

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 74769-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan *Park Maashorst Kamer 4, Uden*

Auteur	: Alieke Blom / Nicole Driessen
Domein/team	: Ruimte / Economie en gebiedsontwikkeling / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Alieke.Blom@gemeentemaashorst.nl Nicole.Driessen@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

☐ Ja ☒ Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan *Park Maashorst Kamer 4, Uden*

Voorstel

1. Vast te stellen dat op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;
2. De 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen behorende bij het Ontwerpbestemmingsplan *'Park Maashorst Kamer 4, Uden'* vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan *'Park Maashorst Kamer 4, Uden'* met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPUdenNoordfase4-VG01, gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan *'Park Maashorst Kamer 4, De Lanen'* vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
6. Geheimhouding op bijlage 29 op te heffen als de gebeurtenis heeft plaatsvonden zoals is bepaald bij de oplegging van de geheimhouding.

Inleiding

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden heeft in juni 2009 het bestemmingsplan 'Uden-Noord I' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte onder meer de realisatie van het ziekenhuis en woningbouw in vier zogenoemde 'kamers' binnen Park Maashorst mogelijk. Het ziekenhuis en de eerste drie kamers zijn inmiddels (nagenoeg) volledig gerealiseerd.

Voor de ontwikkeling van Kamer 4 is een nieuw bestemmingsplan vereist. Het vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot de bevoegdheid van de gemeenteraad. Met het voorliggende besluit wordt het planologische kader vastgesteld waarbinnen de laatste fase van Park Maashorst kan worden gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan ziet op de vierde en laatste kamer van Park Maashorst. Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor maximaal 120 woningen.

In de eerste drie kamers is woningbouw hoofdzakelijk via kaveluitgifte gerealiseerd. Om binnen Park Maashorst te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningaanbod, is Kamer 4 bestemd voor een mix van woningtypes. Reguliere projectmatige woningbouw (69 woningen, waarvan 23 sociale huur), 4 vrije kavels en een bijzondere woonvorm (Hof van Maashorst, een meergeneratiehof van maximaal 47 woningen, waarvan ongeveer 20 sociale huur). Kamer 4 vormt bovendien de overgang tussen het bestaande woongebied en het meer stedelijke gebied, waarvoor een iets hogere verdichtingsgraad stedenbouwkundig passend wordt geacht.

Het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan vormen samen het juridische en stedenbouwkundige kader voor deze laatste fase van Park Maashorst en bieden duidelijkheid voor initiatiefnemers, omwonenden en het gemeentelijk toetsingskader bij vergunningverlening.

Beoogd effect

Het vaststellen van een actueel, juridisch robuust en uitvoerbaar bestemmingsplan voor Park Maashorst Kamer 4, waarmee maximaal 120 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het plan draagt bij aan het realiseren van de woningbouwopgave binnen de gemeente Maashorst, sluit aan bij de woonvisie en de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant en zorgt voor een zorgvuldige afronding van Park Maashorst. Bovendien biedt het plan ruimte voor een bijzonder woonconcept (Hof van Maashorst) waar jong en oud samen leven. Door participatie met omwonenden en ambtshalve kwaliteitsverbeteringen, waaronder het opnemen van een spuitvrije zone, is het plan op onderdelen geoptimaliseerd, zonder afbreuk te doen aan de planologische uitgangspunten en uitvoerbaarheid.

Argumenten

1.1 Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de indicatieve drempelwaarden uit het Besluit milieueffectrapportage. Daarom geldt geen verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage, maar wel tot het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Uit deze beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapportage is daarom niet noodzakelijk.



2.1. De nota van zienswijzen geeft een volledig en zorgvuldig overzicht van alle ingediende zienswijzen en de wijze waarop deze zijn beoordeeld.

De ingebrachte zienswijzen zijn op een transparante, zorgvuldige en navolgbare wijze beoordeeld en gewogen. De Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bevat een inhoudelijk gemotiveerde beantwoording die is gebaseerd op de geldende beleidskaders, relevante wet- en regelgeving en de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Waar reacties daartoe aanleiding gaven, zijn het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken aangepast, met als doel de uitvoerbaarheid, juridische houdbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het plan te versterken, zonder afbreuk te doen aan de hoofdlijnen en ambities van de ontwikkeling.

Met de nota wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de inbreng van inwoners, organisaties en andere belanghebbenden is betrokken bij de besluitvorming en hoe belangen zorgvuldig tegen elkaar zijn afgewogen. De nota vormt daarmee een essentieel onderdeel van een zorgvuldige planologische besluitvorming en biedt een deugdelijke onderbouwing voor de vaststelling van het bestemmingsplan Park Maashorst Kamer 4, Uden.

2.2. De voorgestelde ambtshalve aanpassingen zijn het resultaat van een nadere uitwerking van het plan.

De voorgestelde ambtshalve aanpassingen zijn het resultaat van een nadere technische, juridische en inhoudelijke toetsing van het ontwerpbestemmingsplan. De aanpassingen zijn gericht op het versterken van de duidelijkheid, uitvoerbaarheid en juridische houdbaarheid van het plan. Daarbij blijven de uitgangspunten en hoofdlijnen van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd; het maximaal toegestane aantal woningen en de maximale bouwhoogten zijn niet aangepast. Onderdeel van de ambtshalve aanpassingen is de vergroting van het plangebied. Deze aanpassing is doorgevoerd naar aanleiding van geldende jurisprudentie over het hanteren van een minimale afstand van 50 meter tussen agrarische gronden en gevoelige functies in verband met het mogelijke gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Met de planbegrenzing is een spuitvrije zone planologisch vastgelegd. Met deze aanpassing wordt het woon- en leefklimaat beter geborgd en wordt de juridische robuustheid van het bestemmingsplan versterkt, zonder dat sprake is van een inhoudelijk wezenlijk ander plan.

Gezien het technisch en gedetailleerde karakter en het omvangrijke aantal wijzigingen is ervoor gekozen deze niet afzonderlijk puntsgewijs te benoemen, maar op hoofdlijnen te beschrijven. Een volledig overzicht en nadere toelichting zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

2.3. Aanpassing naar aanleiding van aanvullende participatie

Naast de formele zienswijzenprocedure is het plan, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, op onderdelen aangepast naar aanleiding van aanvullende participatie met omwonenden. Concreet betreft dit het verplaatsen van een parkeerbox, naar aanleiding van zorgen die door omwonenden zijn geuit over de ruimtelijke inpassing en leefkwaliteit. Hoewel deze aanpassing juridisch niet noodzakelijk was, is ervoor gekozen hieraan tegemoet te komen om belangen zorgvuldig af te wegen, de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en het draagvlak in de omgeving te vergroten. Hiermee wordt onderstreept dat participatie niet alleen een formeel onderdeel van de procedure is, maar daadwerkelijk kan leiden tot aanpassingen in het plan.

3.1 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan *Park Maashorst Kamer 4, Uden* wordt ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld. De aangebrachte wijzigingen zijn het resultaat van de behandeling van zienswijzen, ambtshalve toetsing en aanvullende participatie en zijn zorgvuldig gemotiveerd. De wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander plan, maar dragen bij aan een betere uitvoerbaarheid, een versterkte ruimtelijke kwaliteit en een grotere juridische houdbaarheid.

Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zijn actuele inzichten, geldende jurisprudentie en reacties van belanghebbenden op een evenwichtige wijze verwerkt, terwijl de hoofdlijnen en ambities van de ontwikkeling ongewijzigd zijn gebleven. De onderbouwing van deze wijzigingen is transparant vastgelegd in de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen en vormt een solide basis voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.2 Substantiële bijdrage aan de urgente woningbouwopgave in Uden

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 120 woningen en levert daarmee een substantiële bijdrage aan de urgente woningbouwopgave in Uden. Gelet op het beperkte aantal geschikte locaties binnen bestaand stedelijk gebied is uitbreiding buiten de kern noodzakelijk. De planlocatie in Uden-Noord is hiervoor passend, mede omdat het gebied is aangewezen als stedelijk uitloopgebied en aansluit op bestaande ontwikkelingen. De planvorming draagt bij aan de gemeentelijke en regionale ambitie om woningbouw, natuur en landschap in samenhang te ontwikkelen.

3.3 Het plan sluit aan bij de regionale Woondeal door een stevig aandeel sociale en betaalbare woningen te realiseren.

Het plan voldoet aan de afspraken uit de Woondeal Noordoost-Brabant door het realiseren van een substantieel aandeel sociale en betaalbare woningen. Van de maximaal 120 woningen is ten minste twee derde betaalbaar, waarvan minimaal 30% bestaat uit sociale huur. Het woningbouwprogramma is op 25 oktober 2023 regionaal akkoord bevonden.

Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan regionale en provinciale afspraken, maar wordt ook gezorgd voor een evenwichtige en inclusieve wijk, waar ruimte is voor starters, ouderen, jonge gezinnen en huishoudens met een bescheidener inkomen. Dit versterkt de sociale structuur van Uden en draagt bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

3.4. Het plan biedt ruimte voor een vernieuwende woonvorm (Hof van Maashorst).

Hof van Maashorst is een samenwerking van stichting Knarrenhof en woningbouwcorporatie Area, namens de jongerengroep Vier-de-Wijk. Zij werken aan een vernieuwende woonvorm, een meergeneratiehof, waar jong en oud samen leven en naar elkaar omkijken maar met behoud van privacy. Hier komen 47 woningen, waarvan ongeveer 20 sociale huur, een gezamenlijke ontmoetingsruimte (Hofhuis) en gemeenschappelijke tuin (Hoftuin).

4.1 Het beeldkwaliteitplan borgt een samenhangende en hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitplan wordt een helder en toetsbaar kader geboden voor de architectonische en ruimtelijke uitwerking van Park Maashorst Kamer 4. Het plan borgt samenhang, herkenbaarheid en kwaliteit in architectuur, openbare ruimte en landschappelijke inpassing en voorkomt versnippering in uitstraling. Hiermee wordt bijgedragen aan een duurzame, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving, passend bij de ambities voor Park Maashorst en de identiteit van Uden.

4.2 Juridische verankering binnen de Welstandsnota



Door het beeldkwaliteitplan vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota ontstaat een duidelijk en juridisch verankerd toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen en omgevingsvergunningen. Dit biedt helderheid en rechtszekerheid voor initiatiefnemers en gemeente, voorkomt interpretatieverschillen en draagt bij aan een efficiënte en voorspelbare uitvoering van het bestemmingsplan.

5.1 Het kostenverhaal is anderszins volledig en tijdig verzekerd

De gronden binnen het plangebied waarop woningbouwontwikkelingen zijn voorzien zijn in eigendom van de gemeente. Daarmee kan het kostenverhaal volledig en rechtstreeks worden geborgd via de koop- en realisatieovereenkomsten die met ontwikkelaars worden gesloten. In deze overeenkomsten worden alle relevante kosten middels verkoop van de gronden verhaald. Omdat het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd is, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is hiermee afdoende gewaarborgd.

Kanttekeningen

3.1 Procedurele aanpak ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is in een relatief vroeg stadium ter inzage gelegd in verband met de invoering van de Omgevingswet. In die fase was het plan op onderdelen nog globaal van aard en nog niet volledig uitgewerkt.

Dit brengt een beperkt procedureel risico met zich mee, in die zin dat in een eventuele beroepsprocedure kan worden aangevoerd dat het ontwerpplan nog onvoldoende concreet was om de mogelijke ruimtelijke gevolgen volledig te overzien.

Dit risico is beheerst doordat het plan in de periode na de ontwerpsterinzagelegging inhoudelijk verder is uitgewerkt, aangevuld en aangepast, op basis van zienswijzen, aanvullende participatie en verdiepende onderzoeken. De vaststelling vindt plaats op basis van een volledig en zorgvuldig onderbouwd bestemmingsplan.

Financiën

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Deze uitwerking van Park Maashorst kamer 4 is een onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie Uden Noord 1.

De totale grondexploitatie Uden Noord 1 betreft een negatieve grondexploitatie. De reden hiervoor is gelegen in het realiseren van een regionaal ziekenhuis, hoge verwervingskosten en de lange doorlooptijd van de totale gebiedsontwikkeling.

Enkel de ontwikkeling van het sluitstuk van Uden Noord 1, Park Maashorst Kamer 4, is niet in te zetten om dit negatieve resultaat te verbeteren. Bovendien is dit plan in financieel opzicht in dit stadium van de planvorming niet meer te verbeteren. Dit heeft meerdere oorzaken:

- Het ontwerpbestemmingsplan dateert uit 2023 waarin maximaal 120 woningen werden toegestaan in een bepaalde structuur. Het ontwerpbestemmingsplan mag sindsdien alleen nader worden uitgewerkt en niet substantieel worden gewijzigd.
- In oktober 2024 is het projectmatige deel van het plan (69 woningen) op basis van een door de inschrijver ingediend stedenbouwkundig plan gegund aan Puyck projectontwikkeling. Met Puyck is vervolgens in mei 2025 een koop- realisatie overeenkomst gesloten op basis van dit plan.
- In maart 2026 is een reserveringsovereenkomst gesloten met Hof van Maashorst voor het gedeelte waar een bijzondere woonvorm is voorzien. Hiermee zijn ook de kaders voor dit deel van het plan (o.a. 47 woningen) vastgesteld.

Duurzame ontwikkeling

Dit initiatief draagt bij aan de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen doordat het binnen de bestaande stadsgrenzen nieuwe, toekomstbestendige woningen realiseert in een groene, veilige en klimaatadaptieve leefomgeving (SDG 11). Daarnaast sluit het aan bij SDG 12 (verantwoorde consumptie en productie) omdat in de ontwikkeling deels biobased en circulaire materialen worden toegepast, wat de milieubelasting vermindert en duurzaam materiaalgebruik stimuleert. Tot slot ondersteunt het project het leven op het land (SDG 15) door de versterking van groenstructuren, biodiversiteit en een natuurinclusieve inrichting, waardoor flora en fauna in en rond het plangebied worden beschermd en verbeterd.



Participatie

Ten behoeve van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is op 7 december 2023 een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst, die door circa 35 personen is bezocht, is het ontwerpbestemmingsplan toegelicht en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en het uitwisselen van aandachtspunten. Aansluitend heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf eind december 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn negen zienswijzen ingediend.

Na enige vertraging zijn in december 2024 de indieners van een zienswijze uitgenodigd voor een individueel gesprek. Deze gesprekken hebben in januari 2025 plaatsgevonden, waarbij een deel van de indieners van de uitnodiging gebruik heeft gemaakt. Nadat bleek dat niet alle indieners de uitnodiging hadden ontvangen, zijn in september 2025 aanvullende gesprekken gevoerd om ook deze zienswijzen mondeling te kunnen toelichten.

Op 9 oktober 2025 is aanvullend een nieuwe inloopavond georganiseerd, die door circa 40 geïnteresseerden is bezocht. Tijdens deze bijeenkomst zijn het bestemmingsplan en het concept inrichtings- en verkavelingsplan nader toegelicht. De tijdens deze avond opgehaalde reacties, voorzien van een inhoudelijke gemeentelijke beantwoording, zijn vastgelegd en als bijlage opgenomen bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ontvangen reacties is met een bewonersvertegenwoordiging nader overleg gevoerd over de situering van een parkeercoffer. Het door bewoners aangedragen alternatief, met een ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied, is onderzocht maar vanwege negatieve effecten op onder meer klimaatadaptatie, hittestress en ruimtelijke kwaliteit niet overgenomen. Wel is een alternatief uitgewerkt waarbij de parkeerplaatsen zijn verplaatst naar de westzijde van het



plangebied, met een ontsluiting op de Erphoevenweg. Dit aangepaste voorstel is positief ontvangen door de bewonersvertegenwoordiging.

Op basis van deze gesprekken en reacties is het plan verder aangescherpt. Het gewijzigde inrichtingsplan is vervolgens openbaar gemaakt en per brief aan omwonenden gecommuniceerd. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in de verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan.

Communicatie

Alle indieners van een zienswijze ontvangen in mei 2026 een begeleidende brief met daarin de conceptbeantwoording van hun zienswijze. Daarbij wordt toegelicht dat de formele afweging door de gemeenteraad wordt gemaakt en wordt de verdere planning richting vaststelling van het bestemmingsplan aangegeven.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad vindt de bekendmaking en terinzagelegging plaats conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Indieners van zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over de genomen besluiten en de bijbehorende vervolgstappen.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het plan gemeld aan de provincie. Vervolgens vindt de bekendmaking en terinzagelegging plaats conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage, waarbij belanghebbenden en indieners van zienswijzen de mogelijkheid hebben beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ten behoeve van de realisatie van een groot deel van de woningen is in mei 2025 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar/bouwer. Deze partij is voorbereid om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voortvarend te starten met de uitvoering. Voor de realisatie van de bijzondere woonvorm in de zuidwestelijke hoek van het plangebied is in maart 2026 een reserveringsovereenkomst ondertekend met de initiatiefnemers.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Bestemmingsplan Park Maashorst Kamer 4, Uden - Toelichting
2. Bijlage 1 - Beschermingsmaatregelen bomen
3. Bijlage 2 - Beeldkwaliteitplan Park Maashorst Kamer 4 De Lanen
4. Bijlage 3 - Verkeersonderzoek
5. Bijlage 4 - Woningbehoefte onderzoek Maashorst
6. Bijlage 5 - Landschappelijke inpassing
7. Bijlage 6 - Kwaliteitsverbetering Landschap
8. Bijlage 7 - Verkennend bodemonderzoek
9. Bijlage 8 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek
10. Bijlage 9 - Nader asbest in bodemonderzoek
11. Bijlage 10 - Quicksan Erphoevenweg
12. Bijlage 11 - Nader onderzoek ecologie
13. Bijlage 12 - Activiteitenplan steenuil
14. Bijlage 13 - Memo stikstof
15. Bijlage 14 - Waterhuishoudkundig plan
16. Bijlage 15 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
17. Bijlage 16 - Memo gewijzigde verkaveling
18. Bijlage 17 - Besluit vaststellen hogere waarden Wet geluidhinder
19. Bijlage 18 - Resultaten proefsleuvenonderzoek

20. Bijlage 19 – Beoordeling en advies archeologische onderzoeksrapporten
21. Bijlage 20 – Handreiking veehouderij en volksgezondheid
22. Bijlage 21 – Vormvrije m.e.r.-beoordeling
23. Bijlage 22 – Verslag reacties omwonenden
24. Bijlage 23 – Nota zienswijzen & ambtshalve aanpassingen
25. Verbeelding
26. Regels
27. Bijlage bij de regels 1 – Landschappelijk inpassingsplan
28. Bijlage bij de regels 2 – Hogere waardebesluit

29. Geheime bijlage: Op deze bijlage rust geheimhouding op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. De geheimhouding is door het college opgelegd vanwege de bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid. De bijlage wordt daarom uitsluitend geheim aan de raad en de Commissie Ruimte, Economie en Financiën beschikbaar gesteld.

Maashorst, 1 september 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

J.A. van der Pas