

VISIE LANKES

In deze visie geven we aan hoe we willen omgaan met ontwikkelwensen in de buurtschap Lankes. In de afgelopen jaren zijn er diverse vragen gesteld over de bouwmogelijkheden in Lankes (zowel nieuwbouw als verbouw). Tot op heden ontbrak een goede visie op de ontwikkeling van Lankes om de plannen te kunnen beoordelen. Deze visie voorziet daarin. Hierin leggen we uit aan welke voorwaarden uw bouwplan moet voldoen om kansrijk te kunnen zijn.

De bewoners en eigenaars van Lankes zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de visie. Daaruit blijkt dat er veel gemeenschappelijke beelden over de toekomst, maar ook verschillen van inzicht bestaan. De historische structuur en open opzet vindt iedereen belangrijk. De langgevelboerderijen moeten als meest karakteristieke bebouwing herkenbaar blijven. Verschil van inzicht is er in de mate waarin er ruimte moet zijn voor nieuwe ontwikkelingen. De voorstanders van ontwikkeling willen meer ruimte voor jongeren en een gevarieerdere bevolkingssamenstelling; woningen moeten vooral ook betaalbaar blijven, niet alleen dure vrijstaande woningen.

De visie op Lankes is bedoeld om Lankes niet langer op slot te zetten, maar om mogelijkheden te bieden voor nieuwe ontwikkelingen. Die mogelijkheden zijn passend bij de maat en schaal van Lankes en beredeneerd vanuit de mogelijkheden op het eigen perceel.





HOE WORDT EEN INITIATIEF BEOORDEELD?

Als u een initiatief heeft in Lankes dan dient u drie stappen te doorlopen. De gemeente ondersteunt u graag daarbij. Het gaat hierbij om grotere bouwplannen, zoals het bouwen van een woning of het toestaan van een nieuwe functie, die verder gaan dan het geldende bestemmingsplan.

De uitkomst legt u als principeverzoek voor aan de gemeente. Het college van Burgemeesters en Wethouders neemt daarover een zogenaamd principebesluit.

Zodra het college een positief principebesluit heeft genomen, moeten aanvullende stappen worden doorlopen (zie stap 4).

Start

Stap 1 / Bepaling deelgebied en voldoen aan criteria

Stap 2 / Voegt het initiatief waarde toe?

Stap 3 / Zijn er aandachtspunten op het gebied van milieu?

Stap 4 / Uitwerken initiatief

Stap 1

Bepaal in welk deelgebied van Lankes uw initiatief ligt. Voldoet uw initiatief aan de criteria voor ontwikkelingen voor dat deelgebied?

Bekijk de ruimtelijke voorwaarden per deelgebied.

De criteria voor ontwikkelingen zijn gebaseerd op een analyse van het **DNA van Lankes**

Stap 2

Voegt het initiatief waarde toe aan Lankes?

We willen met de visie Lankes meerwaarde creëren. Dat gaat enerzijds om toegevoegde waarde voor het buurtschap. En anderzijds om meerwaarde door in te spelen op actuele trends en ontwikkelingen. We zien vooral een grote opgave bij de veranderingen op het gebied van duurzame energievormen, aanpassingen aan het veranderende klimaat en versterking van de biodiversiteit.

We willen met elk initiatief zoveel mogelijk meerwaarde bereiken. De mogelijkheden om te kunnen bouwen komen daardoor ook ten goede aan het buurtschap als geheel en/of de gemeenschap.

Daarvoor hebben we een keuzemenu. We bieden meerdere mogelijkheden. Elk initiatief moet minimaal op 2 punten scoren (waarde toevoegen) op onderstaande waarden om gehonoreerd te worden. De aanleg en instandhouding van deze waarden wordt vastgelegd als voorwaarde in het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning en in een af te sluiten anterieure overeenkomst. Zie het [keuzemenu meerwaarde](#)

Stap 3

Zijn er belemmeringen op het gebied van milieu?

Op sommige locaties kunnen milieuaspecten een rol spelen die de uitwerking van uw initiatief negatief beïnvloeden of zelfs belemmeren:

- Ligt de locatie op een zodanige afstand van een veehouderij, dat sprake is van een belemmering voor het initiatief?
- Ligt de locatie nabij een drukke weg, in dit geval de N264, waardoor het initiatief niet kan voldoen aan de geluidsnormen?

Dit betekent dat op voorhand nader onderzoek nodig kan zijn. Dergelijk onderzoek moet in ieder geval in een later stadium worden uitgevoerd (stap 4). Voor sommige milieuaspecten kan het dus zinvol zijn om dit stadium hiervoor een quick scan uit te (laten) voeren. Laat u daarover informeren door de gemeente.

Stap 4

Uitwerken initiatief

Als op basis van de stappen 1 t/m 3 de gemeente heeft aangegeven dat u uw initiatief kunt uitwerken dan zijn de volgende elementen nog van belang:

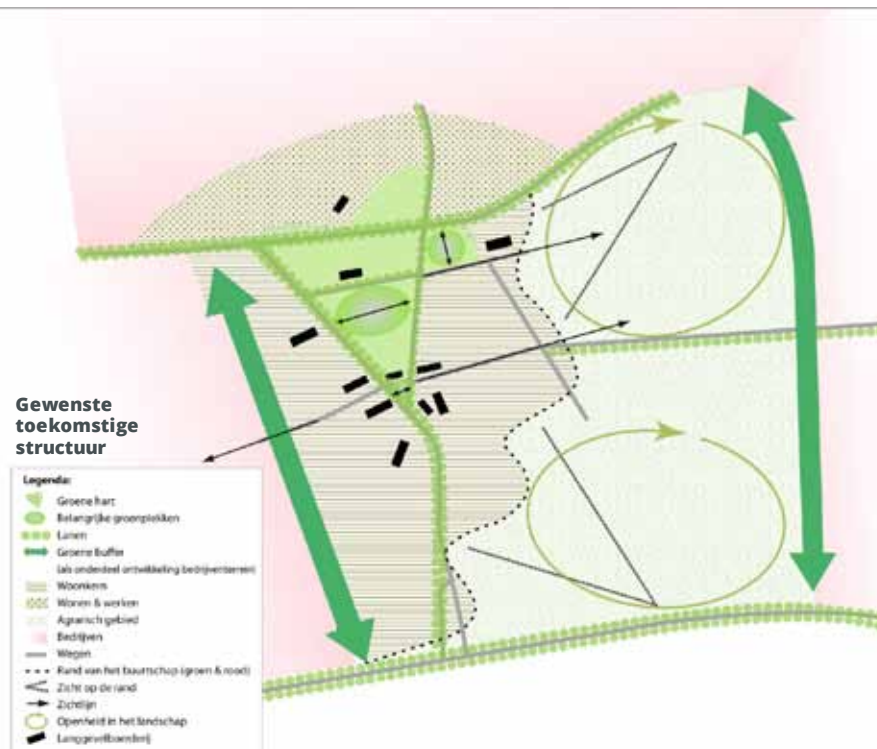
- Betrek de bureaus van de locatie van het initiatief zoveel mogelijk bij de planuitwerking (**omgevingsdialoog**).
- Voor elk initiatief geldt dat er een bijdrage moet worden afgedragen voor het Fonds Bovenwijks. Dit betreft een bijdrage van € 14,90 per m² bouwterrein of € 14,90 per m² BVO als deze laatste hoger is.
- In het kader van de verdere uitwerking dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Daarin kan onderzoek nodig zijn naar archeologische waarden, externe veiligheid, water (watertoets), flora en fauna, bodemkwaliteit en dergelijke. Bij de uitwerking van een ruimtelijke onderbouwing kan gemeentelijk beleid relevant zijn. Een deskundig bureau kan u hierbij adviseren wat allemaal nodig is.

RUIMTELIJKE ANALYSE

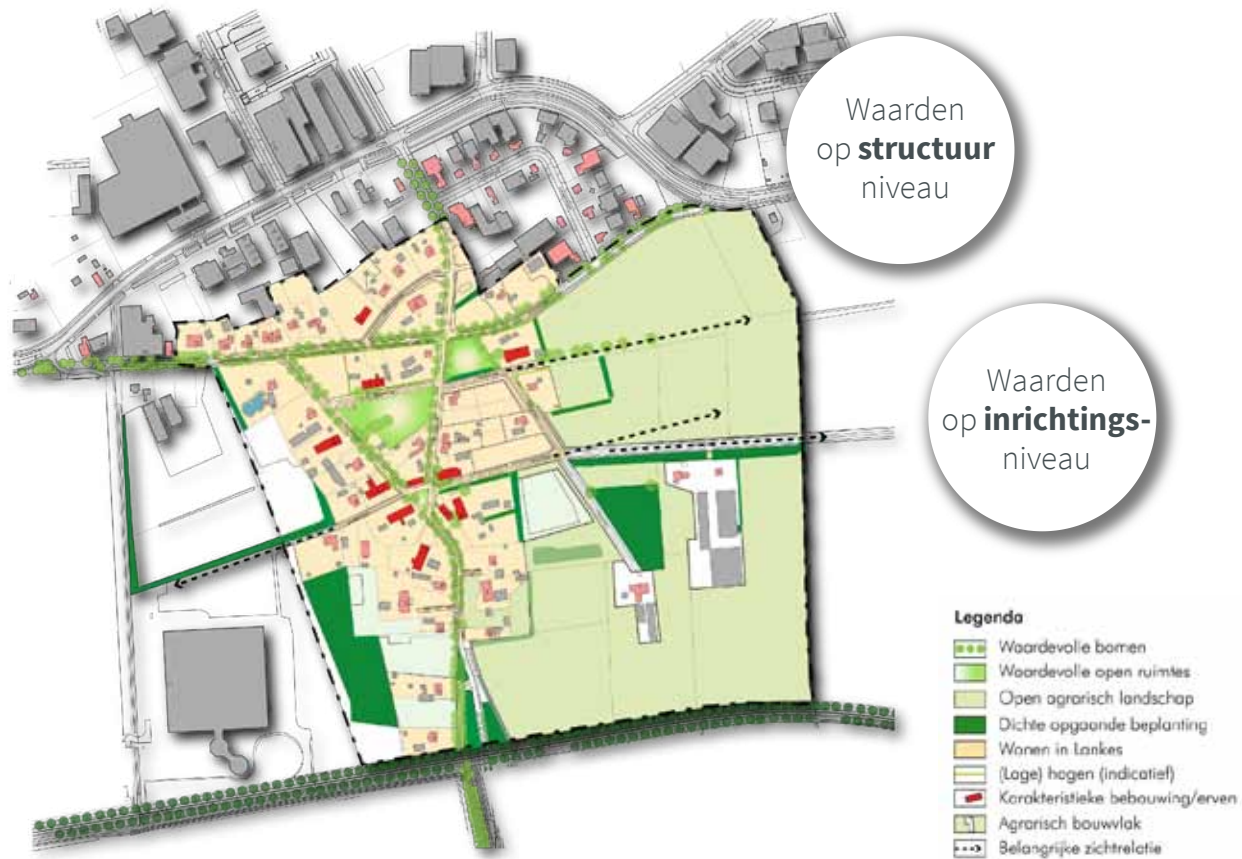
De waarden van Lankes



Lankes is een buurtschap in de gemeente Uden in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Het ligt ten zuidoosten van Uden met een goede binding met buurdorp Volkel. Door de groei van omliggende bedrijventerreinen Hoogveld en Loopkant-Liessent en komst van de Rondweg Volkel (N264) is het buurtschap met open landelijk karakter geïsoleerd komen te liggen binnen hoogstedelijk gebied. Het contrast is groot. Dit versterkt het belang om de beeldbepalende kwaliteiten van Lankes (de waarden) te behouden. De kwaliteiten en eigen karakteristiek van Lankes mogen door ontwikkelingen natuurlijk niet verloren gaan. Die kwaliteiten/waarden zijn vastgelegd op structuurniveau en op erfniveau (inrichtingsniveau). De waarden en kwaliteiten zijn gebaseerd op de gewenste toekomstige structuur.



Die **waarden** verschillen ook per deelgebied. De **criteria** voor ontwikkelingen is op deze indeling in deelgebieden gebaseerd.

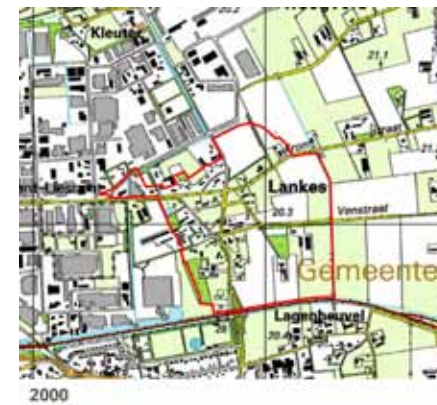


GESCHIEDENIS

Uden ligt op de hooggelegen Peelhorst, een door breuken begrensde opheffing van een deel van de aardkorst. Aan weerszijden van deze verheffing liggen slenken (Centrale Slenk en Roerdalslenk). Dit zijn valleien die ontstaan zijn door de daling van een deel van de aardkorst. Ten westen van de kern Uden bevindt zich de van noordwest naar zuidoost lopende Peelrandbreuk, die in het landschap herkenbaar is aan het hoogteverschil van enkele meters. Van Uden is voor het eerst sprake rond 1200. Uden is waarschijnlijk ontstaan uit een tiendakkerdorp met een kerk die voor een reeks gehuchten centraal in het akkergebied lag, met eromheen een kleine kern. Deze kerk is na brand in 1886 gesloopt, waarna de nieuwe kerk meer naar het zuidwesten verrees binnen de bestaande lintbebouwing van de Kerkstraat. Na 1945 is Uden pas echt sterk uitgebreid en geïndustrialiseerd.

Al vroeg in de geschiedenis (halverwege 19e eeuw) was er bebouwing aanwezig rondom de belangrijkste doorgaande routes door het gebied. Daarnaast waren enkele bebouwingsconcentraties al duidelijk zichtbaar in het landschap, waaronder Lankes. Lankes wordt wel gezien als de best bewaard gebleven 'driehoekvormige nederzetting' binnen Uden. Deze structuur wordt gevormd door de Liessentstraat, Kortestraat, Wissestraat en de Breesstraat. De bebouwing is in detaillering aangetast, maar weerspiegelt in maat en schaal de oude situatie. Er is onder andere nog lindebeplanting aanwezig en de relatie met het omringende landschap is behouden.

(bron: Bestemmingsplan Lankes, april 2013)



DE WAARDEN VAN LANKES PER DEELGEBIED

- + Het groene hart
- + De woonkern
- + Wonen en werken in Lankes
- + Landelijk Lankes



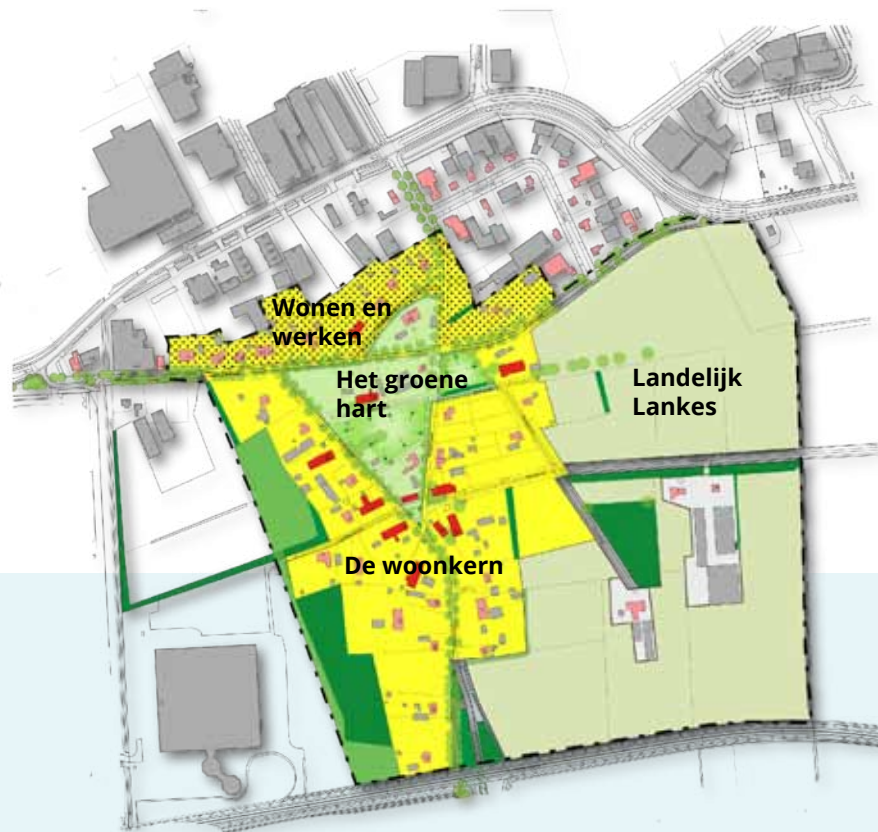
Lankes is een kleine buurtschap, met diverse woontypologieën. Er is een woonkern bestaand uit voornamelijk traditionele grote erven en woningen. In enkele gevallen zijn er aan deze woningen bedrijven aan huis gevestigd. De nevenfunctie ondermijnt het wonen niet. De erven zijn zeer kenmerkend voor Lankes en haar ontstaansgeschiedenis. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen passend als ze binnen de erf-gedachte passen.

De woonkern is gelegen om de zeer bepalende driehoekige historische wegenstructuur, het groene hart. Binnen deze 'driehoek' wordt ook gewoond, maar het open en alzijdige karakter met enkele weiden geven de buurtschap een landelijk groen hart. Het is belangrijk deze kwaliteit te behouden, daarom geldt er een extra randvoorwaarde in deze zone en mag er op de drie open weiden niet worden gebouwd. Zij behoren hun open groene uitstraling te behouden.

De zone wonen en werken in Lankes betreft de zone ten noorden van de Liessenstraat en Kromstraat. Hier zijn de woningen met hun voorzijde gericht op de buurtschap en hebben een achterzijde grenzend aan het bedrijventerrein Loopkant-Liessent. Het werken en het wonen op het erf hebben hier een relatie met elkaar. Nieuw toegevoegde woonfuncties mogen geen belemmering vormen voor het werken. Naar de Liessenstraat en de Kromstraat hebben de percelen een groene inrichting die aansluit bij de karakteristiek van Lankes.

Aan de noord-, west en zuidzijde wordt Lankes duidelijk begrensd door bedrijvigheid en de Rondweg Volkel. De landelijke oostzijde (Landelijk Lankes) is onderdeel van de buurtschap. De openheid en het groene karakter van het gebied is zeer waardevol voor de kwaliteit van wonen in Lankes. Dit moet behouden blijven. Nieuwe initiatieven in dit gebied zijn mogelijk, mits ze de huidige waarden 'landelijk', 'open' en 'groen' van het gebied versterken. Grootschalige bedrijvigheid is uitgesloten. Bij de beoordeling van initiatieven aan milieuaspecten gaan we bovendien voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel. Daarmee passen we als vanzelf het voorzorgbeginsel, het beginsel van preventief handelen en het beginsel van aanpak bij de bron toe. Ook gaan wij er in dit gebied vanuit dat iedere vervuiler het verwijderen of ongedaan maken van de door hem veroorzaakte vervuiling zelf betaalt.

- **Het groene hart:** dit deelgebied bevat de historische driehoek, die nu relatief open en groen is en ook zo moet blijven.
- **De woonkern:** Dit is de zone rondom het groene hart met voornamelijk traditionele grote erven en woningen.
- **Wonen en werken in Lankes:** dit betreft het gedeelte van Lankes ten noorden van de Liessenstraat en Kromstraat. De woningen zijn hier met voorzijde gericht op de buurtschap en aan de achterzijde op het bedrijventerrein.
- **Landelijk Lankes:** dit betreft de groene, agrarische oostrand van Lankes. Openheid en het groene karakter van het gebied zijn zeer waardevol voor de kwaliteit van wonen in Lankes.



CRITERIA VOOR ONWIKKELINGEN

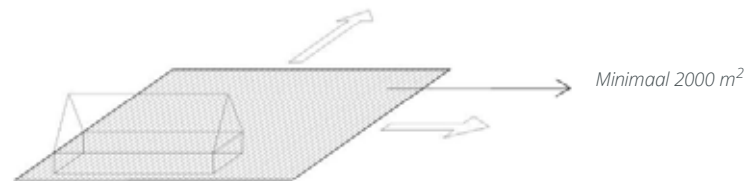
De Woonkern en het Groene hart

Algemeen

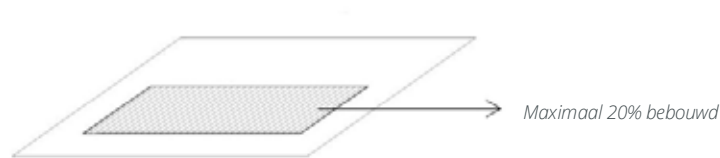
- Uitgangspunt voor ontwikkelingen is de ontwikkeling van een Lankes erf;
- Het erf heeft een duidelijke relatie met de openbare weg;
- Een erf is een ensemble van gebouwen en beplanting, van erfinrichting en architectuur;
- Een erf bestaat uit gebouwen, een terreininrichting en groen. Onderling vertonen ze een sterke samenhang;
- Nieuwe bebouwing of verandering van invulling van bestaande bebouwing mag de samenhang van het erf en de directe omgeving niet onevenredig verstoren;
- De onderdelen van het erf zijn gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke onbebouwde ruimte;
- Een erf kan doorontwikkeld worden vanuit een bestaande situatie of kan geheel nieuw zijn;
- Een erf heeft één duidelijke hoofdentree aan de openbare weg;
- Het erfinrichtingsplan toont aan dat het erf één ruimtelijke eenheid is.

Maatvoering algemeen

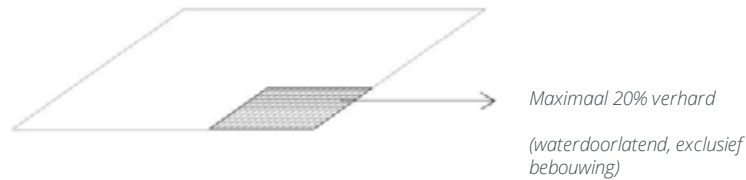
- Het perceel moet minimaal 2000 m² zijn om een erf te kunnen ontwikkelen;
- Op percelen kleiner dan 2000 m² is de ontwikkeling van een nieuw erf zoals beschreven in deze criteria niet toegestaan;
- Voor het perceel wordt uitgegaan van de kadastrale situatie eind 2019. Afsplitsen van een kavel met een bestaand hoofdgebouw is toegestaan, mits die kavel ook minimaal 2.000 m² bedraagt.



- Maximaal 20% van het nieuwe erf is bebouwd. Dit is inclusief bestaande bebouwing op het erf;



- Maximaal 20% van het nieuwe erf bestaat uit waterdoorlatende verharding;

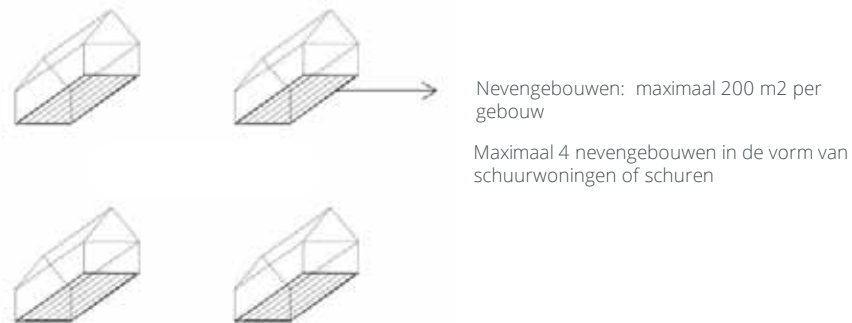


Maatvoering bebouwing

- Op een erf is één vrijstaand hoofdgebouw aanwezig met een maximale oppervlakte van 400 m². Deze maximale oppervlakte geldt ook voor bestaande woongebouwen die reeds gesplitst zijn;
- De oppervlakte van het hoofdgebouw beslaat maximaal 10% van het totale perceelsoppervlak;
- De hoofdvorm van het hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak;
- De bouwmassa van het hoofdgebouw bestaat uit één laag (lage goot) met een hoge kap;



- Op het erf zijn minimaal 2 en maximaal 4 nevengebouwen aanwezig die refereren aan schuren. Het kunnen (schuur)woningen zijn of schuren, met een minimale oppervlakte van 40 m² en een maximale oppervlakte van 200 m² per gebouw;
- De oppervlakte van de totale hoeveelheid nevengebouwen beslaat maximaal 10% van het totale perceelsoppervlak;



- De hoofdvorm van een nevengebouw (schuurwoning of een schuur) bestaat uit een rechthoekig grondvlak;
- De bouwmassa van een nevengebouw (schuurwoning of een schuur) bestaat uit één laag (lage goot) met een hoge kap;
- Bestaande bijgebouwen (≤ 10 m²) kunnen buiten de telling gelaten worden;

Plaatsing

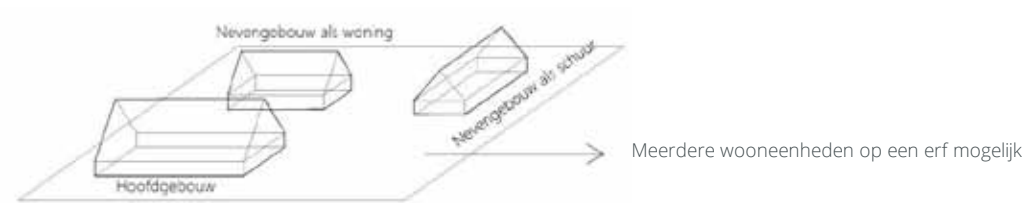
- Het hoofdgebouw is het belangrijkste gebouw op het erf. Het staat op de meest prominente plek, vooraan op het erf en oriënteert zich op de straat;
- De nevengebouwen staan informeel geclusterd rondom het gezamenlijke erf;
- De bebouwing op het erf vormt een compact geheel en waaiert niet uit over het hele perceel;
- Nieuwe bebouwing staat vrij op het erf, minimale afstand tot perceelsgrenzen is 5 m;
- Een achtergevel van een woongebouw staat op minimaal 10m afstand van de achterperceelsgrens;



- Rooilijnen wijken zichtbaar af van de rooilijnen van naastgelegen bebouwing;

Programma

- Een erf mag meerdere wooneenheden bevatten, de hoeveelheid is niet beperkt;



- Splitsing van bestaande woningen is mogelijk, mits het past in de erfgedachte en de inrichting van het erf niet negatief beïnvloed wordt;
- Zowel het bezoekers parkeren als het bewoners parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Andere functies, zoals werken, recreatie/toerisme en zorg zijn toegestaan mits: kleinschalig van karakter, het aanvullend is op de hoofdfunctie wonen, het past in de gedachte van de buurtschap, het (in de toekomst) geen belemmering vormt voor wonen.

Waardevolle elementen

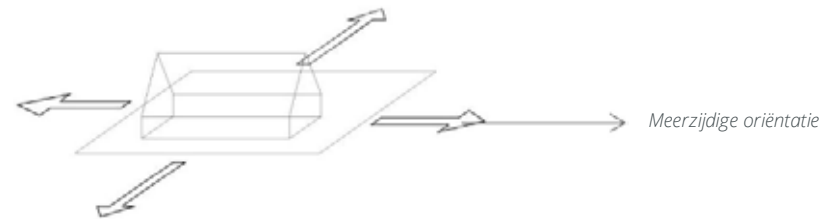
- Historisch waardevolle of kenmerkende bebouwingselementen (hoofdhuis, bakhuisjes, kleine stallen, hooibergen) blijven behouden;
- Bestaande waardevolle beplanting en landschapselementen blijven behouden;

Beeldkwaliteit

- De bebouwing op het erf is geïnspireerd op de karakteristieke erfbebouwing in Lankes met langgevelboerderijen en schuren;
- De hoofdvorm van het hoofdgebouw is geïnspireerd op de langgevelboerderij;
- De hoofdvorm van een nevengebouw is geïnspireerd op een agrarische schuur of open stal (een nevengebouw ziet er niet uit als een tweede woning);
- Daken zijn over het algemeen prominenter in beeld dan gevels;
- Dakvlakken ogen heel, ingrepen zoals dakkapellen zijn bescheiden;
- Een gebouw met meerdere wooneenheden oogt als één geheel, niet als een rijtje woningen;
- De opzet en inrichting van het erf is geïnspireerd op de karakteristieke erven in Lankes (bebouwing en landschappelijke inrichting vormen een eenheid);
- Het erf oogt als een erf, niet als een woonstraat met bijbehorende kenmerken;
- Het hoofdgebouw is als zodanig herkenbaar;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- De inrichting van het erf vormt een geheel, overgangen van privé naar openbaar zijn mee ontworpen;
- Erfafscheidingen grenzend aan de straat of aan het landschap bestaan uit gebiedseigen beplantingen;

Extra criterium voor het groene hart:

- *Initiatieven hebben een meerzijdige oriëntatie naar aangrenzend openbaar gebied;*
- *De perceel inrichting is open en er zijn doorzichten over het perceel.*



Inspiratiebeelden groene hart en de woonkern



Inspiratiebeeld
nieuwe
ontwikkelingen op
een bestaand erf

*Bron: Knooperf
Veldboer
Langeveen –
Hunebouw bv*



Inspiratiebeeld
invulling van een
nieuw erf binnen
een bestaand lint

*Bron: Empelsedijk –
Hilberink en Bosch
architecten*



Inspiratiebeeld eigentijdse vertaling
van een klassiek erf

Bron: Miet AIR Beers – Nexit architecten



Inspiratiebeeld
meerdere
gezinnen onder
één dak

*Bron: Erve
Driemarke Wesepe*



Inspiratiebeeld
meerdere
gezinnen onder
één dak

*Bron: Erve
Driemarke Wesepe*



Inspiratiebeeld
eigentijds
ecologisch
bouwen

*Bron: Knooperf
Westerflier
Diepenheim*



Inspiratiebeeld
nieuw erf in
landschap

*Bron: Boeren erf
Ommen – The
Citadel Company*

CRITERIA VOOR ONWIKKELINGEN

Wonen en werken in Lankes

Algemeen

- Uitgangspunt is het toevoegen van bedrijvigheid aan bestaande woonkavels;
- Nieuwe woningen mogen toegevoegd worden (kavelsplitsing) mits het een vrijstaande woning betreft en de nieuwe woning en het nieuwe kavel direct aan de straat ligt;
- Splitsing van bestaande (bedrijfs)woningen is toegestaan, mits wordt voldaan aan het gemeentelijke afwegingskader “Beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom”;
- In deze zone hoeft niet voldaan te worden aan de erfgedachte;
- Aan de straatzijde heeft het kavel een groene voortuin.

Maatvoering

- Een nieuw perceel is minimaal 1000 m² groot;
- Maximaal 40% van het perceel is bebouwd (hoofdgebouw(en) + bijgebouw(en)). Dit is inclusief bestaande bebouwing op het erf;
- Op een perceel is één woning aanwezig met een maximale oppervlakte van 160 m²;
- De hoofdvorm van het hoofdgebouw bestaat uit een rechthoekig grondvlak;
- De bouwmassa van het hoofdgebouw bestaat uit één laag (lage goot) met een hoge kap;
- Een bedrijfsgebouw of bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 500 m²;
- Maximaal 30% van het nieuwe erf bestaat uit waterdoorlatende verharding.

Plaatsing

- Hoofdbebouwing staat vrij op het erf, minimale afstand tot voor- en zijdelingse perceelsgrenzen is 5 m, minimale afstand tot de achterperceelsgrens is 10 m;
- Bijgebouwen staan vrij op het erf, minimale afstand tot zijdelingse- en achterperceelsgrenzen is 3 m;
- De woning staat aan de voorzijde van het perceel en oriënteert zich op de straat;
- Bedrijfsbebouwing staat altijd achter het woongebouw;
- Het woongebouw, het bedrijfsgebouw en/of het bijgebouw staan los van elkaar;
- Het perceel heeft één oprit vanaf de straat.

Programma

- De bedrijfsfunctie en het wonen op het perceel hebben altijd een relatie met elkaar (wonen bij het bedrijf);
- Nieuw toegevoegde woonfuncties vormen (in de toekomst) geen belemmering voor het werken op aangrenzende percelen;
- Een tweede wooneenheid op het perceel is alleen toegestaan wanneer het een mantelzorgwoning betreft;
- Al het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Waardevolle elementen

- Bestaande waardevolle beplanting en landschapselementen blijven behouden.

Beeldkwaliteit

- De functie van het gebouw is duidelijk herkenbaar;
- Het hoofdgebouw past in architectuurstijl bij de Lankense erven zoals beoogd in de zones het groene hart en de woonkern;
- Naar de Liessenstraat en de Kromstraat heeft het erf een groene inrichting met een voortuin die aansluit bij de karakteristiek van Lankes;
- Erfafscheidingen grenzend aan de Liessenstraat en de Kromstraat bestaan uit gebiedseigen beplantingen of hagen;



EEN VISIE SAMEN MET DE BEWONERS

Voor de visie op Lankes vinden we het belangrijk dat de bewoners en eigenaars ook mee kunnen denken over deze visie. Zij kennen het gebied het beste! Hieronder is kort weergegeven hoe we de omgeving hebben betrokken bij de visie op Lankes.

In augustus 2018 zijn we gestart met korte gesprekken met bewoners en grondeigenaars in een tent die op Lankes stond. Ook was het mogelijk om via een online vragenformulier te reageren. Op **woensdag 3 oktober** vond een werksessie plaats voor bewoners en eigenaars over het toekomstperspectief voor Lankes. Gedurende deze avond is een beeld geschetst van Lankes op grond van de resultaten van de gesprekken in de tent en op basis van een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse. In groepen is hierover doorgepraat. Op de tweede bijeenkomst op **woensdag 21 november** is vooral gekeken naar wat Lankes nu Lankes maakt; wat is het DNA van Lankes? Er is op die avond al voorzichtig vooruit gekeken naar de toekomst van Lankes.

Persoonlijk gesprek

Tijdens de twee werksessies hebben inwoners mee kunnen denken over de toekomst van Lankes. Na afloop van de tweede werksessie ontvingen we een aantal kritische geluiden vanuit betrokken raadsleden over het verloop van deze avond. De kritiek was er vooral op gericht dat toch niet iedereen had kunnen zeggen wat hij of zij wilde, omdat dat vaak lastig wordt gevonden met mensen die praktisch jeuren zijn en een goede sfeer in de buurt wordt hoog gewaardeerd. We vonden het belangrijk dat iedereen kon zeggen wat voor hem/haar belangrijk is en hebben daarom in januari 2019 een aantal persoonlijke gesprekken gevoerd bij mensen thuis en in het gemeentehuis. Deze gesprekken hebben veel kunnen verduidelijken voor de inwoners en het heeft ook veel informatie opgeleverd voor de visie én voor het proces. Ten aanzien van het proces gaven de bewoners aan dat als consensus niet haalbaar is, de gemeente op een gegeven moment een voorstel moet doen.

Conceptvisie

Op basis van alle input die is opgehaald in de persoonlijke gesprekken en werksessies met alle betrokkenen is een conceptvisie opgesteld. Deze conceptvisie is op **25 maart** 2019 voorgelegd aan alle belanghebbenden. Het algemene beeld op die avond is dat deze conceptvisie een goede richting aangeeft. Afsproken is dat de conceptvisie voordat deze het besluitvormingstraject ingaat nog een keer wordt toegelicht richting de inwoners. De conceptvisie is op **11**



BELEIDSONTWIKKELING TOT NU TOE

Dat Lankes een bijzonder gebied is, blijkt ook de beleidsontwikkeling in de afgelopen jaren.

Lankes maakte deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2006. Onderdeel van dit bestemmingsplan is een visie op bebouwingsconcentraties. In deze visie op bebouwingsconcentraties was ook een visie op de bebouwingsconcentratie Lankes opgenomen. Een visie op bebouwingsconcentraties was nodig om te kunnen duiden waar ontwikkelruimte is in het buitengebied. Immers het buitengebied kent een conservatief bebouwingsbeleid. Woningen of andere functies zijn in principe niet toegestaan op basis van provinciale regelingen, tenzij uit een visie op bebouwingsconcentraties blijkt dat deze functies ruimtelijk inpasbaar zijn. Indien op grond van een visie binnen bebouwingsconcentraties ruimte is voor de toevoeging van een woning, kan deze woning middels gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimte regeling tot stand komen.

In 2013 is een nieuw bestemmingsplan voor Lankes opgesteld en daarmee buiten het bestemmingsplan buitengebied gehouden.

Het bestemmingsplan uit 2013 voor Lankes heeft een conserverend karakter, het heeft de bestaande situatie vastgelegd.

Daarmee is er een onduidelijke situatie ontstaan. Tot 2013 was Lankes buitengebied volgens de gemeentelijke bestemmingsplannen en viel het in de provinciale Verordening Ruimte onder de buitengebied regeling. Er waren wel ontwikkelmogelijkheden doordat het gebied was aangeduid als bebouwingsconcentratie. Na 2013 kreeg het een eigen bestemmingsplan, met een conserverend karakter. Het gebied werd uit het bestemmingsplan buitengebied gehaald en was ook niet meer aangeduid als bebouwingsconcentratie, met als gevolg dat met het bestemmingsplan Lankes mogelijke ontwikkelingen op slot kwamen te zitten.

Met het vaststellen van een separaat bestemmingsplan voor Lankes heeft destijds de gedachte gespeeld dat Lankes niet langer gezien zou worden als buitengebied op grond van de provinciale verordening, doordat het volledig omgeven is door stedelijk gebied. Het zou daarom voorstelbaar zijn dat Lankes bij het stedelijk gebied wordt getrokken en ook zo wordt weergegeven in de Omgevingsverordening van de provincie. Om tot een aanpassing te komen, is het van belang dat de gemeente een perspectief heeft op de ontwikkeling van het gebied. Met de Visie Lankes geven we dat perspectief.

Voordaan van het aanmerken van Lankes als bestaand stedelijk gebied in de provinciale Verordening is dat het voor de



BESTAAND BELEID DAT NIET VAN TOEPASSING IS OP LANKES

De volgende beleidsstukken van de gemeente Uden zijn niet van toepassing op Lankes:

Welstandsnota Uden 2013

<https://www.uden.nl/data/downloadables/2/2/9/6/9a-welstandsnota-uden-2013.pdf>

De visie vormt het toetsingskader voor welstand. De visie vormt zelf het bkp voor Lankes en wordt als zodanig (bkp) weer een onderdeel van de Welstandsnota, expliciet besluit van de raad.

Afwegingskader beoordeling splitsen woningen en percelen binnen de bebouwde kom, met uitzondering van de zone wonen en werken

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2019-29654.html>

De visie zelf vormt het toetsingskader.

Nota parkeernormen 2018

<https://www.uden.nl/data/downloadables/7/4/5/9/nota-parkeernormen-uden-2018.pdf>

Niet van toepassing. In Lankes geldt parkeren op eigen terrein. Het is aan de bewoners van Lankes om dit zelf op te lossen.

Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Uden/299581.html>

Niet van toepassing, omdat deze beleidsnota over het buitengebied gaat. Met de visie Lankes wordt de buurtschap Lankes niet meer als buitengebied aangemerkt.

Beleidsregels uitwegen gemeente Uden 2018

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Uden/CVDR163056.html>

De visie bepaalt dat per woonerf maar één inrit is toegestaan.

LANKES ALS PILOT OMGEVINGSWET

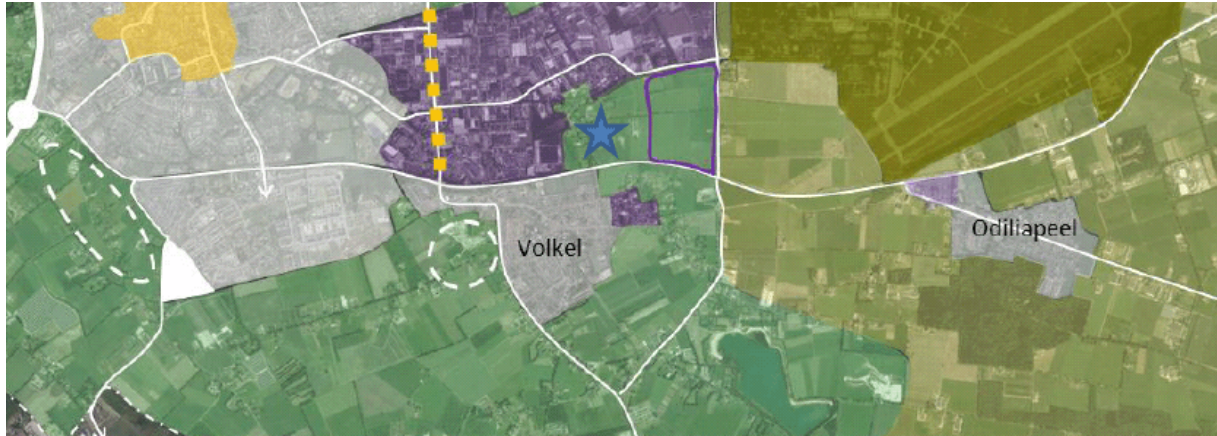


OMGEVINGSVISIE 2015

In 2015 heeft gemeente Uden een omgevingsvisie opgesteld. Deze omgevingsvisie heeft als doel om richting te geven aan de ontwikkeling van Uden voor de komende 20 jaar. Het is een richtinggevende visie op hoofdlijnen die ruimte biedt aan initiatieven. Voor Lankes is in de omgevingsvisie opgenomen dat het onderdeel uitmaakt van het gebied 'gemengd buitengebied'. In onderstaande afbeelding is dat te zien. De lichtgroene kleur geeft de gebieden aan die zijn aangeduid als 'gemengd buitengebied' en de aan deze afbeelding toegevoegde ster geeft aan waar Lankes ligt.

In gemengd buitengebied zijn ontwikkelingen mogelijk. Behoud van het multifunctionele gebruik met een overwegend agrarisch grondgebruik staat voorop, het landschap is belangrijk en de overgang tussen stedelijk gebied en landelijk gebied moet herkenbaar blijven. De aanduiding in de omgevingsvisie als gemengd buitengebied doet geen recht aan de bijzondere situatie van de buurtschap Lankes en vraagt om een verdere verfijning van de omgevingsvisie. Het is niet een 'gewoon' stukje buitengebied, maar een buurtschap ingeklemd door bedrijfsterreinen. Daarom is besloten om een afzonderlijke visie voor Lankes op te stellen.

Bovenstaande onderschrijft dat het wenselijk is om een nieuwe visie voor Lankes te maken. Het moet een visie zijn op basis van het DNA van het buurtschap, waar ruimte is voor initiatieven maar met een zorgvuldigheid die recht doet aan het bijzondere karakter en met respect voor de bestaande (leef)omgeving.



LANKES ALS PILOT OMGEVINGSWET

De omgevingsvisie uit 2015 biedt onvoldoende handvatten om de nieuwe initiatieven te beoordelen. Daarom moet er een aanvulling op de visie komen. Omdat in Lankes de urgentie om de omgevingsvisie aan te passen groter is, wordt voor Lankes vooruitlopend op de aanpassing van de gehele omgevingsvisie van de gemeente een aanvulling op de visie opgesteld. Het opstellen van de eerste aanvulling op de bestaande omgevingsvisie is als pilotproject benoemd door de gemeente. Dat betekent dat er met een minder strak omlijnd plan gewerkt kan worden aan de visie en dat er meer mogelijkheden zijn om tussentijds de koers aan te passen.

De Omgevingswet voorziet in een beleidsproces, waarbij sneller ervaringen geëvalueerd worden en worden aangepast in het beleid. Dat betekent niet dat de visie helemaal herzien wordt, maar dat er op basis van ervaringen of aangepaste wetgeving aanpassingen worden doorgevoerd. Dat zal voor de visie Lankes te zijner tijd ook gebeuren.



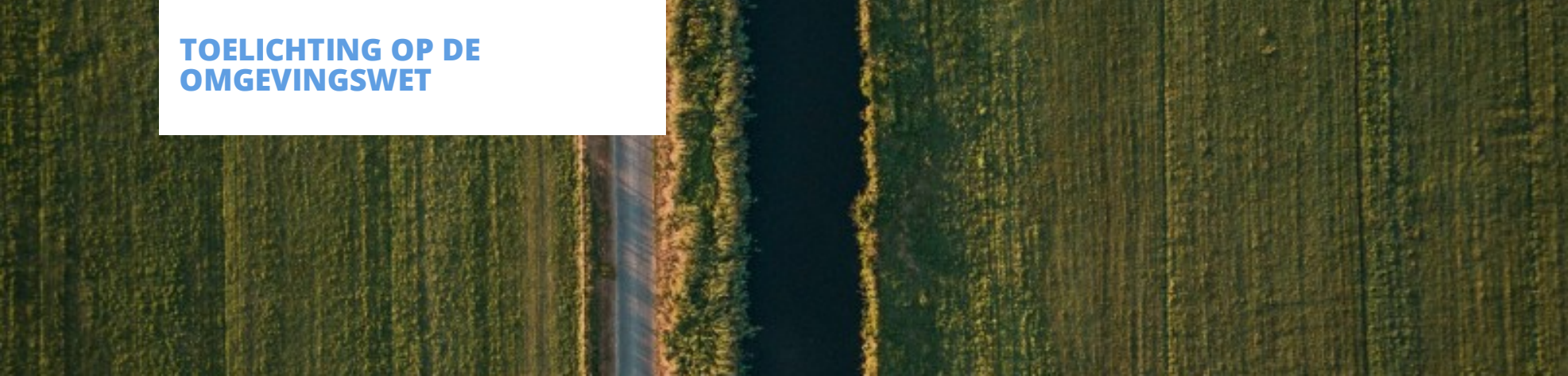
Toelichting op de
omgevingswet



Proces



Rol van de
gemeenteraad



TOELICHTING OP DE OMGEVINGSWET

De Omgevingswet is nieuwe wetgeving voor de fysieke leefomgeving. De wet bundelt en moderniseert in één wet alle wetten voor de leefomgeving. Vanaf 2021 treedt de wet in werking. Door de bundeling van wetgeving zijn minder regels nodig. De uitgangspunten van de Omgevingswet zijn:

- minder en daardoor overzichtelijkere regels
- meer ruimte voor initiatieven
- lokaal maatwerk
- vertrouwen

Doordat er minder regels zijn en doordat deze regels overzichtelijker zijn, is het wettelijke kader inzichtelijker voor burgers, ondernemers en overheden. Bovendien maakt de Omgevingswet het beheer van en de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving eenvoudiger. De wet kent twee maatschappelijke doelen.

- een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit bereiken en in stand houden.
- de fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen.

De Omgevingswet stelt de gebruiker centraal, dus degene die iets wil in de fysieke leefomgeving. Er is meer ruimte om te ondernemen en de procedures zijn korter. Er is meer ruimte voor participatie en meer ruimte voor lokale invulling. Voorheen werd er nog gewerkt met afvinklijstjes; als je één vinkje miste kon een plan niet doorgaan. Nu wordt er gewerkt met een waarde-toevoeging aan het geheel. Het ene punt kan iets minder scoren, maar dat kan op andere vlakken gecompenseerd worden.

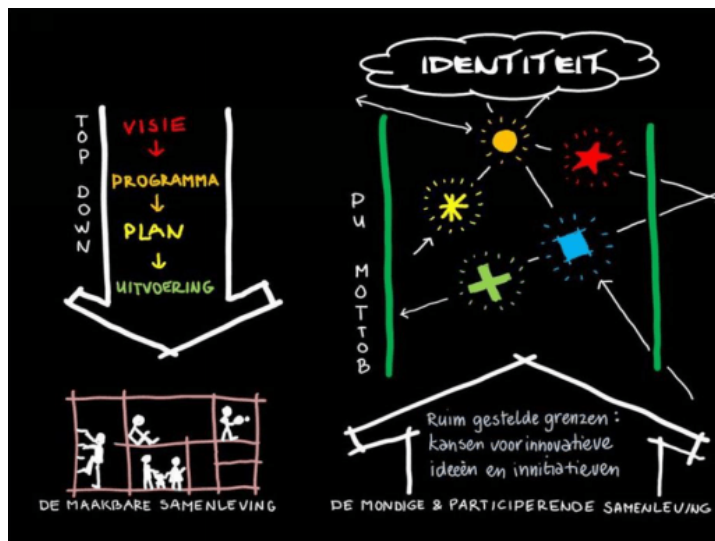
De Omgevingswet in relatie tot de visie van Lankes

De Omgevingswet vraagt om een fundamenteel andere wijze van kijken en werken vanuit sterk wijzigende posities en rollen van het openbaar bestuur (kanteling), de ambtelijke organisatie en de participerende samenleving. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- van sectoraal naar integraal;
- van beleid naar initiatief;
- van inspraak naar dialoog en co-creatie;
- van controle naar vertrouwen;
- van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits', een bijdrage geleverd wordt aan de kernkwaliteiten/de waarden van het (buiten)gebied.

De overheid schuift in ontwikkeltrajecten steeds meer op een gelijkwaardige wijze als partner aan tafel met initiatiefnemers, burgers, ondernemers en organisaties in de gemeenschap, ieder uiteraard met behoud van de eigen specifieke verantwoordelijkheden. Het beleid vormt niet langer het uitgangspunt, maar het (ruime) kader waarbinnen initiatieven uit de samenleving op kunnen bloeien.

De onderstaande afbeelding laat dit goed zien. Voorheen werd een visie gemaakt, die vervolgens in een plan werd omgezet. Via een programma en project werd de geplande visie dan uitgevoerd, voortvloeiend uit de gedachte van de maakbare samenleving. Het probleem van deze werkwijze is dat je nooit meer kunt 'plannen' dan wat je al kent ('bekende toekomst') en dat elke vorm van innovatie botst met de opgestelde randvoorwaarden en regels. In de geest van de Omgevingswet staat het rechterplaatje centraal. Niet het beleid maar het initiatief staat centraal. We plannen dus niet meer het eindbeeld van de (gewenste) toekomst maar bieden ruime kaders waarbinnen nieuwe ideeën en initiatieven bij kunnen dragen aan de gestelde doelen. Steeds meer is er sprake van een in hoge mate 'onbekende toekomst' ofwel het onvoorziene: nieuwe ontwikkelingen en innovaties die onmogelijk vooraf voorspeld kunnen worden, maar evengoed een positieve benadering verdienen. De praktijk leert namelijk dat er zich regelmatig initiatieven aandienen, die (net) niet passen in de flexibiliteitsbepalingen.



De Omgevingswet biedt dus veel meer ruimte voor flexibiliteit. De flexibiliteit zit in de plannen en de visies, maar zit ook in hoe de visies tot stand komen. Ervaringen uit eerdere trajecten kunnen leiden tot aanpassingen van beleid op onderdelen. Een visie kan daardoor ook gedeeltelijk herzien worden. Dat zal ook met deze visie het geval zijn. Dit is een pilot onder de Omgevingswet. Dat betekent dat we verwachten dat deze visie ook leerpunten oplevert, waarmee we de visie kunnen verbeteren, vereenvoudigen of juist completer kunnen maken. De visie op Lankes is dus geen statische visie voor de komende jaren, maar een visie die - door ermee te werken - steeds verandert en verbetert.

ROL VAN DE GEMEENTERAAD

A close-up photograph of a wooden gavel resting on a wooden surface. The gavel is made of dark, polished wood and has a traditional shape with a rectangular head and a handle. The wood grain is clearly visible on both the gavel and the surface it lies on. The lighting is soft, highlighting the texture of the wood.

Een belangrijk vraagstuk in deze pilot is de rol van de gemeenteraad en de rol van raadsleden onder de Omgevingswet. In de Omgevingswet krijgt de raad naast de kaderstellende rol immers steeds meer de rol als procesbewaker. Wat dat precies inhoudt en op welke manier raadsleden dan invloed uit kunnen oefenen zal niet van het ene op het andere moment duidelijk zijn. De procesrol kan betekenen dat de gemeenteraadsleden het proces van totstandkoming nauwlettender volgen, om zo een goed beeld te kunnen vormen over de totstandkoming van de visie en de betekenis van participatie. We hebben deze pilot benut om alvast aan de slag te gaan met de manier van werken onder de Omgevingswet, om hier zo alvast vertrouwd mee te raken. We hebben de raad al vroeg betrokken en gevraagd scherp te zijn op het proces. Dit heeft geleid tot een aanbeveling om inwoners meer persoonlijk te benaderen. Die aanbeveling heeft geleid tot het voeren van huiskamergesprekken.