

Raadsbesluit

Nr. 1-2016

De raad van de gemeente Apeldoorn;

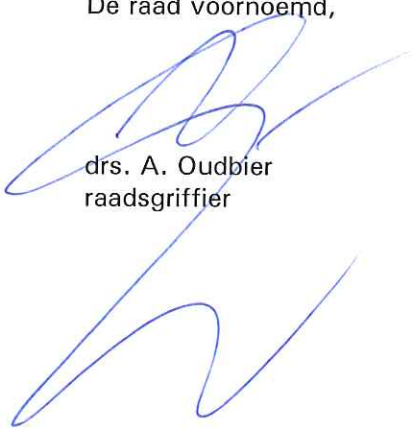
gelezen het raadsvoorstel d.d. 21 januari 2016, nummer 1-2016, in verband met Structuurvisie Uddel, dorp met toekomst!, herziening 1;

besluit:

1. In te stemmen met de Structuurvisie Uddel, dorp met toekomst!, herziening 1, met bijbehorende structuurvisiekaart, waarin het mogelijk wordt gemaakt met maatwerk in bijzondere gevallen bebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in het dorp te realiseren, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Het betreft kleine initiatieven van maximaal 2 woningen in één bouwvolume.
 - b. De afstand tot de naburige bebouwde kavel bedraagt minimaal 25 meter.
 - c. Door landschapsverevening bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en directe omgeving.
 - d. Aansluitend aan bestaande dorpsbebouwing.
2. In te stemmen met de notitie "Wijziging structuurvisie Uddel", die de onderbouwing geeft voor de voorgestelde wijzigingen van de structuurvisie.
3. In te stemmen met de inspraaknota, die geleid heeft tot één aanpassing in de begrenzing van de bestaande dorpsbebouwing.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 januari 2016

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



P.W.J.H. Donswijk-Bot
plaatsvervangend voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

28 januari 2016

Onderwerp

Structuurvisie Uddel, dorp met toekomst!,
herziening 1

Voorstel nr

1-2016

Datum

21-01-2016

Portefeuille

N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Instemmen met de Structuurvisie Uddel, dorp met toekomst!, herziening 1, met bijbehorende structuurvisiekaart, waarin het mogelijk wordt gemaakt met maatwerk in bijzondere gevallen bebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in het dorp te realiseren, onder de volgende voorwaarden:
 - a. Het betreft kleine initiatieven van maximaal 2 woningen in één bouwvolume.
 - b. De afstand tot één van de naburige bebouwde kavels bedraagt minimaal 25 meter.
 - c. Door landschapsverevening bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en directe omgeving.
 - d. Aansluitend aan bestaande dorpsbebouwing.
2. Instemmen met de notitie "Wijziging structuurvisie Uddel", die de onderbouwing geeft voor de voorgestelde wijzigingen van de structuurvisie.
3. Instemmen met de inspraaknota, die geleid heeft tot één aanpassing in de begrenzing van de bestaande dorpsbebouwing.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op 27 november 2014 heeft de raad de motie "Wijziging Structuurvisie Uddel" aangenomen. In deze motie roept de raad het college op om de structuurvisie van Uddel zodanig te wijzigen, dat het via restrictief maatwerk mogelijk wordt om in bijzondere gevallen bebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in Uddel toe te staan.

Aanleiding voor de motie is een verzoek van de eigenaren van een perceel aan het Drie in Uddel, voor de bouw van drie woningen. Dit plan is op grond van de bestaande structuurvisie Uddel niet uitvoerbaar.

Bestuurlijk belang

Om de raad tegemoet te komen doet het college nu een voorstel voor wijziging van de structuurvisie.

Centrale vraag

Op welke wijze kan de structuurvisie Uddel worden aangepast, zodat de door de raad gewenste woningbouw mogelijk wordt en tegelijkertijd de ruimtelijk-landschappelijke uitgangspunten van de structuurvisie behouden blijven.

2. Kader

Op 17 februari 2011 is de structuurvisie Uddel, dorp met toekomst! door de raad vastgesteld. In de structuurvisie wordt vooral voor de dorpsranden een zeer restrictief beleid gevolgd ten aanzien van verdere verdichting met bebouwing, waarbij initiatieven voor bebouwing op plekken die nu open zijn om die reden worden afgewezen.

Naar aanleiding van een concrete aanvraag voor de bouw van enkele woningen aan de rand van het dorp heeft de raad op 27 november 2014 geconstateerd dat deze strikte benadering van met name de open plekken in het dorp Uddel niet in alle gevallen wenselijk is. Dat is, volgens de raad, het geval als:

- Doorkijk richting het achterland niet mogelijk is
- De directe omgeving van het desbetreffende perceel reeds vrijwel volledig bebouwd is.
- Eerder sprake is van inbreiding dan van uitbreiding

De herziene structuurvisie maakt het mogelijk met maatwerk in bijzondere gevallen bebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in het dorp te realiseren, onder de volgende voorwaarden:

- a. Het betreft kleine initiatieven van maximaal 2 woningen in één bouwvolume.
- b. De afstand tot één van de naburige bebouwde kavels bedraagt minimaal 25 meter.
- c. Door landschapsverevening bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en directe omgeving.
- d. Aansluitend aan bestaande dorpsbebouwing.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

In bijzondere gevallen wordt kleinschalige woonbebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in Uddel mogelijk.

Specifiek wordt woningbouw aan het Drie naast nummer 9 planologisch mogelijk.

4. Argumentatie

- a. Het betreft kleine initiatieven van maximaal 2 woningen in één bouwvolume

De aanpassing van de structuurvisie biedt specifiek planologische ruimte voor het realiseren van maximaal 2 woningen in één bouwvolume aan het Drie naast 9.

Daarnaast kan de aangepaste structuurvisie deze ruimte ook op enkele andere plekken in of aan de rand van het dorp bieden.

Het bebouwen van (kleine) open plekken in het dorp of aan de rand resulteert vrijwel altijd in één of enkele woningen in het duurdere segment, het segment waar weinig vraag naar is. Een deel van het schaarse programma wordt dus ingezet voor woningen waaraan geen behoefte is. Dat pleit er voor om het aantal toevoegingen door toepassen van het maatwerk te beperken tot maximaal 2 woningen.

- b. De afstand tot één van de naburige bebouwde kavels bedraagt minimaal 25 meter

Behoud van de open plekken aan de rand van het dorp is als kernwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit gekenmerkt omdat deze in belangrijke mate bijdraagt aan de eigen karakteristiek van het dorp. Juist met die open plekken kan vanuit het dorp het landelijke gebied worden ervaren. Om deze waarde zoveel mogelijk te beschermen is het van belang dat er na het toevoegen van woningen in de dorpsrand een zekere openheid resteert die ook als zodanig beleefd kan worden. Hiervoor wordt een minimale maat van 25 meter nodig geacht.

c. Landschapsverevening

Door het toepassen van landschapsverevening, in lijn met de regeling voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing, op of aan de locatie wordt bijgedragen aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en directe omgeving. Dit kunnen bijvoorbeeld inrichtingsmaatregelen zijn die zorgen voor behoud van openheid, maar ook de positionering van de gebouwen op de kavel kunnen daaraan bijdragen.

d. Aansluitend aan bestaande dorpsbebouwing

Nieuwe woonbebouwing in het buitengebied is niet gewenst. Dat zet de ruimtelijke kwaliteit van buitengebied en dorpsranden onder druk. Daarom is een nieuw klein woningbouw initiatief alleen mogelijk direct aansluitend aan de bestaande dorpsbebouwing. Dit is de aaneengesloten bebouwing die samen de dorpskern vormt en die op de aangepaste versie van de Structuurvisiekaart van januari 2015 opgenomen is als bestaande bebouwing binnen dorp.

Er heeft op één onderdeel een aanpassing van de structuurvisiekaart plaatsgevonden. De woning en het perceel Heegderweg 34 en 36 zijn aanvankelijk tot de bestaande dorpsbebouwing gerekend. Het betreft een agrarisch perceel, dat niet tot de bestaande dorpsbebouwing behoort. Daarom is bij nader inzien de begrenzing op de structuurvisiekaart op dat punt aangepast.

5. Maatschappelijk draagvlak

Vooroverleg met de dorpsraad Uddels Belang en met de initiatiefnemer van het Drie naast nr. 9 heeft een iets ruimere interpretatie van het maatwerk opgeleverd. Niet alleen één vrijstaande woning, maar ook twee halfvrijstaande woningen in één bouwmassa zijn mogelijk.

Omdat het gaat om een ingrijpende heroverweging van de Structuurvisie Uddel is conform de Inspraakverordening, de mogelijkheid tot inspraak geboden. De inspraaknota is bijgevoegd.

In de inspraak is voor vier percelen een bouwverzoek gedaan. Drie van deze verzoeken voldoen niet aan de criteria voor het maatwerk en passen niet in de structuurvisiekaart en kunnen op grond daarvan niet gehonoreerd worden.

Voor het vierde verzoek, het perceel tussen Heegderweg 20 en 28, is een bouwverzoek gedaan voor één woning. Het voorste gedeelte van de kavel is op de structuurvisiekaart aangeduid als een te behouden open ruimte en kan daarom niet bebouwd worden. Het achterste gedeelte van de kavel grenst aan Heegderweg 34 en 36. Deze woning is aanvankelijk tot de bestaande dorpsbebouwing gerekend. Het betreft echter een agrarisch perceel, dat niet tot de bestaande dorpsbebouwing behoort. Daarom is bij nader inzien de begrenzing op de structuurvisiekaart op dat punt aangepast.

Als uw raad instemt met de voorgestelde aanpassing van de begrenzing bestaande dorpsbebouwing, dan volgt hier automatisch afwijzing van het bouwverzoek uit.

6. Risico's

Het introduceren van de mogelijkheid van maatwerk kan aanleiding zijn voor initiatiefnemers om hun eerder afgewezen plan opnieuw in te dienen. Deze plannen worden dan op grond van het nieuwe beleid beoordeeld op uitvoerbaarheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Er worden geen schadeclaims verwacht van initiatiefnemers van eerder afgewezen verzoeken, omdat ze hun plan opnieuw kunnen indienen. Dit wordt vervolgens beoordeeld op grond van het nieuwe beleid.

In de structuurvisie van 2011 werd vooral voor de dorpsranden een restrictief beleid gevolgd. Dat had te maken met het belang van behoud van 'lucht' en 'groen' in het dorp. Inzet was behoud van de nog aanwezige open ruimtes in het dorp, de dorpsranden en die plekken waar vanuit het dorp zichtlijnen naar het landschap aanwezig zijn. Om die reden werden initiatieven voor bebouwing op open plekken afgewezen.

Desondanks heeft uw raad in de genoemde motie gevraagd om met restrictief maatwerk in bijzondere gevallen bebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in het dorp toe te staan. Met de introductie van de set voorwaarden en de nieuwe structuurvisiekaart hopen we uitvoering te kunnen geven aan de motie en toch de in de structuurvisie benoemde belangrijke ruimtelijk-landschappelijke waarden te kunnen behouden. Wij willen uw raad er op wijzen dat met de introductie van dit restrictief maatwerk toch het risico ontstaat dat de in de structuurvisie benoemde belangrijke waarden verdwijnen.

Daarnaast zal het type woningen, dat op deze locaties gerealiseerd zou worden, vooral woningen in het dure segment opleveren. Een deel van het schaarse woningbouwprogramma wordt daarmee ingezet voor woningen, waaraan geen tot weinig behoefte is.

7. Financiële paragraaf

Niet van toepassing.

8. Communicatie van het besluit

Het raadsbesluit waarin de structuurvisie wordt vastgesteld zal worden gepubliceerd in..

9. Realisatie van het besluit

Met het vaststellen van de gewijzigde Structuurvisie van Uddel kan het door de raad gevraagde maatwerk worden toegepast. Concreet betekent dit dat de voorbereidingen voor uitvoering van het woningbouwplan aan het Drie gestart kunnen worden.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

de secretaris,

drs. mr. C.M. Sierps

de burgemeester,

drs. J.C.G.M. Berends MPA

**INSPRAAKNOTA
STRUCTUURVISIE UDDEL, DORP MET EEN TOEKOMST!,
HERZIENING 1**

25 oktober 2015

1. Inleiding

De structuurvisie Uddel, dorp met een toekomst, herziening 1 heeft van 21 mei tot en met 17 juni 2015 ter inzage gelegen voor inspraak. De inspraak heeft 11 reacties opgeleverd. In deze nota worden de inspraakreacties beantwoord.

Naar aanleiding van de inspraak is de begrenzing van de bestaande dorpsbebouwing op één punt aangepast. Heegderweg 34/36 valt door de correctie van de begrenzing buiten de bestaande dorpsbebouwing.

3. Verzoeken voor de bouw van één of enkele woningen

Naar aanleiding van de wijzigingen in de structuurvisie zijn in de inspraakreacties vier verzoeken gedaan voor de bouw van één of enkele woningen. Deze zijn opgenomen op bijgevoegde luchtfoto.

Heegderweg tussen nummer 20 en 28

Verzoek voor de bouw van één vrijstaande woning op het perceel aan de Heegderweg tussen woning nr. 20 en nr. 28, op een kavel met een breedte van ca. 25,- m en een oppervlakte van ca. 750 m², aansluitend aan nummer 20. De grondeigenaar/inspreker heeft voor deze situering gekozen, omdat hij van mening is dat daar het minste afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de zichtlijnen. Ook wordt op deze manier voldaan aan de in de herziening opgenomen criteria, ware het niet dat een gedeelte van de betreffende kavel op de bij de herziening behorende plankaart als locatie voor "groene open ruimtes binnen dorpskern" is aangegeven. Als alternatief is een mogelijkheid aangegeven om de woning op het achterste gedeelte te situeren waardoor aan alle criteria wordt voldaan.

Veenkamp t.o nummer 74

Verzoek tot herziening van de agrarische bestemming van het perceel Veenkamp 74 naar een woonbestemming. De bestaande schuur wordt dan gesloopt. Veenkamp 74 betreft een perceel met een woonbestemming. Op het perceel bevindt zich een woning, waarvan inspreker geen eigenaar is. Uit mondeling overleg met inspreker is gebleken dat de inspraakreactie betrekking heeft op het perceel en de schuur tegenover Veenkamp 74.

Inspreker ziet woningbouw op zijn kavel als een mogelijkheid om, als oud-bewoner van Uddel, weer terug te kunnen keren naar het dorp. En ziet dat als een stimulans voor ondernemers, scholen en kerk.

Markveldweg nabij nummer 33

Verzoek voor de bouw van één woning op kadastraal perceel A 6322 aan de Markveldweg nabij nummer 33. Het kavel is groot ca. 500 m² en ligt aan de dorpsrand van Uddel.

Aardhuisweg 52-58

Verzoek voor de bouw van een woning op een perceel tussen Aardhuisweg 52 en Aardhuisweg 58. Door de gezondheid van de grondeigenaar/inspreker is de huidige woning te groot en ontbreken de benodigde voorzieningen. Daarom wil hij op genoemd perceel een vrijstaande woning bouwen met aangepaste voorzieningen op de begane grond.

Inspreker verzoekt om de criteria die in de herziene structuurvisie zijn voorgesteld voor kleine woningbouwinitiatieven zodanig aan te passen dat woningbouw op zijn kavel mogelijk wordt.

Beantwoording

Heegderweg tussen 20 en 28

Een van de belangrijkste uitgangspunten van de structuurvisie is het behoud van het typisch Uddelse. Dat vraagt om het behoud van 'lucht' en 'groen' in het dorp en aan de randen. Inzet is niet alleen het behoud van plekken, die zicht bieden naar buiten. Ook de nog schaarse waardevolle open ruimtes in het dorp zelf of aan de randen van het dorp vragen om behoud. Dit betekent als algemene regel een zeer restrictief beleid voor verdere verdichting met bebouwing. Op de structuurvisiekaart zijn daarom de waardevolle te behouden groene open ruimtes opgenomen. Deze zijn essentieel voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van dorp en dorpsranden en kunnen om die reden niet bebouwd worden.

Het voorste deel van de kavel aan de Heegderweg is aangewezen als te behouden open ruimte en kan om die reden niet bebouwd worden.

Voor de overige open plekken is onder voorwaarden, bebouwing mogelijk. De voorwaarden zijn:

- Het betreft kleine initiatieven van maximaal 2 woningen in één bouwvolume.
- De afstand tot de naburige bebouwde kavel bedraagt minimaal 25 meter.

- Door landschapsverevening bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en directe omgeving.
- Aansluitend aan bestaande dorpsbebouwing.

Het achterste gedeelte van de kavel grenst aan Heegderweg 34 en 36. Deze woning is aanvankelijk tot de bestaande dorpsbebouwing gerekend. Het betreft echter een agrarisch perceel, dat niet tot de bestaande dorpsbebouwing behoort. Daarom is bij nader inzien de begrenzing op de structuurvisiekaart op dat punt aangepast.

Als de raad instemt met deze voorgestelde aanpassing van de structuurvisiekaart, dan volgt daar automatisch afwijzing van het bouwverzoek uit.

Een bijkomend argument waarom bebouwing ongewenst is, is het feit dat dit deel van de kavel niet aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur.

Veenkamp t.o. nummer 74

Het perceel aan de Veenkamp tegenover nummer 74 is in de herziene structuurvisie aangewezen als een te behouden waardevolle open ruimte. Om die reden is woningbouw niet mogelijk.

Onderzocht is of, naast ruimtelijke, ook sociaal-maatschappelijke criteria een rol kunnen spelen bij het toepassen van het maatwerk voor kleine initiatieven. De conclusie is dat dit niet wenselijk en niet mogelijk is en wel om de volgende reden.

De raad heeft bij wet de taak voor de goede ruimtelijke ordening gekregen. Bij de uitvoering moet binnen die gegeven taak gebleven worden. Concreet betekent dit dat uitsluitend ruimtelijk relevante overwegingen ten grondslag mogen liggen aan besluitvorming over de goede ruimtelijke ordening, zoals recent nog eens is bevestigd door de Raad van State: "Voor zover wordt betoogd dat ten onrechte niet is voorzien in een planregel die bepaalt dat uitsluitend inwoners uit Welsum zich in de woningen kunnen vestigen, overweegt de Afdeling dat een dergelijke herkomstbepaling niet ruimtelijk relevant is en een planregeling met die strekking in strijd komt met artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening".

Daarnaast bestaat het risico dat een sociaal argument van de één (weer kunnen terugkeren naar het dorp) lijnrecht tegenover een sociaal argument van de ander (rustig wonen met vrij uitzicht) staat. En het gebruik van sociaal-maatschappelijke argumenten voor dit ene woningbouwplan brengt het risico van precedentwerking met zich mee.

Aardhuisweg 52-58 en Markveldweg nabij 33

Van beide kavels is onderzocht of ze voldoen aan de criteria voor het maatwerk:

- Het betreft kleine initiatieven van maximaal 2 woningen in één bouwvolume.
- De afstand tot de naburige bebouwde kavel bedraagt minimaal 25 meter.
- Door landschapsverevening bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten van de locatie en directe omgeving.
- Aansluitend aan bestaande dorpsbebouwing.

Beide kavels liggen in het buitengebied en sluiten niet aan aan de bestaande dorpsbebouwing. Beide voldoen daarmee niet aan alle, in de herziene structuurvisie geformuleerde, criteria voor maatwerk.

Voor de bouw van een woning aan de Aardhuisweg 52-58 worden sociaal-maatschappelijke argumenten aangevoerd. Zoals hierboven al is aangegeven kunnen sociaal-maatschappelijke criteria geen rol spelen bij het toepassen van maatwerk voor kleine initiatieven. Dit vormt dan ook geen aanleiding om de criteria voor het maatwerk voor kleine woningbouwinitiatieven aan te passen.

4. Inspraakreactie bewoners het Drie

Door 7 bewoners van het Drie is een identieke inspraakreactie gegeven, waarin argumenten worden aangedragen om de voorgestelde wijzigingen niet in de structuurvisie op te nemen.

De reactie is hieronder samengevat.

DNA van Uddel en landschappelijke contrasten

In de structuurvisie is het behoud van de landschappelijke contrasten een van de bouwstenen voor het DNA van Uddel. Insprekers zijn van mening dat de voorgestelde wijzigingen in de structuurvisie het behoud van deze landschappelijke contrasten niet of onvoldoende respecteren

Kenmerken kampenlandschap

Insprekers zijn van mening dat de voorgestelde wijzigingen van de structuurvisie niet in lijn zijn met de inzet tot behoud en versterken van de groene kamers van het kampenlandschap. Ook is de wijziging strijdig met het uitgangspunt dat nieuwe bebouwing alleen mogelijk is als het leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landschap. Afname van groene kamers en toename van verstenen leidt tot een kwaliteitsverslechtering.

Behoud van lucht en groen

De mogelijkheid van restrictief maatwerk staat op gespannen voet met de inzet van de structuurvisie op het behoud van lucht en groen.

Forse beïnvloeding dorpsranden

De structuurvisie stelt dat de overgangen van het dorp naar buiten en de dorpsranden fors zullen worden beïnvloed door realisering van de twee in de structuurvisie opgenomen woningbouwlocaties. Insprekers zien dit als een reden te meer om de nog intacte dorpsranden te beschermen.

Inbreiding en dorpse kwaliteit

Het mogelijk maken van incidentele bebouwing van open ruimtes onder strikte voorwaarden doet de druk op de dorpse kwaliteiten toenemen.

Maatwerk en dorpse karakteristiek

Enerzijds wordt het behoud van open plekken als een kernwaarde voor ruimtelijke kwaliteit gezien, anderzijds wordt door het toevoegen van woningen die kernkwaliteit juist ondermijnd. Door verdere verdichting met bebouwing wordt de dorpse karakteristiek onevenredig aangetast. Door het afstandscriterium van minimaal 25 meter worden open plekken gereduceerd tot smalle doorkijkjes. Het beleven van openheid en het ervaren van het buitengebied wordt daarmee een farce.

Toevoegen van steen

Terughoudendheid voor het toevoegen van steen is niet voldoende. Iedere verdere verstenen is onwenselijk.

Wordt het woningbouwprogramma van 400 woningen tot 2020 voor Uddel in aanmerking genomen, dan is woningbouw op te beschermen karakteristieke plekken in het dorp onnodig.

Woningen waaraan geen behoefte is

De voorgestelde wijzigingen in de structuurvisie leiden tot nog meer woningen, waaraan geen behoefte is.

Beantwoording

De raad heeft in haar motie uitgesproken dat niet in alle gevallen een strikte benadering van de open plekken in het dorp wenselijk is.

Dit is het geval als:

- doorkijk richting het achterland niet mogelijk is, bijvoorbeeld door bebouwing of natuur (bos)
- de directe omgeving van het betreffende perceel reeds vrijwel volledig bebouwd is
- eerder sprake is van inbreiding dan van uitbreiding.

Juist om het door de raad gewenste maatwerk mogelijk te maken en ook de kwaliteiten van het dorp en de dorpsranden te beschermen hebben wij de te behouden waardevolle open ruimtes opgenomen op de structuurvisiekaart. Voor de overige open ruimtes in het dorp en aan de randen van het dorp hebben wij criteria geformuleerd, waaraan kleine woningbouwinitiatieven moeten voldoen. Hiermee menen wij de voorwaarden, die de raad heeft gesteld aan het restrictieve maatwerk op een zorgvuldige wijze te hebben vertaald.

5. Aanpassing concept structuurvisiekaart

Tijdens het inspraakproces heeft er op één onderdeel een aanpassing van de structuurvisiekaart plaatsgevonden. De woning en het perceel Heegderweg 34 en 36 zijn aanvankelijk onterecht tot de bestaande dorpsbebouwing gerekend. Het betreft een agrarisch perceel, dat niet tot de bestaande dorpsbebouwing behoort. Daarom is bij nader inzien de begrenzing op de structuurvisiekaart op dat punt aangepast.