



18.842343

**MEMO**
INTERN

Zaakdossier: D00122017

Van : Wethouder Van Lankvelt

Aan : Commissie REF

Datum : 23 oktober 2018

Betreft : Toezegging 194 d.d. 20 september 2018 Financiële leidraad/benadering BP Omgeving Nistelrodeseweg

Geachte leden van de commissie Ruimte, Economie en Financiën,

In de commissievergadering van 20 september 2018 is bij agendapunt 7a *Raadsadvies Ontwikkelrichting voor Bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg (2018/13224)* de toezegging gedaan om meer inzicht te geven in de (financiële) consequenties van het niet uitvoeren van het Masterplan Uden-Noord en de keuze voor de ontwikkelrichting 'wonen en werken'. In deze memo gaan wij hierop in.

Uitgangspunten Masterplan Uden-Noord 2012 voor gebied "Omgeving Nistelrodeseweg"

Het plangebied 'Omgeving Nistelrodeseweg' is in het Masterplan Uden-Noord terug te vinden als twee aparte deelgebieden namelijk de driehoek tussen A50, Hotel Van der Valk/Foodcourt en Nistelrodeseweg (hierna gebied ten westen van de Nistelrodeseweg) en het gebied ten oosten van de Nistelrodeseweg dat als deelgebied 6 in de notitie *Uitwerking ontwikkelstrategie omgeving Nistelrodeseweg* is opgenomen.

Voor het gebied ten oosten van de Nistelrodeseweg wordt in het Masterplan Uden-Noord een invulling met toerisme en recreatie genoemd waarbij de kwaliteiten van het coulisselandschap en bestaande woningen behouden blijven. Deze invulling komt overeen met de kaders voor dit gebied in de ontwikkelrichting 'wonen en werken'. Voor dit gebied heeft het niet uitvoeren van het Masterplan dus geen gevolgen, daarom wordt dit gebied in het vervolg van deze memo buiten beschouwing gelaten.

Voor het gebied in de driehoek ten westen van de Nistelrodeseweg is gezocht naar een geschikte invulling wat gelet op het versnipperd eigendom, de gewenste duurzame en groene invulling en het relatief grote aantal (bedrijfs)woningen in het gebied lastig was. Omdat getwijfeld werd of dit gebied milieukundig gezien geschikt zou zijn als woongebied¹ is uiteindelijk geconcludeerd dat alleen regionale bedrijvigheid van toegevoegde waarde zou kunnen zijn indien het van hoge kwaliteit, duurzaam en flexibel zou zijn, kortom hoogwaardig van karakter. Daarbij is de conclusie getrokken dat de transformatie van dit gebied kleinschalig en stapsgewijs zou plaatsvinden. De inzet van de gemeente om dit te realiseren beperkte zich tot het op de kaart zetten van dit gebied als "bedrijvenpark" bij samenwerkingsverbanden en overlegvormen. Indien er passende initiatieven zich zouden aandienen was

¹ Uit een inmiddels uitgevoerde quickscan is gebleken dat er vanuit milieukundige aspecten geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelrichting 'wonen en werken'.

het de bedoeling deze actief te begeleiden aldus het Masterplan. Van actieve grondpolitiek of verregaande acquisitie was in het Masterplan voor dit gebied geen sprake.

Financieel

Grondpositie

In het plangebied Omgeving Nistelrodeseweg heeft de gemeente geen grondbezit met uitzondering van de openbare ruimte (met name infrastructuur). Inkomsten uit grondverkoop zijn dus niet aan de orde, ten tijden van het Masterplan gold dit ook. Er is geen rekening gehouden met directe inkomsten uit het gebied, in dat opzicht betekent de koerswijziging geen verschil.

Plankosten

Voor zowel ontwikkelingen conform het Masterplan als nieuwe ontwikkelingen binnen de ontwikkelrichting 'wonen en werken' geldt dat initiatiefnemers zelf verantwoordelijk zijn voor het dragen van plankosten, investeringen in het landschap en eventuele noodzakelijke infrastructurele aanpassingen. In dit opzicht heeft de koerswijziging financieel geen effect.

Economische consequenties op hoofdlijnen

De invulling voor het gebied ten westen van de Nistelrodeseweg in het Masterplan is gericht op hoogwaardige (boven)regionale bedrijvigheid. Deze invulling brengt mogelijk een versterking van de economische functie van Uden in de regio en meer werkgelegenheid met zich mee. In het Masterplan Uden-Noord en de onderzoeken die daaraan ten grondslag liggen is niet uitgedrukt wat de potentiële opbrengst van dit gebied qua economische aantrekkingskracht en werkgelegenheid is. Op basis hiervan is dus niet te zeggen welk potentieel er verloren gaat met een keuze voor de ontwikkelrichting 'wonen en werken'.

Voorafgaand aan het Masterplan is door Jones Lang LaSalle (2011) een markthaalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor Uden-Noord. Hierin worden twijfels geuit over de haalbaarheid van de invulling van het plangebied met (boven)regionale bedrijvigheid vanwege de beperkte marktvrage, er wordt geconcludeerd dat er vooral lokale vraag zal zijn eventueel aangevuld met enkele regionale bedrijven. Kanttekening hierbij is dat dit onderzoek is uitgevoerd in een economisch mindere tijd, omdat actieve grondpolitiek echter nog steeds geen optie is en in 2017 de toezegging is gedaan duidelijkheid te bieden voor het hele plangebied en was een update van dit onderzoek niet aan de orde. Verder wordt opgemerkt dat er ingezet dient te worden op groen, duurzaamheid en kwaliteit om het gebied op de kaart te zetten. En dat flexibiliteit in het ambitieniveau de markthaalbaarheid kan verhogen. In het Masterplan is dit tot uiting gekomen door qua mogelijke invulling veel opties open te houden, door deze flexibiliteit was en is het niet mogelijk een inschatting te maken van het economisch potentieel, laat staan daar doelen aan te verbinden.

De vraag is dus in hoeverre de invulling en ambities uit het Masterplan voor het gebied ten westen van de Nistelrodeseweg haalbaar waren of nog zijn. Feit is dat er zich tot op heden geen initiatieven aangediend hebben die passen binnen de kaders van het Masterplan, ook niet nu de markt zich heeft hersteld. Ook op andere plekken in het land is niet gebleken dat de aanwezigheid van een ziekenhuis een aantrekkende werking heeft op (zorg gerelateerde) bedrijvigheid in de directe nabijheid. De vraag of dit in Uden-Noord met een meer actieve rol van de gemeente op het gebied van acquisitie of zelfs verwerving wel van de grond was gekomen is lastig te beantwoorden, maar in bijvoorbeeld Boxmeer heeft de gemeente wel een actievere rol gepakt en daar is nog steeds geen sprake dit type bedrijvigheid in de omgeving van het ziekenhuis.

Los van de eventuele kosten (die behoorlijk zijn) van een actieve rol van de gemeente die nodig is om de ambities uit het Masterplan voor dit gebied waar te maken, is nooit gebleken wat de economische potentie van dit gebied was. Hierdoor is een afweging tussen kosten en mogelijke opbrengsten niet gemaakt. Het gebrek aan vragen uit de markt kan echter ook geïnterpreteerd worden als een gebrek aan vertrouwen van de markt dat hier, binnen de kaders van het Masterplan, überhaupt economische meerwaarde te behalen is. Het versnipperde eigendom in het plangebied en de aanwezigheid van relatief “dure” bestemmingen maakt de investering in tijd en geld (ongeacht door wie) moeilijk rendabel. Een actievere rol van de gemeente verandert hier weinig aan.

Conclusie

Wat betreft directe financiële gevolgen is de keuze om af te wijken van het Masterplan Uden-Noord ten gunste van de ontwikkelrichting ‘wonen en werken’ budgetneutraal. Er zijn nooit opbrengsten uit dit gebied geraamd en in beide situaties geldt dat kosten voor realisatie van ontwikkelingen bij de initiatiefnemers verhaald worden.

Wat betreft de economische gevolgen voor Uden is niet duidelijk te zeggen wat er aan economisch potentieel verloren gaat. Met name omdat het Masterplan ten westen van het gebied Nistelrodeseweg en ten noorden van de zone Foodcourt en Hotel Van der Valk tot op heden niet van de grond is gekomen en er tijdens het opstellen van het Masterplan ook geen inschatting gemaakt kon worden van dit potentieel. Gelet op de tot op heden zeer beperkte marktvraag zou geconcludeerd kunnen worden dat er weinig economisch potentieel verloren gaat. Bovendien heeft de ontwikkelrichting ‘wonen en werken’ ook een bepaald economisch potentieel maar ook dat is lastig te kwantificeren.

Achtergrond keuze

De keuze om af te wijken van het Masterplan Uden-Noord ten gunste van de ontwikkelrichting ‘wonen en werken’ is slechts deels ingegeven door het feit dat het Masterplan in dit gebied tot op heden niet van de grond is gekomen.

In het Masterplan en een interne position paper uit 2011 is al gesteld dat het gebied ten westen van de Nistelrodeseweg vermoedelijk als laatste gebied in Uden-Noord ontwikkeld zou worden. En dat deze ontwikkelingen dan alsnog stapsgewijs en kleinschalig zouden plaatsvinden. Dit komt niet overeen met de toezegging aan de bewoners van toenmalig wethouder Peerenboom uit 2017 om duidelijkheid te bieden en postzegelplanologie te voorkomen. Het nieuwe bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg dient aan deze kaders te voldoen, dat kan alleen als het Masterplan Uden-Noord voor dit gebied wordt losgelaten. Daarnaast sluit het Masterplan niet aan bij de wensen van bewoners uit het gebied, in de ontwikkelrichting ‘wonen en werken’ zijn deze wel ingepast.