

Begeleidend schrijven/samenvatting adviesnota Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg

Uden, 21 augustus 2018

Geachte heer, mevrouw,

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 21 augustus 2018 een besluit genomen over de adviesnota Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg (zoals we het bestemmingsplan Uden-Noord noemen sinds er een apart bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de Kop van Bitswijk). In dit begeleidend schrijven lichten we dit besluit kort toe en geven we een samenvatting van de voorgestelde ontwikkelrichting. Deze brief hoort bij de volgende stukken:

1. Collegebesluit van 21 augustus 2018 Ontwikkelrichting Uden-Noord
2. Bijlage bij het collegebesluit van 21 augustus 2018: Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg.

1. Collegebesluit: bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg ontwikkelen conform ontwikkelrichting 'wonen en werken'

Het college heeft dinsdag 21 augustus besloten om de Raad voor te stellen de ontwikkelrichting 'wonen en werken' (zie uitleg bij punt 2) vast te stellen als uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg. Wanneer de gemeenteraad hiermee instemt, komt de visie zoals vastgelegd in het Masterplan Uden-Noord uit 2012 te vervallen. In het collegebesluit leest u dit beslispunt en de argumenten waarop dit is gebaseerd. Ook zijn de belangrijkste kanttekeningen opgenomen.

2. Uitgangspunten en visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg

De notitie die als bijlage bij het collegevoorstel is opgenomen, beschrijft kort de voorgeschiedenis, de aanleiding om te starten met het maken van een nieuw bestemmingsplan, de wensen en belangen vanuit beleid, politiek en bewoners/eigenaren en mogelijke ontwikkelrichtingen. In bijgesloten versie hebben we wel gegevens die eventueel te herleiden zijn naar personen verwijderd, evenals mogelijk bedrijfsgevoelige informatie.

Advies en afwegingen

In de notitie adviseren we het College om het nieuwe bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg vorm te geven conform de ontwikkelrichting 'wonen en werken'. De belangrijkste afwegingen daarbij zijn:

- Dan zijn geen ingrijpende veranderingen in de verkaveling van het gebied nodig. De bestaande rechten van bewoners en bedrijven blijven dus voor het merendeel behouden.
- Dan is het mogelijk om op een aantal plekken de wensen van met name bewoners in te willigen om enkele woningen (in een ruime, groene setting) toe te voegen en een aantal bedrijfswoningen om te vormen tot reguliere woningen.
- Dan kan de reeds aanwezige diversiteit aan functies in het gebied behouden blijven, zonder dat de verschillende belanghebbenden overlast ervaren van elkaar.
- Deze ontwikkelrichting sluit aan bij het coalitieakkoord 2018-2022, waardoor er ook politiek gezien draagvlak voor is.

De ontwikkelrichting 'werken' wordt afgeraden, omdat ontwikkelingen met nieuwe hoogwaardige, snelweg- en zorggerelateerde bedrijvigheid sinds de vaststelling van het Masterplan Uden-Noord in

2012 niet van de grond is gekomen. Het is ook niet de verwachting dat dit nog gaat gebeuren. Daarnaast past deze ontwikkelrichting niet bij de wensen die door bewoners en grondeigenaren in het gebied kenbaar zijn gemaakt. Deze ontwikkelrichting kan dus niet rekenen op draagvlak.

De ontwikkelrichting 'wonen' betekent met name voor de noordelijke punt van de driehoek ten westen van de Nistelrodeseweg dat bestaande bedrijven moeten wijken voor woningen. Deze bedrijven veroorzaken echter geen overlast voor de aangrenzende woningen. Het toevoegen van relatief veel woningen past niet binnen het provinciale beleid. Daarin is het gebied namelijk aangewezen als zone 'integratie stad-land' (= een zone om de groene overgang van de kern Uden naar natuurgebied De Maashorst te waarborgen). Ten slotte is er in het gemeentelijk en provinciaal woningbouwprogramma geen ruimte voor het toevoegen van veel woningen in dit gebied.

Over de ontwikkelrichting 'wonen en werken'

De invulling van deze ontwikkelrichting is gebaseerd op het huidige gebruik van het gebied en waar mogelijk is rekening gehouden met de bij ons bekend gemaakt wensen en initiatieven. Bij de uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande bestemming (het huidige gebruik) gehandhaafd, maar wel gemoderniseerd. Eventueel worden nieuwe bestemmingen opgenomen voor percelen waarover we afspraken kunnen maken met initiatiefnemers. Initiatiefnemers die wellicht een wijziging willen maar nu nog niet zo ver zijn dat er afspraken gemaakt kunnen worden, kunnen dan later alsnog een verzoek indienen.

We zien dit gebied niet als toekomstig stedelijk gebied. Dit betekent dat het toevoegen van bebouwing slechts beperkt mogelijk is. We denken daarbij aan ruim opgezette kavels met een groene invulling. Nieuwe initiatieven moeten ook een kwaliteitsverbetering voor het gebied met zich mee brengen. Dit is mede ingegeven door de ligging in de integratie stad-land zone (die de provincie voorschrijft) en de landschapsinvesteringsregeling die we in het buitengebied kennen.

Wonen betekent in de ontwikkelrichting 'wonen en werken': ruim wonen in het groen, waarbij de mogelijkheid van bedrijvigheid aan huis is toegestaan (we noemen dit ook wel: wonen+). De bedrijvigheid mag qua omvang groter zijn dan elders in het buitengebied (de exacte voorwaarden werken we verder uit in het bestemmingsplan zelf).

Werken betekent in deze ontwikkelrichting vooral dat de bestaande bedrijven kunnen blijven zitten. Nieuwe bedrijven die zich eventueel willen vestigen in het gebied, zullen ook een ruime opzet in het groen moeten hebben. Bovendien moeten ze zorgen voor een kwaliteitsverbetering in het gebied en het landschap en ze mogen geen belemmering vormen voor de aanwezige naburige functies.

Ontwikkelrichting 'wonen en werken' per deelgebied

In de notitie is verder per deelgebied (zie kaartje op pag. 4) kort onderbouwd hoe de ontwikkelrichting 'wonen en werken' past:

Deelgebied 1. wordt nog nader uitgewerkt naar aanleiding van aanvullende vragen van het College. Hiertoe gaan we eerst in overleg met de eigenaren/bewoners in dit deel van het gebied. We gaan ervan uit dat de Multizorglocatie ontwikkeld wordt, gericht op de entreefunctie aan de Rondweg.

Deelgebied 2. wordt in de huidige situatie bewoond. Dit blijft zo. Gelet op de oppervlakten zouden er in het gebied een aantal woningen kunnen worden toegevoegd. Voor de bedrijfswoningen (waarvoor nu nog de bestemming 'opslagterrein klasse A (BOPA)' geldt) wordt bewoning toegestaan en de bestemming gewijzigd naar wonen, zodra de eigenaars een omgevingsvergunning aanvragen.

Dit doen we in deze volgorde om ervoor te zorgen dat we wel het wettelijke verplichte kostenverhaal toe kunnen passen maar deze pas wordt toegepast op het moment dat eigenaars daadwerkelijk iets willen veranderen. Daarvoor stellen we een exploitatieplan op.

Deelgebied 3. bestaat uit drie percelen waarvoor nog twee ideeën zijn. Dit deelgebied kan ingericht worden als extensief wonen+ in het groen, vergelijkbaar met deelgebied 2. Een andere optie is dat de eigenaars kiezen voor een bedrijfsmatige invulling. Dan moet er mogelijk ook iets gebeuren met de aansluiting via de Looweg.

Deelgebied 4. kan ingericht worden als gebied 2: extensief wonen+ in het groen. In de huidige situatie staat er 1 woning. De verwachting is dat hier, gezien de oppervlakte van dit gebied, extra woningen kunnen worden toegevoegd. Het exacte aantal is nog niet bekend, maar ligt waarschijnlijk lager dan het aantal dat nu door de twee initiatiefnemers is voorgesteld (namelijk 7 in totaal).

Deelgebied 5. heeft nu een mix van bedrijvigheid en wonen, waaronder ook de gronden van het autodemontagebedrijf. Hier leggen we de huidige situatie vast. Dit betekent dat de afgebrande loodsen herbouwd kunnen worden en de vergunning voor de bouw van twee nieuwe loodsen uitgevoerd kan worden. Als er voor deze locatie door de initiatiefnemer wordt gekozen voor een variant met zeer extensieve woningbouw in het groen, behoort dat ook tot de mogelijkheden. Uitgangspunt in dit gebied is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmeringen opwerpen voor de woningen of bedrijfsvoering van bedrijven op naburige percelen.

Deelgebied 6. blijft grotendeels zoals het is. Mogelijk kunnen er twee woningen in de linten worden toegevoegd. Het middenstuk dat nu agrarisch is, is ook in de toekomst niet bestemd voor bebouwing. Mogelijk is dit gebied nog nodig voor groencompensatie voor bebouwing elders in het gebied, maar dat is op dit moment nog niet aan de orde. Dit betekent dat de mogelijkheden blijven zoals ze waren (zoals ook in het Masterplan opgenomen). Ontwikkelingen aan huis gericht op recreatie en toerisme zijn mogelijk.

Vervolg

Woensdag 29 augustus geven we een toelichting op de ontwikkelrichting. Aansluitend is er die avond en op donderdag 30 augustus gelegenheid om in 10-minutengesprekken vragen te stellen en te reageren. Op deze manier willen we iedereen zoveel mogelijk 'op maat' helpen om de inhoud van de stukken te duiden. U kunt een afspraak maken voor een 10-minutengesprek via het secretariaat van Afd. Ruimte, telefoonnummer (0413) 281160. U kunt kiezen of u dit gesprek telefonisch wilt voeren of in het gemeentehuis (spreekkamer Publiekshal).

Daarnaast vragen we alle betrokkenen om hun reactie te geven via een reactieformulier. U kunt dit downloaden of direct invullen via de projectwebsite: <http://bestemmingsplanuden-noord.uden.nl/overhetproces.html>

Alle reacties worden geanonimiseerd gebundeld en aangevuld met onze antwoorden, waarbij we ook aangeven waar en hoe het voorstel eventueel moet worden aangepast. Deze reactienota wordt voorgelegd aan het College. Daarmee is er ruimte gecreëerd om de reacties van bewoners mee te nemen en op basis daarvan aanpassingen te doen. Dit is dus het tweede beslismoment voor het college.

Met vriendelijke groet, namens Burgemeester en wethouders van Uden
S. Willems
Projectleider afdeling Ruimte

Plangebied in zes deelgebieden (bron: BügelHajema)

