

(B)

Maarten Relou | Bouwkundig Tekenuro Donkers Relou

Van: Maarten Relou | Bouwkundig Tekenuro Donkers Relou
Verzonden: donderdag 19 april 2018 16:33
Aan: 'uden-noord@uden.nl'
CC:
Onderwerp: Uden Noord
Bijlagen: 171492_Uden-Noord_wonen-en-werken.pdf

Hallo Sjoerd,

Bijgevoegd ontvang je van me namen: een inrichtingsvoorstel voor de invulling van zijn kavel aan de Nistelrodeseweg ongenummerd te Uden.

Het betreft de ontwikkeling van royale 2 kavels voor wonen en werken, met het oog op praktijkruimte aan huis.

is ten allen tijden bereid om mee te lopen in een totale ontwikkeling en invulling van het gebied in een groter initiatief, bij vragen verneem ik het graag,

Met vriendelijke groet,

Maarten Relou

DONKERS BOUWKUNDIG **RELOU**
TEKENBURO

bezoeken Den Heikop 6, 5424 SW Elsendorp

Langendijk 9, 5712 TA Someren

bellen 0492-352093

mobiel 06-26986901

web www.donkers-relou.nl

Deze tekening mag zonder schriftelijke toestemming van Bouwkundig Tekenuro Donkers Relou niet worden gereproduceerd, noch vermenigvuldigd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

Copie

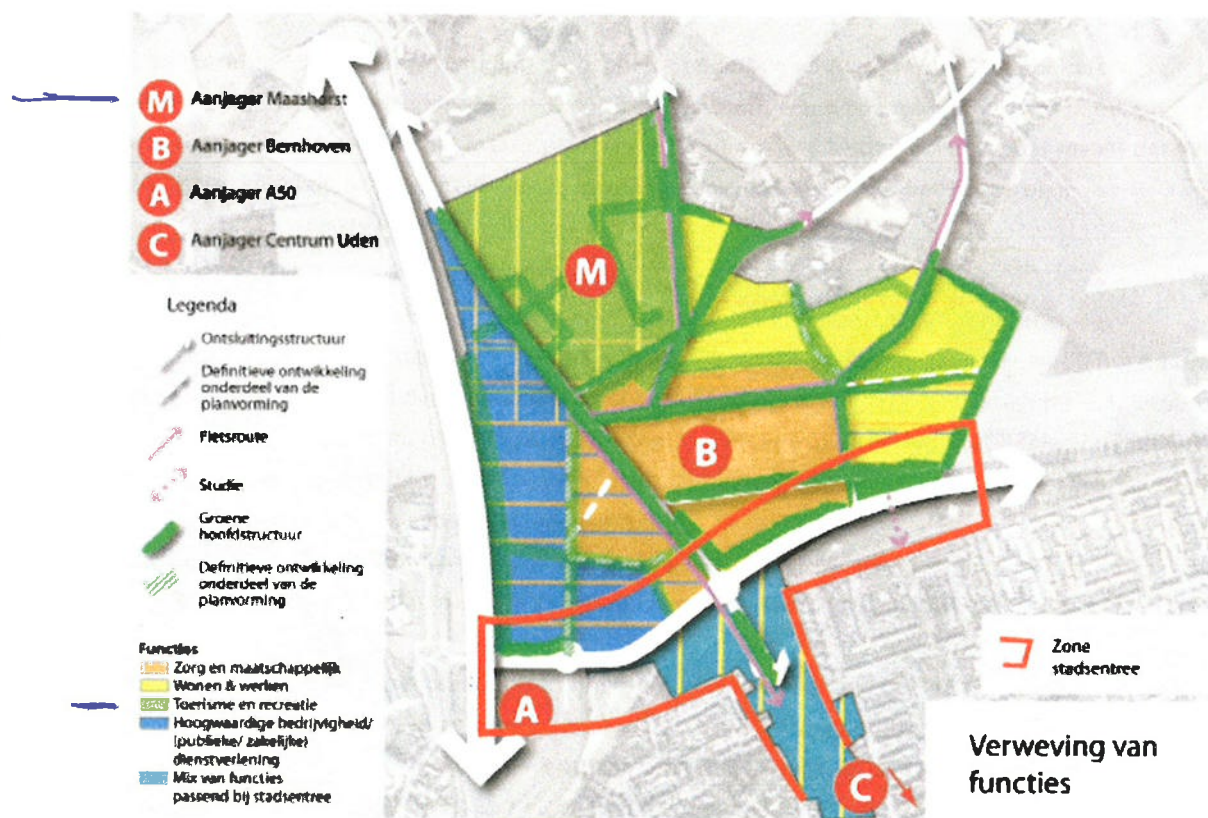
2. Inventarisatie

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. 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.

Dit Masterplan had tot doel om een kader te schetsen voor nieuwe ontwikkelingen. In dit Masterplan kreeg de functionele clustering als volgt vorm (zie figuur 1): 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 1: Verweving van functies (bron: Masterplan Uden-Noord 2012)

Opmerking

4.1.4. Deelgebied 4

De eigenaars van gronden/woningen/bedrijven in 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 ervoor 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 dat 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

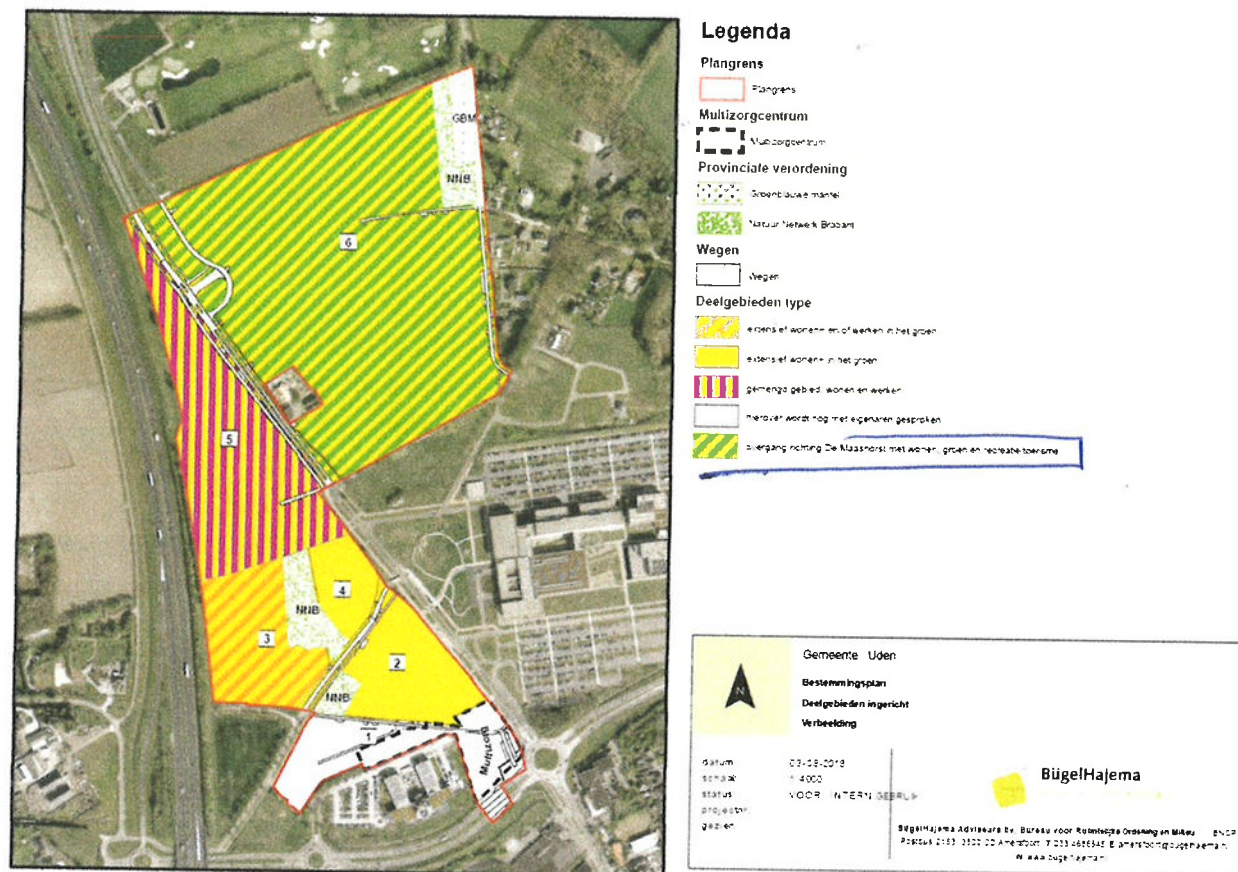
Deelgebied 6 ligt ten oosten van de Nistelrodeseweg. Bewoners hebben daar aangegeven geen behoefte te hebben aan intensivering van de bebouwing. Bij voorkeur zien ze dat het groene karakter behouden blijft of versterkt wordt. Het toevoegen van enkele woningen in de linten aan de Slabroekseweg en Lagerbosweg 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, waarbij dit vooral gezocht moet worden in transformatie. Het toevoegen van functies is zeer beperkt mogelijk.

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 4 is globaal weergegeven hoe dit er uit kan komen te zien.

Coyne



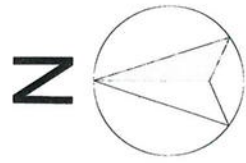
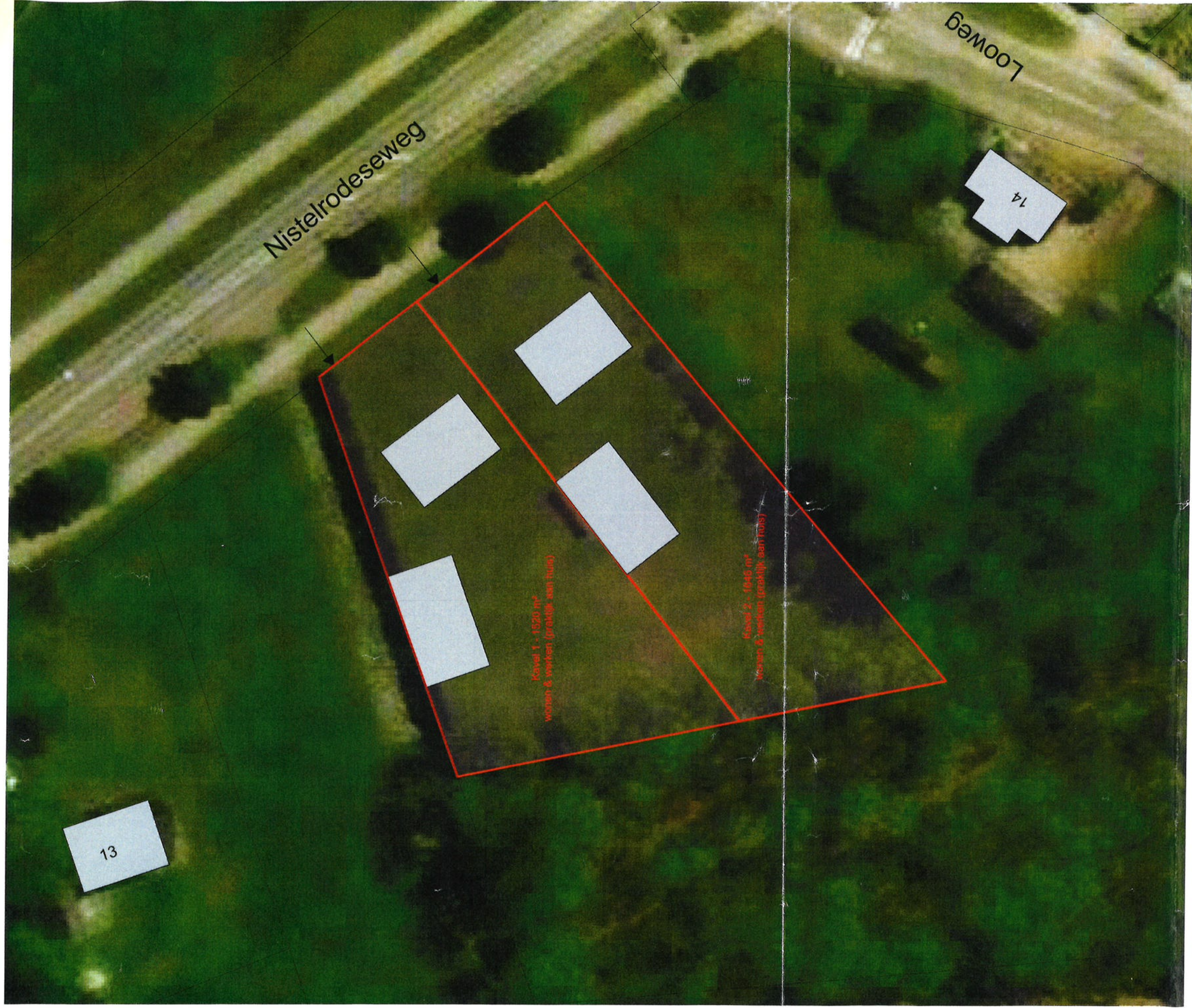
Kaart 4: Toekomstige invulling per deelgebied (bron: BügelHajema).

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 zullen voor kansrijke initiatieven de snelheid en vorm verschillen waarin dit meegenomen kan worden.

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 noodzakelijk met de initiatiefnemer over de snelheid en vorm waarin dit wordt meegenomen in het bestemmingsplan en financiële afspraken. 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 de volgende paragrafen wordt kort beschreven welke punten nadere uitwerking behoeven en welk doel ze dienen.



opdrachtgever:

DONKERS BOUWKUNDIG TEKENBURO RELOU

Den Heikop 6 5424 SW Elsendorp 0492.35.20.93 | www.donkers-relou.nl | info@donkers-relou.nl | Langendijk 9 5712 TA Someren

Ontwikkelen 2 kavels wonen en werken

bouwadres: Nistelrodeseweg ongenummerd - Uden

tekening: Situatie

getekend: datum: 17-04-2018

MR

gewijzigd:

schaal: 1:500

171492

S.1.