

**Impressieverslag beeldvormende avond voor de commissie Ruimte, Economie en Financiën  
over de ontwikkelrichting voor het nieuwe bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg  
20 september 2018**

**Inleiding**

Op 20 september 2018 vond in de raadzaal van het gemeentehuis Uden een beeldvormende avond plaats voor de leden van de commissie Ruimte, Economie en Financiën (REF). Deze avond vormt onderdeel van het besluitvormingsproces over de ontwikkelrichting voor het nieuwe bestemmingsplan Omgeving Nistelrodeseweg. Op 25 oktober 2018 wordt een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd om de ontwikkelrichting 'Wonen en werken' vast te stellen. Het doel van de beeldvormende avond is het vormen van een compleet beeld op basis van voorliggende stukken, een toelichting daarop en de reactie van bewoners/grondeigenaren van het gebied op de voorgestelde ontwikkelrichting. Dit ter voorbereiding op de politieke discussie die plaatsvindt tijdens de commissievergadering van 11 oktober 2018.

Het programma van de avond was als volgt:

*19:30 – 20:30 uur* Toelichting op het proces, het collegeadvies van 21 augustus 2018 en het vervolg van de besluitvorming door wethouder Van Lankvelt.

Inhoudelijke toelichting op de voorgestelde ontwikkelrichting en de manier waarop bewoners en grondeigenaren in het proces betrokken zijn door ambtelijk projectleider Sjoerd Willems.

*20:30 – 21:30 uur* In gesprek met bewoners/eigenaren onder leiding van gespreksleider Dominique Uittenbogerd.

**Toelichting door wethouder Van Lankvelt**

De coalitie heeft in het coalitieakkoord haar ambities voor dit gebied in Uden-Noord opgenomen. Vanaf dat moment is het college voortvarend aan de slag gegaan met dit gebied. Daarbij zijn de uitgangspunten: snel duidelijkheid voor de bewoners, het betrekken van de bewoners/grondeigenaren en het maken van één bestemmingsplan voor het hele gebied.

Op 21 augustus heeft het college besloten de ontwikkelrichting 'Wonen en werken' ter vaststelling voor te gaan leggen aan de gemeenteraad. Op 29 augustus is de inhoud van dit voorstel aan bewoners en grondeigenaren toegelicht. Vervolgens hebben die hun reacties op de voorgestelde ontwikkelrichting gegeven. Deze zijn, samen met de reactie van het college hierop, gebundeld in een reactienota die door het college bij de stukken voor de gemeenteraad is gevoegd.

Na besluitvorming door de gemeenteraad over de voorgestelde ontwikkelrichting op 25 oktober 2018 vindt de nadere uitwerking van deze kaders plaats in een ontwerpbestemmingsplan. Op dit bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend en daarna is ook bezwaar en beroep nog mogelijk. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad dit bestemmingsplan vast te stellen.

## **Toelichting door Sjoerd Willems**

### *Aanpak en proces*

Directe aanleiding is het voorbereidingsbesluit van 2017 en de toezegging van de toenmalige portefeuillehouder aan bewoners dat er duidelijkheid zou worden verschaft. In september is ambtelijk gestart met het project en is ook bureau BügelHajema aangetrokken om het proces te begeleiden en te adviseren op inhoud. Vanaf dat moment hebben er in totaal 7 momenten plaatsgevonden waarin bewoners en grondeigenaren geïnformeerd en betrokken zijn bij het proces. Hierbij is op een breed en algemeen niveau gestart en van daaruit gewerkt naar een concretisering in uiteindelijk één ontwikkelrichting die nu voorligt ter besluitvorming.

### *Uitgangspunten bij opstellen ontwikkelrichting*

Bij het opstellen van de ontwikkelrichting is als uitgangspunt genomen dat er duidelijkheid geboden moet worden aan bewoners en grondeigenaren. De onzekerheid moet verdwijnen die het Masterplan Uden-Noord uit 2012 voor dit gebied met zich mee bracht. Geconcludeerd is dat het Masterplan voor dit deel van Uden-Noord niet tot stand is gekomen en niet haalbaar is gebleken.

Het gebied bevindt zich in een overgangsgebied van stedelijk Uden naar het natuurgebied De Maashorst, de zogenoemde zone *Integratie Stad-Land*. Dit betekent dat bij elke ontwikkeling in dit gebied gekeken moet worden naar de verhouding tussen groene en rode functies.

Het coalitieakkoord bevestigde een aantal kaders en voegde daaraan toe dat in het gebied een mix van wonen en werken gewenst is.

### *Inhoud ontwikkelrichting Wonen en werken*

De ontwikkelrichting is gebaseerd op bestaande rechten en het huidige gebruik. In de meeste gevallen sluiten de wensen van bewoners en grondeigenaren hierbij aan. Dat wil niet zeggen dat alle initiatieven op detailniveau in het nieuwe bestemmingsplan ingepast kunnen worden. Waar het toevoegen van woningen of eventueel bedrijfsruimten aan de orde is, wordt kritisch gekeken naar de ruimtelijke inpassing, de verhouding tot het groen in het gebied en de beoogde kwaliteitsverbetering. Daarnaast mogen nieuwe ontwikkelingen geen belemmering opleveren voor bestaande rechten in het gebied.

Onder wonen wordt in de ontwikkelrichting verstaan: ruim wonen in een groene setting, waarbij kleinschalige bedrijvigheid aan huis mogelijk is. Wonen is de hoofdfunctie.

Onder werken wordt in de ontwikkelrichting verstaan: ruim opgezette bedrijvigheid met aandacht voor groene invulling en kwaliteit. Een bedrijfswoning behoort hierbij tot de mogelijkheden. Aangezien er geen concrete vragen liggen voor nieuwe bedrijfsgebouwen of -functies betekent het in de praktijk voornamelijk het handhaven van de bestaande bedrijvigheid (inclusief de nog niet uitgevoerde vergunning voor de (her)bouw van een aantal bedrijfsloodsen).

Aan de hand van een aantal luchtfoto's wordt toegelicht wat dit allemaal betekent voor het gebied en welke invulling waar te verwachten is.

#### *Gevraagd besluit*

Op 25 oktober 2018 wordt aan de gemeenteraad een beslissing gevraagd over de ontwikkelrichting 'Wonen en werken' voor het nieuwe bestemmingsplan Omgeving Nistelrodesweg. Als de gemeenteraad hiermee akkoord gaat, betekent dit dat:

1. zij hiermee kaders stelt voor de nadere uitwerking in een bestemmingsplan;
2. het bestaand gebruik en bestaande rechten worden gecontinueerd, waarmee het gebied een mix van wonen, werken en groen wordt;
3. het Masterplan Uden-Noord uit 2012 voor dit gebied niet wordt uitgevoerd;
4. het college opdracht krijgt tot uitwerking van de kaders in een ontwerpbestemmingsplan en waar mogelijk het verwerken van individuele initiatieven hierin.

#### *Reacties bewoners*

Bewoners en grondeigenaren uit het gebied hebben na de toelichting op de ontwikkelrichting op 29 augustus 2018 de mogelijkheid gekregen inhoudelijke vragen en vragen op perceelniveau te stellen in 10-minuten gesprekken. Vervolgens is hen de mogelijkheid geboden een reactie te geven op de voorgestelde ontwikkelrichting 'Wonen en werken'. Deze reacties zijn door het college voorzien van een antwoord in een reactienota. Deze mogelijkheden zijn vooral aangegrepen om wensen op perceelniveau nogmaals kenbaar te maken. Hierdoor wordt in de reactienota een aantal maal gesproken over een nadere uitwerking in het ontwerpbestemmingsplan na 25 oktober 2018. In de reactienota is een tweetal reacties onjuist verwoord, tevens is een reactie door technische problemen nog niet opgenomen. Dit wordt hersteld en de aangepaste reactienota wordt nagezonden.

#### **Gesprek tussen commissie en bewoners**

Na de pauze is de commissie in gesprek gegaan met een aantal bewoners. Hierbij hebben bewoners aangegeven wat zij de commissie wilden meegeven ter voorbereiding op de besluitvorming. De commissie heeft deze mogelijkheid gebruikt om verhelderende vragen te stellen. Hierbij een korte weergaven van de gesprekken.

#### *Gesprek 1*

De eigenaar van de Looweg 14 spreekt ook voor zijn vier mede-erfgenamen en geeft aan het proces en de vele fouten die daarin zijn gemaakt te betreuren. Als voorbeeld noemt hij de fout in de reactienota met betrekking tot zijn perceel. De eigenaren willen graag vijf woningen realiseren op hun perceel. Door het voorbereidingsbesluit is ontwikkeling nu echter niet mogelijk en ook verkopen is lastig. Spreker geeft mee dat de planning nu eindelijk gevolgd wordt en vraagt om dit ook te blijven doen.

### *Gesprek 2*

De eigenaar van twee agrarische percelen in het gebied legt zijn wensen uit. Voor zijn eerste perceel is dat het bouwen van twee woningen met praktijkruimte, bijvoorbeeld voor fysiotherapie. Voor het andere perceel denkt hij aan ontwikkelingen gericht op De Maashorst op het gebied van recreatie en toerisme, bijvoorbeeld trekkershutten, camperplaatsen, parkeervoorziening en horeca. Commissieleden vragen hem of daar draagvlak voor is in de omgeving. Spreker geeft aan dat hij dit nog niet heeft getoetst, maar gelet op de ligging van het perceel en het beperkte aantal burens verwacht hij weinig problemen.

### *Gesprek 3*

Namens het autodemontagebedrijf dat meerdere percelen bezit in het gebied is een adviseur aanwezig. Op deze percelen liggen rechten voor de herbouw van twee afgebrande loodsen en de nieuwbouw van twee loodsen en een bedrijfswoning. Het bedrijf wil hiervan afzien, mits het de mogelijkheid krijgt op deze locatie woningbouw te realiseren, met als doel het samenvoegen van vier Udense autodemontage bedrijven op een andere locatie financieel mogelijk te maken. Welke locatie dit moet zijn, is nog niet duidelijk. Voor de vrijkomende locaties zijn al wel ideeën. Op de vraag om welke intensiteit van bebouwing het gaat, komt geen antwoord. De adviseur geeft aan dat hij het plan bij de griffier achter zal laten (onder embargo). Op de vraag naar draagvlak in de omgeving, geeft hij aan dat het plan tijdens de bijeenkomst in februari op tafel is gelegd en dat er door het merendeel van de omwonenden positief is gereageerd.

### *Gesprek 4*

De bewoners van de Looweg 12 geven aan al 26 jaar te wonen op deze plek, waarvan ze al 22 jaar onzeker zijn over de ontwikkelingen om hen heen. Daarbij hebben ze geconcludeerd dat wat op papier staat telt en wat er mondeling wordt toegezegd niet. Als voorbeeld noemen ze de wal die al dan niet bij het Foodcourt komt. Ze vragen om duidelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan met scherpe, heldere definities. Ze vragen aandacht voor de verschillende belangen van bewoners (die willen blijven wonen) en grondeigenaren (die belang hebben bij het creëren van meerwaarde). Ze pleiten voor gelijke rechten. Verder geven ze aan dat er achter op hun perceel een bos staat met bosbestemming (aangewezen als Natuur Netwerk Brabant-gebied). Ze vragen aandacht voor de kwaliteit en veiligheid van dit bos. Met name wanneer er in de toekomst woningen omheen gebouwd worden en het bos gehandhaafd blijft.

### *Gesprek 5*

De bewoonster van de Looweg 9 en 11 geeft aan al meer dan 50 jaar (haar hele leven) in het gebied te wonen. Ze vindt het een mooie buurt, maar heeft het in de loop der tijd zien veranderen en verbrokkelen. Er zijn steeds hapjes uit genomen. Ze is blij dat er nu duidelijkheid komt met het nieuwe bestemmingsplan. Iets waar ze na al die jaren zeer naar verlangt. Ze noemt daarbij het vestigen van WVG door de gemeente (tot drie keer toe), de ontwikkeling van de A50, het ziekenhuis, Hotel Van der Valk en Foodcourt en de huidige onzekerheid omtrent het Multizorgcentrum. Ook heeft ze een stuk

perceel aan de gemeente moeten verkopen voor de komst van een fietspad langs de Looweg dat er nooit is gekomen. Ze wil graag een woning en atelier toevoegen en vraagt of de bewoners nu eindelijk aan de beurt zijn. Ze geeft daarbij aan dat alle jaren van onzekerheid niet hebben bijgedragen aan de kwaliteit van de gebouwen, omdat onderhoud hierdoor achterstallig is. Ook heeft ze vragen over de gemeentelijke definitie van 'ruime kavels', al moet deze nog uitgewerkt worden.

#### *Algemene vragen van de commissie.*

De commissie vraagt de aanwezige bewoners en grondeigenaren naar wat zij redelijk zouden vinden wat betreft kaveloppervlakten. Het beeld hierover verschilt, de uitspraken zijn:

- "1000 tot 1100 m<sup>2</sup>"
- "Meer dan 1500m<sup>2</sup> is belachelijk"
- "kan verschillen per deelgebied, zuidelijk meer intensief naar extensiever in het noorden"
- "samenvoegen of ruilverkaveling moet efficiënter bebouwen mogelijk maken"
- "verschil in belangen tussen bewoners en grondeigenaren is van invloed"

De commissie vraagt of de bewoners zich in het proces van het laatste jaar gehoord voelen. Daarop wordt door drie van de vijf aanwezige bewoners positief gereageerd, waarbij wel de kanttekening geplaatst wordt dat de nadere uitwerking in het bestemmingsplan dit nog moet uitwijzen.

Een bewoner geeft aan "nul vertrouwen" te hebben. Vanuit de commissie wordt gereageerd dat er vertrouwen is in het proces en dat er naar bewoners wordt geluisterd, maar daarbij wordt vermeld dat er waarschijnlijk niet tot in detail aan de wensen van bewoners kan worden voldaan.

#### **Afsluiting**

De presentatie, achtergelaten reacties van bewoners, aangepaste reactienota en een impressieverslag worden in de week van 25 september ter beschikking gesteld aan raad- en commissieleden. Het impressieverslag en de aangepaste reactienota worden voor de bewoners en grondeigenaren gepubliceerd op de projectpagina.

De avond wordt afgesloten met een drankje, waarbij commissieleden op informele wijze nog even verder kunnen praten met bewoners en eigenaren.