

BESLUIT



De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van 28 september 2011;

gelet op de relevante bepalingen uit de Algemene wet bestuursrecht, Wet ruimtelijke ordening en Woningwet;

rekening houdend met de naar voren gebrachte zienswijzen, vooroverlegreacties en nagekomen reacties;

b e s l u i t

1. In te stemmen met de beoordeling van de naar voren gebrachte zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan "Uden Noord 2, Hotel Van der Valk" gewijzigd vast te stellen;
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro;
4. Het beeldkwaliteitplan "Uden Noord 2, Hotel Van der Valk" vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 10 november 2011.

De Raad voornoemd
de griffier

drs. M.A.H. Heffels

de burgemeester

drs. H.A.G. Hellegers

BEOORDELING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “UDEN NOORD 2, HOTEL VAN DER VALK”

19 september 2011

Inleiding

Tijdens de periode van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan “Uden Noord 2, Hotel Van der Valk”, van 14 juli tot en met 7 september 2011, zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht:

1. [...];
2. [...];
3. [...].

Deze zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming van de gemeenteraad rondom de vaststelling van het bestemmingsplan. hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en van commentaar voorzien.

Beoordeling inspraakreacties

In het navolgende zijn de ingediende reacties puntsgewijs samengevat en beoordeeld.

[...] (brief van 22 augustus 2011, ontvangen 24 augustus 2011)

Zienswijze

- (1) Reclamanten geven aan moeite te hebben met de realisatie van een geluidswal van 3 a 3,5 meter op zeer korte afstand van de woning en bedrijfsruimte aan Looweg 7;
- (2) Reclamanten hebben moeite met de aanleg van een weg over het perceel Looweg 7.

Beoordeling

Ad (1)

De gemeente Uden hecht aan een goed woon- en leefklimaat voor haar inwoners. Dit betekent, vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, dat de bouw van hotel Van der Valk slechts dan toelaatbaar is als de geluidproductie vanwege het hotel op omliggende woningen binnen bepaalde grenzen blijft. Uit berekeningen blijkt dat, om een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen, de aanleg van een geluidwerende voorziening tussen hotel en woningen noodzakelijk is. In het ruimtelijke spoor (via dit bestemmingsplan) wordt daartoe de planologische ruimte geboden. Via het milieuspoor zal in het kader van de Wet milieubeheer te zijner tijd bepaald worden wat de exacte eigenschappen (o.a. lengte en hoogte) van de geluidwerende voorziening zullen zijn. \

Ad (2)

Het perceel Looweg 7 valt buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. De toegedachte verkeersbestemming in het plangebied grenst weliswaar aan het perceel van reclamanten, maar is in het kader van deze planontwikkeling uitsluitend bedoeld om de hotellocatie vanaf de Rondweg bereikbaar te maken voor bezoekers en personeel. Bij de breedte van de verkeersbestemming is weliswaar rekening gehouden met een wegprofiel dat past bij een eventueel toekomstige aansluiting hierop van een HOV-busverbinding. Aangezien deze plannen nog verre van concreet zijn, mist de stelling van reclamanten dat er een weg is geprojecteerd over het perceel Looweg 7 feitelijke grondslag.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan of beëindiging van de bestemmingsplanprocedure.

[...]

Zienswijze, ingekomen op 24 augustus 2011 en aangevuld op 5 september 2011

Reclamanten verzoeken om de navolgende redenen het bestemmingsplan niet vast te stellen:

- (1) Reclamant merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan, in afwijking van de voorgeschreven periode van 6 weken, 8 weken ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze;
- (2) De voorgenomen bouw van het hotel is niet in overeenstemming met de Structuurvisie Uden Noord;
- (3) De berekening van de parkeerbehoefte in het ontwerpbestemmingsplan klopt niet;
- (4) De te verwachten geluidhinder is volgens reclamant hoger dan is berekend volgens het akoestische onderzoek. De reden daarvoor is dat volgens reclamant de verkeersintensiteit en bronvermogens te laag zijn ingeschat en geluidhinder als gevolg van apparatuur en installaties van het hotel niet in de beschouwing is betrokken;
- (5) Reclamant vermoedt dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun;
- (6) Reclamant stelt dat er geen behoefte is aan de bouw van een hotel, er zouden al voldoende hotelkamers in Uden zijn. Realisatie van Hotel Van der Valk zou ertoe kunnen leiden dat andere hotels hun deuren moeten sluiten, de gemeente Uden heeft in dat opzicht vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onvoldoende onderzocht of en zo ja, hoe, die betreffende locaties vervolgens op verantwoorde wijze kunnen worden herbestemd;
- (7) De aan te leggen geluidwal leidt tot een onaanvaardbare mate van visuele hinder;
- (8) Reclamant twijfelt aan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vanwege de naar verwachting hoge tegemoetkomingen in planschade die zullen moeten worden uitgekeerd en hierbij bij het bepalen van de grondprijs waartegen de betrokken gronden worden verkocht;
- (9) Reclamanten betwijfelen dat het flora&fauna onderzoek op deugdelijke wijze is uitgevoerd. In elk geval zou dit onderzoek niet ten grondslag mogen worden gelegd aan de conclusie dat er vanuit oogpunt van flora&fauna geen belemmeringen zijn voor de bouw van het hotel.
- (10) Reclamanten vinden de verantwoording van het groepsrisico (externe veiligheid) onder de maat.

Beoordeling

Ad (1)

De bouw van het hotel op deze locatie is op voorhand niet te beschouwen als een niet ingrijpende ruimtelijke ontwikkeling. Mede om die reden hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. Onderdeel van deze zorgvuldigheid is ook de bestuurlijke wens om belanghebbenden voldoende gelegenheid te bieden hun wensen of bedenkingen tijdig kenbaar te maken. Om vanuit deze zorgvuldigheidsgedachte goed in te spelen op de naderende zomervakantieperiode, hebben wij ervoor gekozen om alle eventueel in te dienen reacties op het ontwerpbestemmingsplan in de periode tussen 14 juli 2011, een datum die in de eerste week van de zomervakantie viel en tevens de dag waarop het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd, tot en met 7 september 2011 te betrekken bij de besluitvorming rondom de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze reactieperiode bedraagt inderdaad 8 weken en daarmee strikt genomen meer dan 6 aaneengesloten weken. Wij zien deze verlengde reactietermijn als een service voor onze inwoners die de besluitvorming over het bestemmingsplan alleen maar ten goede komt. Binnen de context van zoals hiervoor geschetst hebben wij daarbij gehandeld in de geest van de wet daar waar het de besluitvorming over belangrijke en ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen betreft. Van belang vinden wij dat de aanhouden periode niet minder dan de voorgeschreven 6 weken bedraagt maar juist meer; belanghebbenden zijn daarmee niet benadeeld in hun recht om te reageren op het voorliggende bestemmingsplan. Gelet op het feit dat reclamant zelf ook van de gelegenheid gebruik heeft gemaakt om pas op 5 september 2011 – en daarmee buiten de periode van 6 weken gerekend vanaf de eerste dag waarop het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd – zijn eerder ingediende zienswijze op onderdelen met argumenten heeft aangevuld, zien wij in dit kritiekpunt geen reden om de bestemmingsplanprocedure, zoals reclamant verzoekt, te beëindigen.

(2)

De gemeente Uden streeft al jarenlang een transformatie van het gebied Uden Noord na, waarbij nieuwe stedelijke functies op een passende manier tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Deze gedachtes zijn ook in diverse gemeentelijke beleidsdocumenten verwoord, waaronder de Structuurvisie Uden Noord (2005), de Gebiedsvisie Uden Noord (2006), het Structuurplan Uden Noord (2007), de Interimstructuurvisie Uden 2009-2015 en de conceptvisie Uden Noord 2 (maart 2010).

Voor wat betreft de relatie met de Structuurvisie Uden Noord (2005), waarnaar reclamant in zijn zienswijze verwijst, geldt allereerst dat dit niet als een tijdloze blauwdruk voor de toekomstige inrichting van het gebied Uden Noord 2 mag worden beschouwd, maar vooral moet worden gezien als een richtinggevende visie die destijds, ten tijde van de vaststelling ervan, de neerslag vormde van de gedachtes rondom de gewenste gebiedsontwikkeling *op dat moment*. Hoewel hier in beginsel wel een zekere mate van bestuurlijke binding vanuit gaat, is inmiddels, jaren later, sprake van een combinatie van voortschrijdend inzicht en gewijzigde marktomstandigheden die ertoe hebben geleid dat de toekomstvisie voor het gebied, hoewel in hoofdlijnen nog steeds hetzelfde, op onderdelen is bijgesteld en verfijnd. In de plantoelichting van het bestemmingsplan is uitgebreid aandacht besteed aan deze beleidsmatige gedachtes en gemotiveerd dat hotel Van der Valk prima past binnen de gewenste transformatiegedachte.

In planologische zin geldt in dat verband nog dat realisatie van hotel Van der Valk niet alleen past binnen de ruimtelijk functionele profilering van het gebied Uden Noord, maar wordt beschouwd als een wenselijke ontwikkeling binnen het streven om de positionering van het gebied Uden Noord als toplocatie in de regio te versterken.

In de regionale agenda voor Noordoost Brabant zijn een select aantal toplocaties benoemd: De 5 toplocaties in Noordoost Brabant zijn :

- Willemspoort 's-Hertogenbosch: voeding en gezondheid
- Life Sciences Park Oss: farma & voeding
- Health Campus Boxmeer: zorg
- Zorgpark Uden: vitaliteit en leren
- Foodpark Veghel: voeding & diervoeding.

Binnen het cluster Food Health Farma neemt Uden Noord in de regio een strategische positie met de ligging nabij de A 50 en de nabijheid van de Maashorst en het winkelcentrum van Uden. De A50 doorsnijdt het natuurgebied De Maashorst. In dit gebied en dan met name in het zorgpark rondom het nieuwe ziekenhuis Bernhoven en in de Bedafse Bergen worden diverse nieuwe zorggerelateerde initiatieven ontwikkeld. Dit sluit aan bij een ontwikkeling in het buitengebied waarbij voor bepaalde delen gezocht wordt naar nieuwe economische dragers versterking van het landschap maar ook toeristisch recreatief medegebruik. De A50 is een drager zijn voor de nieuwe zorg economie in combinatie met de nieuwe vitaliteit in het gebied. Deze ontwikkeling vindt plaats tegen de achtergrond van de landschapsecologische ontwikkeling in De Maashorst en de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen rondom de A50, waarbij eveneens nieuwe kansen ontstaan voor economische ontwikkeling. Het zorgpark rondom het ziekenhuis is een belangrijke aanjager.

Met Hotel Van der Valk in Uden Noord komt er een aanjager naar het gebied met een regionale of bovenregionale trekkracht. Hotel Van der Valk richt zich met name op de regionale en landelijke markt en heeft voor een belangrijk deel een sterke oriëntatie op de snelweg A50. Daarnaast biedt de realisatie van Hotel Van der Valk de kans om de Maashorst, een van de landschappen van allure in de provincie, en het Udense winkelcentrum met een regionale betekenis ook in toeristisch – recreatief en economisch opzicht op de kaart te zetten. Op deze wijze worden de strategische kansen voor Uden Noord als een van de 5 toplocaties in de regio Noordoost Brabant benut. Het hotel kan hierin functioneren als uitvalsbasis voor een bezoek aan de Bedafse Bergen en de Maashorst maar ook aan het centrum van Uden. Het hotel vormt in die zin een verbinding tussen stad en land.

(3)

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is goed doordacht. Wij verwachten met de aanleg van 200 parkeerplaatsen op een verantwoorde manier te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor zowel bezoekers (daaronder begrepen ook vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading) als personeel. In de plantoelichting van het bestemmingsplan hebben wij uitgebreid gemotiveerd waarom dit aantal inderdaad toereikend zal zijn voor een adequate opvang van de parkeerbehoefte van het hotel. Wij delen de stelling van inspreker daarom niet. De niet nader onderbouwde stelling van reclamant vormt dan ook geen aanleiding om hier anders over te denken.

(4)

Reclamant heeft zijn stelling op dit onderdeel niet nader onderbouwd. Mede om die reden lichten wij nogmaals toe hoe wij in deze hebben gehandeld.

De gemeente Uden hecht sterk aan een acceptabel woon- en leefklimaat voor haar inwoners. Binnen dat streven past een zorgvuldige afweging tussen realisatie van bedrijfsfuncties en woonbestemmingen in elkaars nabijheid. Bij de realisatie van hotel Van der Valk vormt het geluidsaspect de meest bepalende factor die van invloed is op het bestaande woon- en leefklimaat in deze omgeving. Mede om die reden hebben wij op basis van een *worst case scenario* aan de hand van een wettelijk erkend rekenprogramma de geluidbelasting berekend die het gevolg zou kunnen zijn van de realisatie van het hotel.

In het akoestisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt wat de impact is van het bestemmen van een hotel op de desbetreffende lokatie. De benodigde gegevens zijn verkregen uit ervaringsgegevens en uit navraag bij de toekomstige exploitant hotel Van der Valk. Vanuit de systematiek van een bestemmingsplan is een worstcase scenario als input voor het akoestisch onderzoek gehanteerd. Dit houdt in dat het aantal gemodelleerde transportbewegingen is gebaseerd op een situatie welke niet of sporadisch zal voorkomen. Het aantal verkeersintensiteiten is geprognoseerd op 1260 voertuigbewegingen per etmaal. Het aandeel zwaar verkeer bedraagt hiervan 0,2%.

Gelet op de functie van een hotel met 106 kamers, een bar/restaurant, diverse zalen en een meeting ruimte is het aantal van 1260 voertuigbewegingen oftewel het aan- en afrijden van 630 voertuigen per etmaal een worstcase benadering. Anders gezegd houdt dit in dat alle parkeerplaatsen voor bezoekers 3x per etmaal worden gebruikt: 200 parkeerplaatsen maal 3 wisselingen per dag maal 2 vanwege een aanrijd- en wegrijdbeweging is 1200 personenautobewegingen voor bezoekersverkeer per dag. Hierbij is vervolgens nog rekening gehouden met de te verwachten transportbewegingen van personeel en vrachtwagens, bestelbussen en touringcars.

Als worstcase scenario is in de geluidsberekeningen uitgegaan van de situatie dat er een touringcar zowel in de dag-, als avond- en nachtperiode de inrichting betreedt (ofwel 2 bewegingen per dagdeel). De toekomstig exploitant Van der Valk geeft aan dat er maar sporadisch, circa 6x per jaar, een touringcar zal arriveren. Dit zal bij het milieuspoor (Wet Milieubeheer, indien melding activiteitenbesluit) nader worden onderbouwd. In dit ruimtelijk spoor is uitgegaan van een mogelijk en te verwachten aantal touringcars om de impact er van op de omgeving inzichtelijk te maken en de juiste afweging te kunnen maken. Voor wat betreft de gehanteerde bronvermogens van de transportbewegingen en apparatuur is uitgegaan van in den lande gebruikte en geaccepteerde bronvermogens welke door literatuuronderzoek en geluidsmetingen bij soortgelijke transportmiddelen en apparatuur worden bevestigd. Voor wat betreft de installaties / apparatuur is er van uitgegaan dat er wordt voldaan aan de best beschikbare technieken om de geluidsbelasting naar de omgeving zo laag mogelijk te houden. Ook worden zoveel als mogelijk de installaties inpandig geplaatst waardoor ze akoestisch niet relevant zijn. Dit is niet alleen vanwege het aspect geluid maar ook om kosten op langere termijn, zoals onderhouds- en reparatiekosten, te besparen. Het aangehouden bronvermogen van 90 dB(A) is representatief voor alle installaties tezamen welke zullen worden geïnstalleerd.

De uitkomsten van de uitgevoerde berekening tonen aan dat voor het behouden - en zo mogelijk verbeteren - van het woon- en leefklimaat bij de woningen direct achter het hotel in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanleg van een geluidwerende voorzieningen gewenst is.

(5)

De gemeente Uden verkoopt de betrokken gronden tegen een marktconforme prijs aan Van der Valk. Van ongeoorloofde staatsteun is daarmee geen sprake. Ter bepaling van de te hanteren marktconforme grondprijs past de gemeente Uden haar vastgestelde grondbeleid toe. Zo heeft de gemeente Uden advies ingewonnen bij een onafhankelijke en terzake deskundig adviseur. De grondtransactie met de initiatiefnemer is uiteindelijk tot stand gekomen met het in acht nemen van het genoemde advies.

(6)

Van belang is dat hier sprake is van een particulier initiatief: een commerciële marktpartij acht het haalbaar om in Uden een nieuw hotel te bouwen en exploiteren en dat op een plek die niet alleen uitstekend past binnen de bedrijfsfilosofie van de marktpartij – uitstekende ligging en bereikbaarheid vanaf de A50 – maar ook binnen de transformatiegedachte van de gemeente Uden. Naar onze mening staat de markttechnische haalbaarheid van dit initiatief daarmee voldoende vast en is er geen reden om hieraan te twijfelen. De stelling dat er geen behoefte zou zijn aan een nieuw hotel heeft reclamant ook niet nader onderbouwd. Het is nadrukkelijk niet aan de gemeente om invloed uit te oefenen op de concurrentieverhoudingen binnen de hotelmarkt in Uden zonder dat dringende redenen van algemeen maatschappelijk belang daartoe nopen. Het vraagstuk hoe hotellocaties die nu vol in bedrijf zijn in de toekomst te herbestemmen staat, wat er van deze onzekere maar wat ons betreft zeer onwaarschijnlijke toekomstige gebeurtenissen ook zij, wat ons betreft te ver af van de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan.

(7)

De gemeente Uden hecht sterk aan een acceptabel woon- en leefklimaat voor haar inwoners. Bij de realisatie van hotel Van der Valk vormt het geluidsaspect de meest bepalende factor die van invloed is op het bestaande woon- en leefklimaat in deze omgeving. Mede om die reden hebben wij op basis van een *worst case scenario* aan de hand van een wettelijk erkend rekenprogramma de geluidbelasting berekend die het gevolg zou kunnen zijn van de realisatie van het hotel. De uitkomsten van deze berekening tonen aan dat voor het behouden - en zo mogelijk verbeteren - van het woon- en leefklimaat bij de woningen direct achter het hotel in het kader van een goede ruimtelijke ordening de aanleg van een geluidwerende voorzieningen gewenst is. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in dat verband in een toereikende planologische basis voor deze geluidwerende voorziening. Wij zijn ons ervan bewust dat de aanleg van deze voorziening een impact heeft op de bewoningssituatie van direct omwonenden en voor deze mensen mogelijk leidt tot verlies aan uitzicht. Het is mede om die reden dat wij ons bereid hebben verklaard om in overleg met deze direct omwonenden te zoeken naar een vormgeving van deze voorziening die zo goed mogelijk aansluit bij de wensen van deze omwonenden.

(8)

Daar waar het de eventueel uit te keren tegemoetkomingen in planschade betreft geldt dat wij voorafgaand aan de grondverkoop op basis van een planschaderisicoanalyse een inschatting hebben gemaakt van de kosten die hiermee gemoeid zouden kunnen zijn. Deze kosten maken deel uit van de grondexploitatie behorend bij dit bestemmingsplan. Gebleken is dat de grondopbrengsten hoger zijn dan de grondexploitatiekosten, zodat per saldo sprake is van een positief financieel resultaat. Met de grondtransactie is daarmee niet alleen het kostenverhaal voldoende verzekerd, maar is ook de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

(9)

Zoals blijkt uit de plantoelichting van het bestemmingsplan en het rapport “Milieuhygiënische onderbouwing Van der Valk” d.d. 21 juni 2011 heeft een terzake deskundig bureau aan de hand van een combinatie van bureau- en veldonderzoek vastgesteld dat er op de projectlocatie vanuit een oogpunt van Flora- en Fauna geen belemmerende factoren zijn voor de realisatie van het hotel. Wij hebben, zeker nu reclamant zijn stelling niet nader onderbouwt, geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van het onderzoeksbureau en zijn van mening dat de onderzoeksrapportage op dit onderdeel zowel qua inhoud als qua wijze van totstandkoming voldoet aan de eisen die daaraan mogen

worden gesteld. Wij hebben de conclusies van het onderzoek dan ook overgenomen en zien in de zienswijze van reclamant geen reden om hier nu anders over te denken.

(10)

In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.7 uitgebreid ingegaan op het aspect externe veiligheid. Tevens is er een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Met behulp van een rekenprogramma is het groepsrisico's berekend, zowel voor de huidige situatie als voor de situatie inclusief een hotelbestemming. Uit vergelijking van de 2 scenario's blijkt dat er sprake is van een toename van het groepsrisico maar dat deze niet resulteert in een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Een wettelijke verplichting is om de regionale brandweer advies te laten uitbrengen over de bestemmingsplanontwikkeling. Dit advies is bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De mogelijke maatregelen uit het advies van de regionale brandweer zijn in de toelichting nader verwoord en er is gemotiveerd welke maatregelen wel en welke niet worden uitgevoerd / toegepast. Dat is verantwoord van het groepsrisico, ofwel afwegen waarom de toename van het aantal blootgestelden acceptabel/aanvaardbaar is. De hoogte van het groepsrisico, de zelfredzaamheid en mogelijkheden voor hulpverlening zijn hiervoor leidend. Uit de toelichting blijkt dat de toename van het groepsrisico verantwoord is, dat dit deugdelijk is onderbouwd en gemotiveerd en dat er sprake is van een goed en uitgebreid onderzoek naar de gevolgen op gebied van de externe veiligheid. Uit de onderzoeken blijkt dat het bestemmen van een hotel op deze locatie verantwoord is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening door de relevante aspecten af te wegen.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan of beëindiging van de bestemmingsplanprocedure.

[....]

Zienswijze

- (1) Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling niet in overeenstemming is met het Structuurplan Uden Noord;
- (2) Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met de provinciale Verordening Ruimte, aangezien niet is voldaan aan de eis dat er objectieve gronden geen alternatieve locatie voorhanden is in bestaand stedelijk gebied;
- (3) In de milieuhygiënische onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden (plaatselijk bekend als Handwijzerstraat 12-14) die reclamant in eigendom heeft.

Beoordeling

Ad (1)

Kortheidshalve verwijzen wij naar onze reactie bij onderdeel (2) van de vorige zienswijze, waarin inzicht wordt gegeven in het feit dat bij de nadere uitwerking van de gedachtevorming over het gebied Uden Noord voortschrijden inzicht en gewijzigde marktomstandigheden verklaren dat de gebiedsvisie voor het gebied Uden Noord een dynamisch karakter heeft.

(2)

Wij wijzen er allereerst op dat de provincie Noord-Brabant de aangewezen instantie is om provinciale ruimtelijke belangen te behartigen. Met het uitblijven van een zienswijze van de provincie moet het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming geacht worden met de provinciale belangen. Van strijd met de Verordening Ruimte is dan ook geen sprake.

Ter nadere toelichting hiervan merken wij nog het volgende op:

Bij wijze van vooroverlegreactie heeft de provincie Noord-Brabant bij ontvangen brief van 15 juli 2011 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie was enigszins kritisch getoonzet. De

provincie stelde in deze brief dat ten aanzien van het thema ruimtelijke kwaliteit de provinciale belangen op onderdelen in het bestemmingsplan onvoldoende zouden zijn geborgd. Meer specifiek was de provincie, blijkens de brief, van mening dat de nieuwbouw van een hotel als stedelijke ontwikkeling in een gebied met de kwalificatie van “integratie stad-land” in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling zou moeten plaatsvinden. Tegen die achtergrond betwijfelde de provincie of met de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan wel op een goede manier invulling werd gegeven aan de doelstellingen van het “integratie stad-land” concept.

Op basis van deze vooroverlegreactie zijn wij in gesprek gegaan met de provincie, waarbij de gemeente Uden heeft toegelicht waarom het voorliggende bestemmingsplan wel degelijk een bijdrage levert aan het bereiken van de doelstellingen van het integratie stad land concept.

Binnen het streven om onder het leidende ontwikkelprincipe “integratie stad land” te komen tot een verantwoorde transformatie van het gebied Uden Noord hechten wij net als de provincie sterk aan een gedegen verantwoording en borging van deze gebiedsontwikkeling om zo de integratie stad land gedachte ook daadwerkelijk tot volle wasdom te laten komen. Een dergelijke borging zou een vastgestelde visie of nader uit te werken dan wel globaal bestemmingsplan kunnen zijn, maar bijvoorbeeld ook een vastgesteld ontwikkelstramien dat blijkt geeft van een doordachte en consistente, al dan niet stapsgewijze, transformatie van het gebied Uden Noord.

Eén van de sporen waar wij momenteel veel tijd en energie insteken is het traject van visievorming. Voor Uden Noord is een masterplan in voorbereiding dat inzicht geeft in de ruimtelijk-functionele profilering van deze locatie. De locatie voor Hotel van der Valk is gelegen nabij de afslag van de A50. De aanwezigheid van de A50, de Maashorst en het nieuwe zorgpark spelen een belangrijke rol in de profilering van Uden Noord. Nabij de afslag van de A50 worden er mogelijkheden geboden voor functies die zich nadrukkelijk richting op de regio en die vanuit de aard kunnen profiteren van een locatie dicht bij de (de afslag van de) A50. Onderliggende potentie is de bereikbaarheid. Vanaf deze locatie is de regio via het hoofdwegenennetwerk in Brabant direct bereikbaar terwijl ook het onderliggend wegennetwerk in Uden beschikbaar is. Dit biedt kansen voor regionale of bovenregionale bedrijven en voorzieningen. Naast een meer bedrijfsmatige invulling en kansen voor zorgfuncties liggen er nabij de afslag van de A50, op korte afstand van de Maashorst, dicht bij het zorgpark en het centrum van Uden kansen voor horecafuncties. De beoogde realisatie van hotel Van der Valk is een voorbeeld van een hotel en restaurant gecombineerd met congresmogelijkheden die past in de ontwikkeling van deze regionaal benoemde toplocatie op het gebied van zorg, vitaliteit en gezondheid.

Concreet hebben wij bij de uitwerking van onze interpretatie van de integratie stad land gedachte – meer specifiek: de vormgeving van de overgang van stedelijk rood (aan de kant van de Rondweg) naar landelijk groen (richting Maashorst) al in het bestemmingsplan “Uden Noord I” in ons ambitiedocument nu al de gedachte ingang gegeven om naast of in plaats van grootschalige herontwikkeling ruimte te bieden voor meer individuele, kleinschaliger ontwikkelingen in een duurzaam en landschappelijk casco.

Op basis van het gevoerde overleg en de verstrekte nadere informatie over de manier waarop wij invulling geven aan het ontwikkelprincipe integratie stad-land bij de beoogde transformatie van het gebied Uden Noord zitten wij met de provincie op dezelfde gedachtelijn. Het uitblijven van een provinciale zienswijze bevestigt daarmee dan ook dit bestemmingsplan niet in strijd is met de provinciale belangen zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

(3)

Een hotel is geen (geluids)gevoelig object waar in de milieuwetgeving rekening mee wordt gehouden. Of functies / bestemmingen naast elkaar kunnen acteren dient middels het ruimtelijk spoor te worden afgewogen, hetgeen onder andere in paragraaf 4.10 van de onderbouwing is verwoord. In het overzicht van de aanwezige bedrijvigheid zijn de reeds bestaande en in bedrijf zijnde bedrijven geïnventariseerd. Op adres Handwijzerstraat 12-14 is geen activiteit / bedrijvigheid bekend. De vigerende bestemming

op dit perceel (“Opslagterreinen, klasse A (BOP-A)” op grond van het oude bestemmingsplan “Buitengebied 1983”) laat de mogelijkheid van bedrijfsbebouwing met bedrijfswoning toe.

De komst van het hotel belemmert de ontwikkelmogelijkheid van het perceel Handwijzerstraat 12-14 niet, aangezien een hotel geen geluidsgevoelig object is. De huidige woningen aan de Handwijzerstraat zijn voor de te ontwikkelen bedrijvigheid bepalend voor de beperking van de milieubelasting van de inrichting richting de omgeving.

De locatie Handwijzerstraat 12-14 is bij de rapportage akoestisch onderzoek d.d. 21 juni 2011 well degelijk meegenomen in de beoordeling. Uit de onderzoeksresultaten bepaling geluidsbelasting van de inrichting hotel Van der Valk (industrialawaai) blijkt dat de gemiddelde geluidsbelasting op het gebouw 48 dB(A) etmaalwaarde is, zowel zonder als met een geluidsreducerende voorziening (geluidswal) en het maximale geluidsniveau is 62 dB(A). De geluidsbelasting is daarmee acceptabel en in het kader van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld als goed.

Conclusie: de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan of beëindiging van de bestemmingsplanprocedure.
