied waren meer dan 40 personen aanwezig. Vanwege de omvang van de groep, was het niet mogelijk een uitgebreid gesprek te voeren. Er werd daarom voor gekozen om iedereen kansen en bedreigingen voor het gebied te laten opschrijven. Deze liepen behoorlijk uiteen. Waar de één een groene omgeving voor zich ziet en toevoeging van bebouwing als bedreiging ziet, ziet de ander nieuwe stedelijke functies juist als kans. In een vervolgesprek op maandag 19 februari zal verder worden gesproken over de benoemde kansen en bedreigingen.

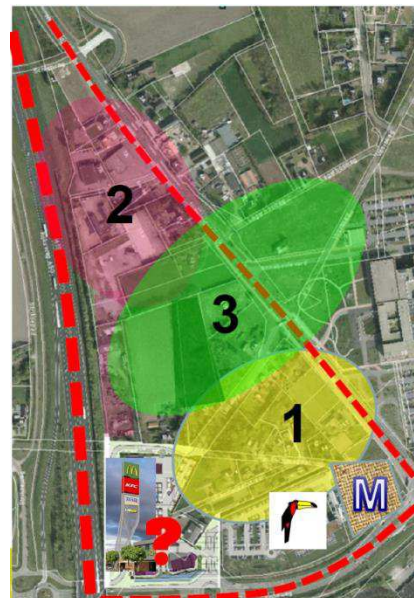
**Gebied 3 Kop van Bitswijk (Mark van de Rijdt)**

Dit gebied wordt gezien als de noordelijke entree van Uden. Voor een entree is beeldkwaliteit belangrijk. Kwaliteit wordt onder andere vertaald als een eenduidige uitstraling en daarmee herkenbaarheid. Leegstand van percelen en gebouwen moet voorkomen worden. Een vermenging van functies (bedrijvigheid en wonen) is hier voorstelbaar. Aandacht wordt gevraagd voor de toegankelijkheid van percelen, de verbinding tussen de groene zones ten westen en oosten van de Bitswijk en de verkeerssituatie voor zowel het gemotoriseerde verkeer als fietsverkeer. Het verkeer op de Bitswijk rondom de rotondes stroomt niet goed door.

## BIJLAGE 3: IMPRESSIE BIJENKOMST 19 FEBRUARI 2018 UDEN–NOORD, DEELGEBIED 2

### Aanleiding

De bijeenkomst op maandag 19 februari was een direct gevolg van de eerdere (gebiedsbrede) bijeenkomst over Uden–Noord op 29 januari. Daar spraken we af dat een extra werksessie nodig was voor eigenaren en bewoners ten westen van de Nistelrodeseweg (deelgebied 2) over de kansen en bedreigingen voor dat gebied. Circa 30 bewoners en/of eigenaren waren daartoe aanwezig op maandag 19 februari in Hotel Van der Valk. Na een korte terugblik op de eerste avond, gingen zij in twee groepen met elkaar in gesprek over de toekomst van het gebied. Daarbij maakten we onderscheid tussen het gebied ten zuiden van de Looweg (globaal het gebied binnen de gele cirkel) en het gebied ten noorden van de Looweg (de roze en groene cirkel).



Bevindingen uit de beide gespreksgroepen<sup>3</sup>:

- We vinden het gebied direct ten noorden van het foodcourt/Hotel Van der Valk (omgeving Handwijzerstraat en ten zuiden van de Looweg) vooral geschikt voor landelijk wonen in het groen (extensief, geen hoogbouw), met ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis (met minimale verkeersaantrekkende bewegingen).
- We zouden liefst een stedenbouwkundige werksessie organiseren om tot een gezamenlijk inrichtingsplan (en beeldkwaliteitplan) te komen. Eigendomsgrenzen zouden daarbij niet leidend moeten zijn. Door een mogelijk herverkaveling kan immers een logischer geheel ontstaan. Wel zijn de ontsluiting en verkeerssituatie punten van aandacht.
- Als Foodcourt en Multizorg worden gerealiseerd, dan zou de gemeente Handwijzerstraat 7 moeten uitkopen. Dit perceel vormt (evenals Handwijzerstraat 13 en Looweg 5) een mooie buffer voor het 'geweld' aan de zuidzijde (Foodcourt, Van der Valk, Multizorg).
- We zouden het op prijs stellen als de gemeente iets minder streng omgaat met de landschapsinvesteringsregeling. De kosten hiervoor zijn hoog. We zouden toepassing van dezelfde rechten en mogelijkheden als geldend in de omgeving Hengstheuwelweg redelijker vinden (vooral gezien de voorgeschiedenis).
- Het gebied ten noorden van de Looweg vinden we geschikt voor ruim wonen in het groen. Hier zijn de afgelopen jaren al wat woningen toegevoegd langs de Nistelrodeseweg. Dat vinden we een verbetering.
- De architect van Van Deijne heeft ter indicatie in zijn schets – naast de percelen van Van Deijne en Verwijst – al woningbouw ingetekend op alle percelen tot aan de Looweg. Hij wil hiermee illustreren hoe een gezamenlijk plan wellicht tot meer kwaliteit kan leiden. Sommige gespreksdeelnemers werden hierdoor wat overrompeld en zien nadelen in een gezamenlijke aanpak. Alle aanwezigen kunnen zich echter vinden in een invulling met wonen in een groene omgeving.
- De autosloperij zien we liever verdwijnen. We vinden deze niet passend, gezien de groene omgeving en de locatie tegenover de entree van het ziekenhuis. Bovendien leidt de nieuwbouw tot beperkingen voor ontwikkelingen op andere percelen.

<sup>3</sup> De opgetekende bevindingen vormen een samenvatting van hetgeen is ingebracht door de bewoners/eigenaren die deelnamen aan de gesprekssessie op 19 feb. 2018 (verder aangeduid met 'we').





## **BIJLAGE 4: VERSLAG BEWONERSBIJEENKOMST UDEN-NOORD 27 JUNI 2018**

Op 27 juni 2018 vond een bijeenkomst plaats voor bewoners over Uden-Noord. Na eerdere bijeenkomsten op 29 januari en 19 februari is het oorspronkelijke gebied van het voorbereidingsbesluit opgesplitst. Het bestemmingsplan Bitswijk-Noord ligt nu ter inzage, voor deelgebieden 1 en 2 is een nieuw voorbereidingsbesluit genomen. Inmiddels zijn in het coalitieakkoord ook de volgende uitspraken opgenomen over het gebied Uden-Noord:

- We ontwikkelen zo snel mogelijk een bestemmingsplan voor geheel Uden-Noord.
- We willen daar een mix van woningbouw en (boven)regionale bedrijvigheid ontwikkelen.
- Waar mogelijk is het eerder vastgestelde Masterplan uitgangspunt.
- De omwonenden worden betrokken bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

### **Programma**

De avond startte met een presentatie over de stappen tot nu toe en het coalitietakkoord. Vervolgens werden drie mogelijke ontwikkelrichtingen benoemd, gebaseerd op de eerdere inwonersbijeenkomsten, het bestaande Masterplan en het coalitieakkoord:

1. 'Wonen+' in het groen
2. Hoogwaardige, snelweggerelateerde bedrijvigheid
3. Een combinatie van wonen en werken.

De intentie was om vervolgens in kleine groepen in gesprek te gaan over deze ontwikkelrichtingen, om antwoorden te formuleren op vragen als: 'In welke mate is een combinatie tussen wonen en bedrijvigheid denkbaar?' en 'Wat voor soort functies zijn onder welke voorwaarden mogelijk en wat willen we in ieder geval niet zien gebeuren?' Met deze input zou het ontwikkelkader voor Uden-Noord dan verder uitgewerkt kunnen worden, zodat het kan worden voorgelegd aan de raad. Ingediende en toekomstige initiatieven worden dan later getoetst aan het ontwikkelkader.

### **Verwachtingen**

Gedurende de presentatie bleek echter dat de deelnemende belanghebbenden andere verwachtingen hadden. Zo hadden zij verwacht dat er al een verder uitgewerkt toekomstbeeld gepresenteerd zou worden, gebaseerd op de conclusie van 19 februari dat de voorkeur uitgaat naar een ontwikkeling naar 'wonen'. Dit zorgde voor reacties van verwarring en ongenoegen over het nut van de avond. De deelnemers zagen weinig terug van de eerdere sessies en voelden zich daardoor niet serieus genomen. De deelnemers gaven aan vooral behoefte te hebben aan duidelijkheid: wordt de gemeente regievoerder voor ontwikkelingen? Wat gebeurt er met eerder ingediende plannen? Wat is de redenering achter het coalitieakkoord? Hoe wordt de uiteindelijke visie bepaald, meerderheid?

De gemeente legde uit dat het voor de volledigheid van het collegeadvies straks ook belangrijk is om input te krijgen waarom bepaalde ontwikkelrichtingen niet gewenst zijn (ter onderbouwing). Vandaar het voorstel om nogmaals met elkaar te spreken over mogelijke ontwikkelrichtingen, inclusief de richtingen die wellicht minder gewenst zijn. Daarom zijn vervolgens toch aan drie tafels de mogelijkheden in de ontwikkelrichting wonen en werken verkend, aan de hand van voorbeeldfuncties en voorbeelden van woonklimaten. De deelnemers konden met behulp van stickers hun mening kenbaar maken. Rood: niet bespreekbaar, oranje: bespreekbaar onder voorwaarden, groen: wenselijke ontwikkeling.

### **Resultaat**

In de plenaire terugkoppeling kwamen de volgende punten naar voren:

- De deelnemers willen vooral kunnen blijven wonen in een groene omgeving.

- De bestaande bedrijven mogen blijven zitten in hun huidige vorm. Hiermee is nu eigenlijk al sprake van een mix van Wonen en bedrijvigheid.
- Er bestaat veel weerstand tegen grootschalige bedrijvigheid en activiteiten die overlast veroorzaken door licht, geluid of door een verkeersaantrekkende werking.
- Kleinschalige bedrijvigheid aan huis (zoals een atelier of eenmanszaak meubelmaker) is wel denkbaar. Sommige belanghebbenden zien echter wel ruimte voor het toevoegen van bedrijvigheid in aansluiting op bestaande bedrijvigheid aan de noordzijde (aansluitend op de autosloperij) of aansluitend op Foodcourt en Van der Valk. Ook zien enkelen mogelijkheden voor zorggerelateerde bedrijvigheid. Belangrijk is echter dat dit niet mag leiden tot overlast of hinder voor de bewoners.
- Voor (kleinschalige) recreatieve functies ziet men meer mogelijkheden in deelgebied 1, aansluitend op de Maashorst. Bewoners van deelgebied 1 vragen om ook verder in te gaan op dat gebied. De aandacht gaat nu wel heel sterk uit naar deelgebied 2.

## Vervolg

Bij de afsluiting van de bijeenkomst werd onderstaand schema voor het vervolg gepresenteerd:

|                                                                       |                                 |                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Uitwerking mogelijke ontwikkelrichting(en) naar kaders/uitgangspunten |                                 | zomer 2018                                                   |
| Besluitvorming college                                                |                                 | augustus 2018                                                |
| Besluitvorming gemeenteraad:                                          | Extra commissie REF             | 20 september 2018 > beeldvorming (mogelijkheid tot inspraak) |
|                                                                       | Commissie REF                   | 11 oktober 2018 > oordeelsvorming                            |
|                                                                       | Raad                            | 25 oktober 2018 > besluitvorming, duidelijkheid toekomst     |
| Beoordeling initiatieven en contractvorming met initiatiefnemers      |                                 |                                                              |
| Vertaling naar bestemmingsplan (vorm afhankelijk van besluit)         | Kostenverhaal (contractvorming) |                                                              |
|                                                                       | Onderzoeken                     |                                                              |
|                                                                       | Uitvoeringsafspraken            |                                                              |

Op verzoek van de aanwezigen heeft de gemeente Uden toegezegd om een extra bijeenkomst te organiseren om de ontwikkelrichting te bespreken die aan de raad zal worden voorgelegd ter besluitvorming. Deze extra bijeenkomst vindt plaats voorafgaand aan de behandeling in de commissievergadering.

## Nagekomen opmerking van een van de bewoners over het resultaat van de avond:

De wensen van bewoners zouden in de notulen op het punt van 'resultaat' als volgt moeten worden geformuleerd: bewoners (en een aantal grondeigenaren, maar niet allen) hebben aangegeven dat zij een sterke voorkeur hebben voor 100% 'wonen in het groen' met behoud van bestaande zzp-activiteiten. Een aantal "grondeigenaren" maakt het minder uit en wil bedrijvigheid toevoegen.