



**Ontwikkelrichting 'Wonen en  
werken voor het nieuwe  
bestemmingsplan Omgeving  
Nistelrodeseweg**

**REACTIENOTA**

EERST VASTGESTELD OP 11 SEPTEMBER 2018  
GERECTIFICEERD VASTGESTELD OP 25  
SEPTEMBER 2018

## Verantwoording

Titel	Reactienota
Opdrachtgever	Gemeente Uden
Projectleider	Sjoerd Willems en Mark van de Rijdt
Auteur(s)	Projectgroep
Aantal pagina's	9
Datum	21 september 2018

## Inleiding

Op Uden-Noord zijn verschillende, inmiddels verouderde bestemmingsplannen van toepassing. Daarnaast heeft het gebied de afgelopen jaren te maken gekregen met enkele ingrijpende ontwikkelingen, zoals de A50, het ziekenhuis, Hotel Van der Valk en het foodcourt. Daardoor is behoefte ontstaan aan een nieuw, actueel bestemmingsplan voor het gebied als geheel.

Inmiddels is de gemeente gestart met het traject om tot een nieuw bestemmingsplan te komen. De stand van zaken is geïnventariseerd, bij de bewoners en belanghebbenden zijn de uitgangspunten opgehaald en op basis daarvan zijn ontwikkelrichtingen voor de toekomst van Uden-Noord opgesteld. In de zomer zijn deze ontwikkelrichtingen verder uitgewerkt. Het College heeft daarna besloten om de ontwikkelrichting 'Wonen en werken' aan de gemeenteraad voor te leggen om uit te werken in een bestemmingsplan. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om een besluit te nemen over deze ontwikkelrichting.

## Informatieavond 29 augustus 2018

Voordat de adviesnota ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, is er op 29 augustus een informatieavond georganiseerd om bewoners en belanghebbenden bij te praten over het Collegebesluit en de gekozen ontwikkelrichting. Ook zijn de bewoners geïnformeerd over het vervolg en de planning van het traject en welke acties zij kunnen ondernemen. Zo konden zij gebruik maken van de mogelijkheid van een 10-minutengesprek (meteen aansluitend op de informatieavond en de volgende dag) om vragen te stellen over het effect van de ontwikkelrichting op hun persoonlijke situatie. Er zijn 13 van dergelijke 10-minutengesprekken gevoerd.

## Reactienota

Per brief en tijdens de informatieavond is aan de bewoners gevraagd te reageren op de adviesnota. Via een reactieformulier hebben zij eventuele vragen/opmerkingen/zorgen ingediend die de adviesnota bij hen oproept. Deze reacties hebben we in deze reactienota gebundeld, aangevuld met onze antwoorden. De reactienota is vervolgens geanonimiseerd aan het College voorgelegd. In totaal zijn er tien reacties ingediend met meerdere vragen. Reacties 3 en 4 komen van dezelfde persoon. De meeste reacties gaan over individuele percelen.

## Rectificatie reactienota

Na vaststelling van de eerste versie van deze reactienota zijn een drietal wijzigingen doorgevoerd. Het betreft een tekstuele wijziging in reactie 3.2 waardoor deze gelijk werd aan 3.3, deze zijn dan ook samengevoegd. In de beantwoording van reactie 2.1 is de zin "ook in het geldende bestemmingsplan ligt hier de bestemming Bossen" verwijderd aangezien dit incorrect was. Ten slotte is reactie 11 toegevoegd.

## Beantwoording individuele reacties

Nr.	Samenvatting	Antwoord
<u>Reactie 1</u>		
1.1	Indiener vraagt de woonbestemming voor eigen perceel in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.	Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat bestaande rechten gehandhaafd blijven, dus de woonbestemming blijft in het nieuwe

Nr.	Samenvatting	Antwoord
		bestemmingsplan gehandhaafd. Het perceel bevindt zich namelijk in deelgebied 2 waar wonen voorzien is.
1.2	Indiener vraagt om behoud van het uitzicht vanuit het woonperceel.	Het uitgangspunt bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is dat deze geen overlast veroorzaken voor naburige percelen.
1.3	Indiener vraagt rekening te houden met geluidsoverlast indien bedrijvigheid tegenover het woonperceel wordt toegestaan.	Het uitgangspunt bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is dat deze geen overlast veroorzaken voor naburige percelen.
1.4	Indiener vraagt om een geluidswal tegen hinder van bedrijvigheid, parkeeroverlast of hangjeugd.	Het uitgangspunt bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is dat deze geen overlast veroorzaken voor naburige percelen.
1.5	Indiener vraagt om ook in de toekomst parkeeroverlast of verkeersdrukke in de straat te voorkomen.	Het uitgangspunt bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is dat deze geen overlast veroorzaken voor naburige percelen.
1.6	Indiener vraagt om de groene uitstraling en de bomen te behouden, zodat wonen in een groene omgeving nog steeds het uitgangspunt blijft.	De groene uitstraling en ruime opzet van bebouwing in het plangebied vormen belangrijke onderdelen in de voorgestelde ontwikkelrichting 'Wonen en werken'. Groen wordt dus inderdaad zo veel mogelijk in stand gehouden.
<b>Reactie 2</b>		
2.1	Indiener heeft in gesprekken met de gemeente herhaaldelijk de wens uitgesproken (meerdere) bouwpercelen te realiseren op bestaande percelen. In de plattegrond zoals besproken in het 10-minuten gesprek met indiener zijn deze percelen aangegeven als 'bos onder toezicht van de provincie'. Indiener geeft aan, vanwege de huidige staat van de bebouwing, het niet eens te zijn met deze keuze en wenst inzicht in hoe deze tot stand is gekomen.	De provincie Noord-Brabant heeft aan de bestaande bebouwing de 'Natuurnetwerk Brabant-status' toegekend. Bij de totstandkoming van het nieuwe bestemmingsplan zal deze status opnieuw zorgvuldig worden getoetst, zowel aan de kaders van de ontwikkelrichting 'Wonen en werken' als aan de kaders van het gebied als 'integratie stad-land-zone'. Uitgangspunt is dat groen zo veel mogelijk in stand wordt gehouden.
2.2	Indiener geeft aan dat een weiland op hun perceel een andere bestemming heeft gekregen dan omliggende weilanden en wenst inzicht in de overweging die voorafging aan deze keuze.	De gebieden met de classificatie 'Natuurnetwerk Brabant' en "Groenblauwe mantel" zullen nader onderzocht worden. Indiener ontvangt hierover terugkoppeling.
<b>Reactie 3</b>		
3.1	Indiener vraagt wat de minimale grootte	Uitwerking van minimale kaveloppervlakten,

Nr.	Samenvatting	Antwoord
	van een bouwperceel is, zowel met als zonder groencompensatie op eigen perceel, zoals benoemd in het collegeadvies d.d. 21 augustus 2018. Indiener vraagt daarnaast of de grootte van een bouwperceel afhankelijk is van of er 50% groencompensatie plaatsvindt op eigen bouwperceel.	bebouwingspercentages en de verhouding tussen rode en groene functies volgt nadat de gemeenteraad een besluit over de ontwikkelrichting heeft genomen. In het ontwerpbestemmingsplan worden deze punten uitgewerkt.
3.2	Indiener vraagt of extra woningbouw toegestaan aan de Looweg die inmiddels aangelegd is in het kader van "Dreven en Driften".	'Dreven en Driften' is een programma gericht op aanpassingen van infrastructuur, niet op woningbouw. 'Dreven en Driften' biedt geen mogelijkheid tot woningbouw. Het toevoegen van woningen aan de Looweg is mogelijk mits passend binnen de nog vast te stellen kaders voor het ontwerpbestemmingsplan en de nadere uitwerking daarvan in het ontwerpbestemmingsplan.
<u>Reactie 4</u>		
4.1	Indiener heeft een perceel waarvan een deel door Natuurnetwerk Brabant is aangewezen als beschermde natuur. Het betreft bebossing die spontaan is ontstaan. Indiener vraagt of dit bestaande bos kan worden gebruikt als groencompensatie voor de bouw van één of meerdere extra woningen binnen het bestemmingsplangebied.	Ja, dit zou kunnen, mits deze situatie ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Het gebied dat door de provincie is aangewezen als Natuurnetwerk Brabant dient dan de bestemming 'bos' te krijgen.
<u>Reactie 5</u>		
5.1	Indiener vraagt de omgevingsvergunning die in 2016 is verleend voor een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning te bestendigen in het nieuwe bestemmingsplan. De omgevingsvergunning is verleend op basis van een in 2008 verleende ontheffing.	Uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan is dat bestaande rechten gehandhaafd blijven. Een verleende vergunning valt in beginsel onder bestaande rechten, ook als deze nog niet gerealiseerd zijn.
5.2	Indiener vraagt de bedrijfsbestemming te verruimen met de bestemming van productiegebonden detailhandel en perifere detailhandel.	De gedetailleerde invulling van de (bedrijfs)bestemmingen volgt nadat de gemeenteraad een besluit over de ontwikkelrichting heeft genomen. De eventuele verruiming van bestemmingen zal nader worden bekeken.
<u>Reactie 6</u>		
6.1	Indiener stelt voor om, conform de	Uitwerking van minimale kaveloppervlakten,

Nr.	Samenvatting	Antwoord
	aangegeven richtlijnen, twee woonhuizen met praktijkruimte en uitrit aan de Nistelrodeseweg mogelijk te maken in het nieuwe bestemmingsplan.	bebouwingspercentages en de verhouding tussen rode en groene functies volgt nadat de gemeenteraad een besluit over de ontwikkelrichting heeft genomen. In het ontwerpbestemmingsplan worden deze punten uitgewerkt. Dan zal duidelijk worden of medewerking kan worden verleend aan het initiatief.
<b>Reactie 7</b>		
7.1	Indiener stelt voor om, conform de aangegeven richtlijnen, recreatieve voorzieningen in de vorm van horeca, parkeren, kleinschalige vakantiehuizen of trekkershutten, mogelijk te maken op een perceel aan de Nistelrodeseweg.	Uitzonderingen daar gelaten, ligt het niet voor de hand dat in het noordelijk deel van het gebied 'integratie stad-land' rode functies kunnen worden toegevoegd.
<b>Reactie 8</b>		
8.1	Indieners herkennen zich niet in het gekozen scenario voor deelgebied 3, 'Wonen en/of werken' en geeft aan dat bewoners voorkeur hebben uitgesproken voor scenario 'Wonen in het groen'. Indieners stellen voor om voor deelgebied 2, 3 en 4 een gezamenlijk advies te formuleren dat wel aansluit bij de wensen van bewoners en eigenaren.	Omdat er nog geen duidelijkheid was over de wensen van bewoners zijn beide opties opengelaten. Nu de eigenaren te kennen hebben gegeven voor 'Wonen in het groen' te kiezen, wordt dit overgenomen en zal dit verder worden uitgewerkt na besluitvorming door de gemeenteraad.
8.2	Indieners vragen naar de definitie van extensief wonen.	Uitwerking van minimale kaveloppervlakten, bebouwingspercentages en de verhouding tussen rode en groene functies volgt nadat de gemeenteraad een besluit over de ontwikkelrichting heeft genomen.
8.3	Indieners vragen de concrete kosten voor het realiseren van een nieuwe woonbestemming.	Voorafgaand aan de totstandkoming van het bestemmingsplan worden de kosten geraamd en voorgelegd aan de initiatiefnemers.
8.4	Indieners vragen om rekening te houden met de kans dat bomen in de 'Natuurnetwerk Brabant'- gebieden in deelgebieden 2, 3 en 4 omvallen en de risico's die daarmee zijn verbonden. De indieners vragen extra aandacht voor de veiligheid bij ontwikkeling rondom Natuurnetwerk Brabant.	In overleg met de eigenaren van de gebieden met de classificatie 'Natuurnetwerk Brabant' zal dit nader onderzocht moeten worden. Daarbij zullen we uiteraard ook aandacht besteden aan de staat en veiligheid van de gebieden.
8.5	Indieners verzoeken een veiligheidszone	In overleg met de eigenaren van de gebieden met

Nr.	Samenvatting	Antwoord
	rondom de 'Natuurnetwerk Brabant'-gebieden aan te houden, waardoor de bewoners geen verantwoordelijkheid dragen bij eventuele ongelukken vanwege omvallende bomen in deze gebieden.	de classificatie 'Natuurnetwerk Brabant' zal dit nader onderzocht moeten worden. Daarbij zullen we uiteraard ook aandacht besteden aan de staat en veiligheid van de gebieden.
8.6	Indieners vragen of de gemeente overgaat tot koop en/of exploitatie van de 'Natuurnetwerk Brabant'-gronden, waardoor zij de verantwoordelijkheid voor de gronden krijgt.	De gemeente is vooralsnog niet voornemens gronden in het plangebied te verwerven.
8.7	Indieners dragen als alternatief aan dat door ruilverkaveling de veiligheid van nieuw te ontwikkelen woningen kan worden gewaarborgd.	Eventuele ruilverkaveling is aan de eigenaren zelf.
8.8	Indieners adviseren om door middel van ruilverkaveling een ontsluiting te realiseren en tevens het genoemde veiligheidsprobleem rond het 'Natuurnetwerk Brabant'-bos op te lossen.	Eventuele ruilverkaveling is aan de eigenaren zelf. Of de infrastructuur moet worden aangepast, zal bij de planuitwerking nader worden bekeken.
8.9	Indieners geven aan dat het voor deelgebied 3 gekozen scenario 'Wonen of werken', waarbij bewoners en eigenaren kiezen tussen woon- of werkbesteding, niet overeen komt met de wensen van de bewoners. Indieners geven aan dat bewoners hun voorkeur hebben uitgesproken voor 'Wonen in het groen' met eventueel een mogelijkheid voor ZZP-activiteiten aan huis.	Omdat er nog geen duidelijkheid was over de wensen van bewoners zijn beide opties opengelaten. Nu de eigenaren te kennen hebben gegeven voor 'Wonen in het groen' te kiezen, wordt dit overgenomen en zal dit verder worden uitgewerkt na besluitvorming door de gemeenteraad.
8.10	Indieners geven aan dat het niet wenselijk is om een woon- en werkbesteding van elkaar los te koppelen.	Afhankelijk van de aard van de activiteiten heeft een perceel één bestemming, waarbij of wonen of bedrijvigheid de hoofdfunctie is. Bij wonen is kleinschalige bedrijvigheid aan huis mogelijk. Bij bedrijvigheid is een bedrijfswoning mogelijk.
8.11	Indieners vragen aandacht voor een aantal natuurhistorische elementen in deelgebied 3 die bij gemeentelijke inventarisatie over het hoofd zijn gezien. Het gaat daarbij om enkele bomen, een historische oude houtwal en een	Flora- en faunaonderzoek en inventarisatie van natuurwaarden maken onderdeel uit van het op te stellen ontwerpbestemmingsplan.

Nr.	Samenvatting	Antwoord
	meidoornhaag. Indieners geven aan dat deze elementen binnen het concept van 'Dreven en Driften' passen. Indieners adviseren om het gebied opnieuw te laten inventariseren om deze natuurhistorische waarde op te nemen in 'Dreven en Driften'.	
<u>Reactie 9</u>		
9.1	Indiener ziet de aanduiding van het 'Natuurnetwerk Brabant' als niet correct en daarmee de aanduiding 'Bos' die nu in de plannen is opgenomen. De wens van indiener is om conform de regels van de gemeente Uden de groenopstanden te kappen.	Flora- en faunaonderzoek en inventarisatie van natuurwaarden maken onderdeel uit van het op te stellen ontwerpbestemmingsplan. Bij de planuitwerking zal dit nader worden bezien.
9.2	Indiener wil graag vijf huizen bouwen op het perceel. Met minder woningen is het voor indiener niet rendabel.	Uitwerking van minimale kaveloppervlakten, bebouwingspercentages en de verhouding tussen rode en groene functies volgt nadat de gemeenteraad een besluit over de ontwikkelrichting heeft genomen.
<u>Reactie 10</u>		
10.1	Indiener wenst op perceel een woning en atelier toe te voegen.	Uitwerking van minimale kaveloppervlakten, bebouwingspercentages en de verhouding tussen rode en groene functies volgt nadat de gemeenteraad een besluit over de ontwikkelrichting heeft genomen.
10.2	Indiener vraagt zich af welke milieucategorie-bedrijven toe worden gestaan en hoe hoog er bebouwd mag worden.	Het uitgangspunt bij eventuele nieuwe ontwikkelingen is dat deze geen overlast veroorzaken voor naburige percelen. In beginsel wordt daarmee uitgegaan van lage milieucategoriebedrijven. De hoogte van gebouwen zal bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan worden uitgewerkt.



Reactie 11

	<p>Indiener geeft aan op drie vrijstaande woningen te willen ontwikkelen op zijn perceel (ca. 3000m<sup>2</sup>). Met hierbij aandacht voor groene invulling. Indiener geeft aan positief te zijn over de uitgangspunten en de visie voor het bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg zoals die op dit moment bekend zijn. De bestemming als wonen, mogelijk in combinatie met werken aan huis, is een gewenste bestemming.</p>	<p>Uitwerking van minimale kaveloppervlakten, bebouwingspercentages en de verhouding tussen rode en groene functies volgt nadat de gemeenteraad een besluit over de ontwikkelrichting heeft genomen.</p>
	<p>Indiener vraagt aandacht voor de bijdrage aan gemeentelijke kosten door initiatiefnemers. Planbegeleidingskosten en een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen is voor indiener voorstelbaar. Indiener acht het echter niet reël dat landschapsinvesteringsregeling hier van toepassing zou zijn omdat het buitengebied betreft.</p>	<p>Na vaststelling van de hoofdlijnen door de gemeenteraad worden ook de bijdragen die verwacht worden van initiatiefnemers nader uitgewerkt. Daarin wordt ook beoordeeld of, en in welke vorm de landschapsinvesteringsregeling toegepast dient te worden.</p>