



## RAADSADVIES

Zaakdossier: D00122027

raadsadvies

2018/13224
Auteur : S. Willems
Afdeling : Ruimte
E-mail : Sjoerd.Willems@uden.nl
Port. : F. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

Ontwikkelenrichting voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg

### Advies

De ontwikkelrichting 'wonen en werken' als uitgangspunt vast te stellen voor het nieuwe bestemmingsplan 'Omgeving Nistelrodeseweg'.

### Inleiding

#### *Ontwikkelingen in de omgeving*

In het plangebied Omgeving Nistelrodeseweg (bijlage 1) gelden de bestemmingsplannen Buitengebied 1983 en Buitengebied 2006. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1983 hebben hier gefragmenteerd ontwikkelingen plaatsgevonden:

- Realisatie van de rijksweg A50 in 2001
- Vaststelling van het bestemmingsplan Uden-Noord I in 2009, waarmee onder andere werd mogelijk gemaakt:
  - de realisatie van ziekenhuis Bernhoven in 2013
  - de ontwikkeling van Park Maashorst die loopt vanaf 2014
- Realisatie van Hotel Van der Valk in 2015
- Vaststelling van het bestemmingsplan Foodcourt in 2017 (in aanbouw)
- Mogelijke komst van het Multizorgcentrum in de toekomst.

Deze ontwikkelingen hebben de woon-, werk- en leefomgeving van grondeigenaren en bewoners in het plangebied veranderd. Zeker het gebied aan de zuidkant, grenzend aan Hotel van der Valk, het Foodcourt en mogelijk het Multizorgcentrum, ondervindt een sterke functieverandering, met als gevolg dat bewoners er een verandering van het woon- en leefklimaat ervaren.

#### *Vorbereidingsbesluit en noodzaak tot bestemmingsplan*

Bij de besluitvorming rond het Masterplan Uden-Noord (hierna: Masterplan) in 2012 hebben het college en de raad al uitgesproken "een zo breed mogelijk gedragen bestemmingsplan, interactief met inwoners" te willen opstellen. Destijds is echter aangegeven het bestemmingsplan Buitengebied 1983 niet te actualiseren tot de toekomstplannen voor het gebied meer concreet zijn. In de tussenliggende

periode zijn ontwikkelingen conform het Masterplan nauwelijks van de grond gekomen. In de procedure rondom het 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. Ze geven aan dat het verouderde bestemmingsplan Buitengebied uit 1983 en de visie uit het Masterplan te weinig houvast over de toekomst van hun perceel en de mogelijkheden die zij hebben biedt. Deze vraag om duidelijkheid geeft aan dat zij hier niet langer op een nieuw bestemmingsplan willen wachten.

In het tweede kwartaal van 2017 is aan bewoners en grondeigenaren in het gebied toegezegd dat we een nieuw bestemmingsplan op gaan stellen dat de gewenste duidelijkheid biedt en verdere gefragmenteerde ontwikkeling voorkomt.

#### *Aanpak*

In september 2017 is begonnen met een inventarisatieronde. In deze ronde zijn alle gegevens verzameld die bij de gemeente bekend zijn over het gebied en bestaand beleid. In oktober en november 2017 zijn alle grondeigenaren uitgenodigd om te reageren op de informatie die in deze inventarisatieronde is verzameld. Daarbij hebben we hen ook gevraagd hun wensen voor het gebied kenbaar te maken. Van deze uitnodiging is door 17 grondeigenaren gebruik gemaakt.

In januari 2018 is vervolgens een bijeenkomst met de bewoners en grondeigenaren georganiseerd om te onderzoeken of het mogelijk was te komen tot een gedeelde visie op het gebied. Het plangebied is daarbij opgedeeld in drie deelgebieden. Het deelgebied tussen de Nistelrodeseweg en de A50 bleek de grootste uitdaging. Daarom is op 19 februari 2018 voor dit gebied een extra sessie georganiseerd, waarin bewoners en eigenaren overwegend aangaven er vooral te willen wonen in het groen. Op basis van de uitkomsten van de inventarisatie en de bijeenkomsten is een opzet gemaakt voor mogelijke ontwikkelrichtingen in het gebied.

In maart en april 2018 hebben perceeleigenaren de gelegenheid gekregen om eventuele initiatieven voor hun perceel kenbaar te maken, hierop zijn 13 reacties gekomen. Hiervan waren er 6 nieuw ten opzichte van de wensen geuit tijdens de tafelgesprekken.

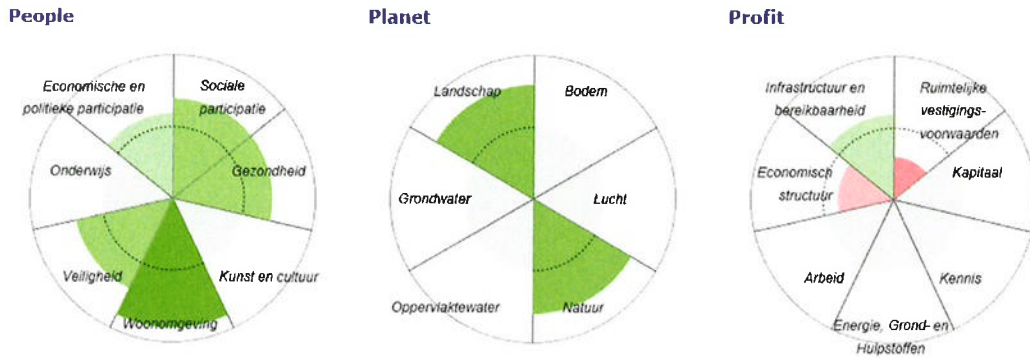
Op 18 juni 2018 heeft het college besloten drie ontwikkelrichtingen (1. Overwegend bedrijvigheid, 2. Overwegend wonen, 3. Een mix van Wonen en Werken) voor te leggen aan bewoners en eigenaren in uit het plangebied. Op 27 juni 2018 zijn de drie ontwikkelrichtingen besproken. Bewoners en eigenaren hebben daarbij (nogmaals) hun voorkeuren kenbaar gemaakt en vooral nogmaals de oproep gedaan duidelijkheid te verschaffen over de toekomst van het gebied.

Mede op basis van de reacties op de drie optionele ontwikkelrichtingen is het voorkeursscenario 'Wonen en Werken' opgesteld (bijlage 2).

#### **Beoogd effect**

Een vastgesteld bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg dat duidelijkheid geeft over de toekomst van Uden-Noord.

## Duurzaamheid



### Argumenten

#### Argumenten

*1.1 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' biedt duidelijkheid over wat in de toekomst wel en niet kan in het gebied.*

De voorgestelde ontwikkelrichting biedt een basis waarop een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld dat recht doet aan bestaande rechten én duidelijkheid geeft over ontwikkelmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan.

*1.2 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' past bij het merendeel van de bestemmingswensen van bewoners en grondeigenaren in het gebied.*

De ontwikkelrichting is voor een groot deel gebaseerd op het huidige gebruik van het gebied. De wijzigingen ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zijn ingegeven door de wensen die belanghebbenden hebben geuit of door het feit dat daarmee het feitelijke gebruik ter plaatse juridisch mogelijk wordt gemaakt (lees: wordt gelegaliseerd). Wensen die bewoners hebben geuit zijn daarmee, onder voorwaarden, inpasbaar. Niet alle eigenaars hebben een voorstel ingediend. Voor de percelen waarvoor geen initiatief is ingediend, zijn we er vanuit gegaan dat het huidige gebruik gehandhaafd kan blijven.

*1.3 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' past binnen het coalitieakkoord.*

In het coalitieakkoord worden met betrekking tot Uden-Noord zowel de belangen van de bewoners (omwonenden) als de uitgangspunten van het Masterplan als basis voor het nieuwe bestemmingsplan genoemd. Aangezien bewoners en grondeigenaren overwegend aangeven ruimte te willen voor wonen in het gebied, zit hier een tegenstrijdigheid in. Het coalitieakkoord geeft hier al deels een oplossing voor door een mix van wonen en regionale bedrijvigheid voor te stellen. Het voorliggende scenario geeft ruimte aan beide invullingen, gebaseerd op het huidige gebruik.

*1.4 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' sluit voor een groot deel aan bij de bestaande rechten in het gebied, waardoor geen grootschalige herverkeveling nodig is.*

Het gebied wordt met name in het zuiden gekenmerkt door achterhaalde bestemmingen en een rommelige verkeveling. Door aan te sluiten bij bestaande rechten (maar deze wel toekomstproof te maken), worden perceeleigenaren niet gedwongen een andere invulling aan hun perceel te geven die mogelijk alleen bereikt kan worden door herverkeveling. Herverkeveling op eigen initiatief of door een organisch proces wordt echter ook niet uitgesloten.

*1.5 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' is van alle mogelijke ontwikkelrichtingen het meest kansrijk.*

Omdat aangesloten wordt bij het bestaande gebruik van het gebied en waar mogelijk de wensen van bewoners en eigenaren, kunnen ontwikkelingen die passen binnen de ontwikkelrichting op perceelniveau plaatsvinden. Omdat er nu in het gebied sprake is van een gemengde invulling, zou planmatige herstructurering noodzakelijk zijn wanneer gekozen wordt voor ontwikkelrichtingen die bestaan uit alleen wonen of alleen bedrijvigheid. Gelet op de versnipperde verkaveling en belangen in het gebied, kan realisatie hiervan niet van de huidige eigenaren worden verwacht. Een actieve rol van de gemeente is dan vereist. Bij de ontwikkelrichting 'bedrijvigheid' zou bovendien een sterk acquirerende rol van de gemeente nodig zijn bij het aantrekken van bedrijven en partijen.

*1.6 Met de ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' wordt een kwaliteitsverbetering in het gebied mogelijk gemaakt.*

Door voorwaarden te stellen aan ontwikkelingen in het gebied kan alsnog de beoogde kwaliteitsverbetering worden bereikt, zoals vereist conform de Omgevingsvisie Uden 2015. Het gaat daarbij om het vaststellen van minimale kaveloppervlakten voor nieuwe woningen of bedrijven, een minimaal groenpercentage en een maximaal bebouwingspercentage per perceel.

*1.7 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' is in te passen binnen de kaders die gelden met betrekking tot de integratie stad-land.*

De bij 1.6 genoemde kwaliteitsaspecten dragen ook bij aan het in stand houden van het gebied als integratie stad-land gebied en daarmee aan het creëren van een overgang van de stad Uden naar het natuurgebied De Maashorst.

*1.8 In de ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' wordt rekening gehouden met de verschillende functies in het gebied en wordt overlast daartussen voorkomen.*

Bewoners hebben aangegeven een mix van Wonen en Werken in het gebied voorstelbaar te achten, mits deze vermenging van functies geen belemmeringen oplevert ten opzichte van de percelen onderling. Door eisen te stellen aan bijvoorbeeld de maximale milieucategorie en de maximale verkeersaantrekkende werking van bedrijven of ontwikkelingen, wordt dit voorkomen. Voor de bestaande rechten van bedrijven heeft dit geen gevolgen. Deze voldoen aan deze eisen.

## **Kanttekeningen**

*1.1 De ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' wijkt af van het Masterplan. Een toekomstige ontwikkeling van dit gebied in Uden-Noord als hoogwaardig bedrijventerrein met een regionale uitstraling is onwaarschijnlijk.*

Het Masterplan is in 2012 door de raad vastgesteld als ontwikkelkader voor Uden-Noord. Het komt voort uit de wens om Uden-Noord te ontwikkelen als een hoogwaardige entree van Uden met bovenlokale en regionale functies. Het gaat uit van hoogwaardige snelweg-gerelateerde bedrijvigheid en zorg-gerelateerde ontwikkelingen. 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. In de afgelopen jaren is een invulling van het gebied met dit type bedrijvigheid echter lastig gebleken. Naar hoogwaardige snelweg-gerelateerde bedrijvigheid in de vorm van kantoren blijkt niet langer voldoende vraag. In de afgelopen jaren zijn initiatieven hiertoe niet van de grond gekomen. Dat maakt dat twijfels zijn gerezen bij de haalbaarheid van de invulling zoals beschreven in het Masterplan. Een bestemmingsplan gebaseerd op de ontwikkelrichting 'Wonen en Werken' zet dit gebied op slot voor ontwikkeling van een werklocatie met een regionaal karakter. Een vergelijkbare locatie in Uden waar deze ontwikkelingen wel zouden passen, is niet voorhanden.

*1.2 Niet alle kenbaar gemaakte wensen en initiatieven zijn passend binnen de ontwikkelrichting 'Wonen en Werken'.*

Er zijn initiatieven kenbaar gemaakt die niet passen binnen de voorgestelde ontwikkelrichting. Deze initiatieven zijn echter ook in de andere bestudeerde ontwikkelrichtingen niet inpasbaar omdat ze niet te rijmen zijn met de vereiste stad-land-integratie. Initiatieven die op hoofdlijnen voorstelbaar zijn, zijn niet in alle gevallen tot in details in te passen. In een aantal gevallen zullen de initiatiefnemers concessies moeten doen over de invulling van hun plannen.

#### *1.3 Niet alle eigenaren hebben hun wensen of een initiatief kenbaar gemaakt.*

Alle perceeleigenaren zijn uitgenodigd wensen kenbaar te maken of initiatieven in te dienen. Door 20 eigenaren is geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheden. Voor de percelen waarvoor geen initiatief is ingediend, zijn we er vanuit gegaan dat het huidige gebruik gehandhaafd kan blijven.

#### *1.4 De beoogde kwaliteitsverbetering wordt organisch gerealiseerd waardoor het eindresultaat mogelijk pas op langere termijn zichtbaar wordt.*

Door aan te sluiten bij het huidige gebruik en wensen op perceelniveau is er geen mogelijkheid om op grote schaal kwaliteitsverbetering te realiseren in het gebied. Deze zal tot stand moeten komen door de kwaliteitseisen die gesteld worden aan de initiatieven en ontwikkelingen.

## **Financiën**

### *Kostenverhaal*

Bij het mogelijk maken van ontwikkelingen in een bestemmingsplan zijn we wettelijk verplicht kostenverhaal toe te passen. Dit wordt vastgelegd in overeenkomsten met initiatiefnemers wiens plannen/wensen al op voorhand een plaats krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Voor overige ontwikkelingen die we mogelijk maken maar pas later gerealiseerd worden stellen we een exploitatieplan op.

## **Communicatie**

Na besluitvorming in het college over de ontwikkelrichting die aan de raad wordt voorgelegd, zijn bewoners en grondeigenaren in het plangebied geïnformeerd over het collegebesluit. Hiervoor was op 29 augustus een bijeenkomst, waar mensen vragen en opmerkingen kwijt kunnen. Daarnaast hebben mensen de mogelijkheid een reactie te geven over de ontwikkelrichting. Het college geeft een reactie op deze vragen en opmerkingen in de vorm van een reactienota, deze wordt voor de beeldvormende avond van 20 september 2018 bij het raadsadvies gevoegd.

Communicatie met indieners van initiatieven vindt individueel plaats. Per initiatief worden afspraken gemaakt passend bij de mogelijkheden van initiatiefnemers en de mate waarin het initiatief past binnen de ontwikkelrichting.

## **Vervolg**

### *Besluitvorming ontwikkelrichting*

De besluitvorming richting de raad ziet er als volgt uit:

- 11 september: collegebesluit reactienota;
- 20 september: beeldvormende avond met inspraakmogelijkheid voor bewoners;
- 11 oktober: oordeelsvormende avond;
- 25 oktober: besluitvormende raadsvergadering.

### *Initiatieven*

In september zal een eerste beoordeling van de initiatieven plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan vinden gesprekken met initiatiefnemers plaats over het vervolg. Na de besluitvorming van 25 oktober kan definitief bepaald worden of initiatieven meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Het

proces om te komen tot een exploitatieplan of overeenkomsten met initiatiefnemers wordt vanaf september verder vormgegeven.

Na besluitvorming in de gemeenteraad zullen het ontwerpbestemmingsplan en het exploitatieplan op basis van de vastgestelde uitgangspunten uit de gekozen ontwikkelrichting worden opgesteld. In het tweede kwartaal van 2019 maar niet later dan 22 juni 2019 zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

### Bijlagen

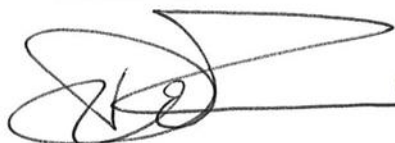
1. Plangebied (18.093701)
2. Ontwikkelstrategie Uden-Noord (18.098605)

Uden, 21 augustus 2018

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



drs. D. van Deurzen



drs. H.A.G. Hellegers

