

Raadsbesluit



Nr. 52-2013

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Dorp Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1087-ont1 met ingang van 23 augustus 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 8 juli 2013, nr. 52-2013, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan zeven zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

gelezen het voorstel van het college 25 juni 2013, nr 2013-511766, waarin de volgende wijzigingen worden voorgesteld op het raadsvoorstel van 8 juli 2013, nr. 52-2013:

- het vervangen van een akoestisch onderzoek in de bijlagen van de bestemmingsplantoelichting;
- het op een enkel onderdeel wijzigen van de beoordeling van de zienswijzen nummer 3.1 en 3.3 in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen,
- het vervangen van de kaart Bouwhoogtes in de bestemmingsplantoelichting en het Stedebouwkundig plan Aardhuis;

overwegende dat een amendement is ingediend inhoudende het in zijn geheel tegemoetkomen aan de in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen onder nummer 3.12 opgenomen zienswijze, gericht op het wijzigen van de bestemming Recreatie-Recreatiewoning op het perceel Heegderweg 7c naar Wonen-1;

overwegende dat een amendement is ingediend inhoudende het in zijn geheel tegemoetkomen aan de in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen onder nummer 3.15 opgenomen zienswijze, gericht op het opnemen in bestemmingsplan Dorp Uddel van de strook grond direct grenzend aan de westelijke erfgrans van perceel Het Drie 19 met de bestemming Wonen-1;

overwegende dat hij in de vergadering van 11 juli 2013 de twee bovengenoemde amendementen heeft aangenomen en voor het overige de in het gewijzigde raadsvoorstel (waaronder de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen), vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat daarmee in totaal aan acht zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet wordt gekomen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet wordt gekomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en

- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1087-vas1.dgn;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

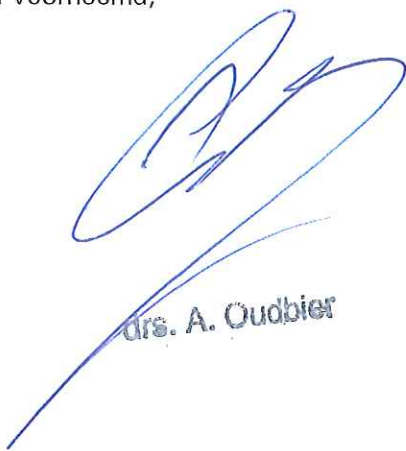
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Met in acht neming van de aangenomen amendementen in zijn geheel tegemoet te komen aan de de in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen onder nummer 3.12 en 3.15 opgenomen zienswijzen.
2. Aan acht zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
3. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
4. Bestemmingsplan Dorp Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1087-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Het beeldkwaliteitplan Uddel vast te stellen.
7. Het stedenbouwkundig plan Aardhuisweg locatie Uddel vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 juli 2013

De raad voornoemd,



Handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a long horizontal stroke.

drs. A. Oudbier

, voorzitter



Handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'B' with a long horizontal stroke extending to the right.

, griffier

J.C.G.M. Berends

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
11 juli 2013

Onderwerp
bestemmingsplan en beeldkwaliteitplannen Dorp
Uddel

Voorstel nr
52-2013

Datum
08-07-2013

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan zeven zienswijzen geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Dorp Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1087-vas1, dat betrekking heeft op het dorp Uddel, waaronder de woningbouwlocatie 'Aardhuis', langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Uddel vaststellen.
6. Het stedenbouwkundig plan Aardhuisweg locatie Uddel vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Dorp Uddel, het concept beeldkwaliteitplan Uddel en het concept stedenbouwkundig plan Aardhuisweg-locatie hebben ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan en het stedenbouwkundig plan kan nemen.

2. Achtergrond

Het bestemmingsplan Uddel geeft een actueel planologisch-juridisch kader voor het dorp en biedt de mogelijkheid om een aantal woningbouwprojecten te realiseren, waaronder het project voor 105 woningen op de Aardhuis-locatie. Het bestemmingsplangebied omvat het dorp Uddel, inclusief de woningbouwlocatie Aardhuis aan de oostzijde van het dorp.

Belangrijke grondslag voor het vormgeven en vastleggen van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan is de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst!', zoals vastgesteld door de raad op 17 februari 2011, geweest. Vertaling van de structuurvisie

heeft plaatsgevonden aan de hand van de in die visie vastgelegde structuurdragers. De structuurdragers voor het dorp zoals vastgelegd in de structuurvisie zijn:

- a. De provinciale weg als groene ruggengraat van het dorp.
De inzet is om binnen de verkeerskundige beperkingen te komen tot een herinrichting van de Elspeterweg-Garderenseweg binnen de dorpskern van Uddel. Daarmee krijgt de weg een nieuw profiel en een wegbeeld dat beter aansluit bij de gewenste ontwikkeling van een dorpshart en een meer dorpse ('gezellige') uitstraling kent dan de huidige verkeersweg. Belangrijke ingreep hierbij is het terugbrengen van de grotendeels verdwenen bomenstructuur van eiken.
- b. De viersprong als economisch en ruimtelijk hart van het dorp.
Het combineren van de wensen voor economische structuurversterking en een 'gezellig dorpshart' is noodzakelijk om uiteindelijk voldoende 'massa' te kunnen creëren om echt een stap vooruit te zetten in de ambities voor het dorp. Het clusteren van nieuwe commerciële, maatschappelijke en/of culturele voorzieningen in het hart van het dorp in plaats van schijnbaar willekeurig door het dorp is hiervoor een essentiële voorwaarde. De structuurvisie zet dan ook in op de clustering van die functies die voor het dorp van publiek belang zijn rondom de viersprong. Belangrijk uitgangspunt is dat het programma zich voegt in de kleinschalige, dorpse structuur.
- c. Een centrum opgespannen tussen twee polen.
In het dorpshart is het niet wenselijk en ook praktisch zeer lastig om nieuwe grote commerciële functies en hun parkeeropgave, op een bij het dorp passende manier, een plek te geven. Wel wordt, aansluitend op de viersprong in een zone langs de Garderenseweg en Elspeterweg, ruimte geboden voor uitbreiding en intensivering van kleinschalige (commerciële) voorzieningen. De zone die hiervoor in aanmerking komt wordt opgespannen tussen twee belangrijke ankerpunten die als het ware de polen zijn waartussen de dorpsontwikkeling zich zal ontwikkelen. Aan de zuidzijde is dit het bestaande cluster dorpsvoorzieningen rond het Blanke Schot. Aan de noordzijde wordt ingezet op de ontwikkeling van een nieuw ankerpunt ter hoogte van de aansluiting van de Heegderweg.
- d. Twee uitbreidingslocaties met ruimte voor een gevarieerd woningbouwprogramma.
Het inpassen van de woningbouwopgave van, zoals nog opgenomen in de structuurvisie, ruim 400 woningen vraagt de meest ingrijpende keuzes voor de ontwikkeling van het dorp. Een dergelijke groei vraagt niet alleen om een geleidelijke fasering in tijd, maar vooral ook om een inpassing die zich voegt in de dorpse structuur van Uddel. Alleen door te bouwen vanuit de structuur van het dorp blijft Uddel als dorpse eenheid herkenbaar en kan het kwetsbare buitengebied zoveel mogelijk open blijven. Het grootste deel van de woningbouwopgave wordt, aldus de structuurvisie, op twee uitbreidingslocaties gerealiseerd, één aan de westzijde van het dorp (Veenkamp) en één aan de oostzijde (Aardhuis).
- e. Een dorp dat herkenbaar is als 'typisch Uddel'
Informeel groene open ruimtes zijn één van de historische kwaliteiten van het dorp die door het steeds verder dichtbouwen grotendeels uit de kern verdwenen zijn. Voor het dorpse karakter van Uddel zijn lucht, groene ruimtes en zicht op het omliggende landschap echter essentieel. De structuurvisie zet dan ook in op het behoud van de nog aanwezige open ruimtes in het dorp, de dorpsrand en die plekken waar vanuit het dorp zichtlijnen naar het landschap aanwezig zijn.

De ruimtelijke structuur van het dorp zal in de toekomst aan moeten blijven sluiten op de "Uddelse" bebouwingskarakteristieken. Dit is met name van toepassing op de woningen van één laag met een kap met lage goothoogte en een hoog pannendak en de nokrichting loodrecht op de hoofdwegen. Voor de ruimtelijke structuur moet ingezet worden op behoud van oude karakteristieke beeldbepalende gebouwen en dient hergebruik van karakteristieke panden bevorderd te worden. Bijzonder aandachtspunt binnen dit thema is het behoud en terugbrengen van de grindbermen.

De planologisch-juridische vertaling van de structuurdragers uit de structuurvisie Uddel is als volgt vormgegeven:

a. De Elspeterweg-Garderenseweg krijgt een verkeersbestemming. Binnen deze bestemming is herinrichting van de weg en de realisatie van de beoogde lanenstructuur zonder verdere procedures toegestaan.

b en c. In het bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om ter plaatse van het beoogde dorpshart de (overwegend woon) bestemming te wijzigen naar een bestemming welke kleinschalige detailhandel, kantoren, bedrijvigheid, horeca en/of maatschappelijke voorzieningen mogelijk maakt. Deze wijzigingsbevoegdheid kent de nodige waarborgen. Bij een concreet verzoek zal beoordeeld worden of voldaan wordt aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid gesteld worden in dit bestemmingsplan. Eén van de voorwaarden is dat geen extra bouwmogelijkheden worden geboden, waarmee grootschalige ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Indien deze zich voordoen is een aparte bestemmingsplanherziening nodig. Naast toetsing aan deze voorwaarden zal ook getoetst worden aan op dat moment geldend beleid (bijv. kantorenprogramma). Indien meegewerkt kan worden aan het verzoek kan een wijzigingsplan in procedure worden gebracht, welke efficiënter is dan een bestemmingsplanherziening.

d. Met het raadsbesluit van 22 november 2012 over het woningbouwprogramma is de woningbouwlocatie aan de westzijde van het dorp ('Veenkamp') geschrapt. Voor de Aardhuis-locatie is inmiddels een definitief stedenbouwkundig plan opgesteld en is de uitvoerbaarheid van het woningbouwplan aangetoond. Het plan gaat uit van een woonbuurt van 105 woningen, welke gefaseerd zal worden gerealiseerd. Er is overeenstemming met de ontwikkelende partij over onder andere het kostenverhaal. De overeenkomst, waarin dat is verzekerd, is op 17 december 2012 bekrachtigd.

e.. De herkenbaarheid van het dorp wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezigheid van vrijstaande woningen met een lage goothoogte en diverse kleine, open plekken. Langs de hoofdwegen van het dorp is om die reden de maximale goothoogte van woningen beperkt tot 4 meter en zijn vrijstaande woningen als zodanig bestemd. De in de openbare ruimte aanwezige open plekken krijgen een groen- of verblijfsgebiedbestemming, waarmee behoud van de openheid verzekerd is. De wegen in het dorp krijgen een verblijfsgebied- of verkeersbestemming, waarbinnen het terugbrengen van grindbermen toegestaan is.

De dorpsraad Uddels Belang heeft verzocht om een regeling in het bestemmingsplan welke de bouw van een tweede woning op bestaande woonkavels mogelijk maakt. Dit ter vervanging van het geldend recht, welke deze mogelijkheid bij recht biedt. In het bestemmingsplan Dorp Uddel wordt hieraan tegemoetgekomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Bij deze wijzigingsbevoegdheid zal, zodra er een concreet verzoek binnenkomt, getoetst worden aan de aan de bevoegdheid verbonden randvoorwaarden en het op dat moment geldend beleid (waaronder het woningbouwprogramma). Geen medewerking

wordt verleend als de kwaliteiten van het dorp, zoals aangegeven onder bovenstaand punt e., aangetast worden.

In samenhang met het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitplan voor het dorp Uddel opgesteld en in procedure gebracht. Het plan geeft zowel handreikingen als welstandscriteria. De handreikingen geven inspiratie, aanbevelingen en ideeën om tot mooie en haalbare plannen te komen.

Voor de Aardhuis-locatie is een eigen, specifiek op de ontwikkeling gericht stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitparagraaf opgesteld en in procedure gebracht. Ook in dat plan staan welstandscriteria.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Dorp Uddel, het beeldkwaliteitplan Uddel en het stedenbouwkundig plan Aardhuisweg-locatie.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan Dorp Uddel, een vastgesteld beeldkwaliteitplan Uddel en een vastgesteld stedenbouwkundig plan Aardhuisweg-locatie.

5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst I voor de Aardhuis-locatie is uitvoering gegeven. In de grondexploitatie-overeenkomst is vastgelegd dat een aantal zaken in een tweede grondexploitatie-overeenkomst zullen worden geregeld. Deze tweede grondexploitatie-overeenkomst is inmiddels ook gesloten. Uit toetsing is de financiële uitvoerbaarheid van het plan gebleken.

6. Betrokkenen/draagvlak

Er zijn 15 zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerp-bestemmingsplan Dorp Uddel. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Meest voorkomend onderwerp van de zienswijzen is de woningbouw op de Aardhuis-locatie. Een aantal omwonenden maakt bezwaar tegen de woningbouw, vooral omdat men hinder verwacht op het gebied van verkeer. Ook wordt betwijfeld of er wel behoefte bestaat aan 105 nieuwe woningen in Uddel. In de beantwoording wordt per aspect gemotiveerd onderbouwd waarom er naar onze mening sprake is van een aanvaardbare en uitvoerbare ruimtelijke ontwikkeling.

Naast de Aardhuis-locatie biedt het bestemmingsplan nog woningbouwmogelijkheden op vier locaties in het dorp (Harderwijkerweg 32, Heegderweg 11, Van Waalswijkweg 15, Markveldweg 8). De zienswijzen richten zich niet op deze locaties.

Overige zienswijzen betreffen diverse zaken op perceelsniveau. Daar waar ruimtelijk passend wordt geacht wordt voorgesteld tegemoet te komen aan de zienswijzen.

Wij stellen u voor aan zeven zienswijzen tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Ook stellen wij u voor een aantal ambtshalve wijzigingen, zoals aangegeven in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, in het bestemmingsplan aan te brengen.

Over het concept van het beeldkwaliteitplan Uddel en het concept van het stedenbouwkundig plan Aardhuisweg-locatie zijn geen inspraakreacties ontvangen. Voorgesteld wordt enkele wijzigingen van ondergeschikte aard in beide plannen aan te brengen. Het betreft de volgende.

Wat betreft het beeldkwaliteitplan Uddel:

- het schrappen van de panden Aardhuisweg 19 en Utdilochweg 12. Dit naar aanleiding van de in het kader van het bestemmingsplan Dorp Uddel ingediende zienswijzen;
- het schrappen van de bijzondere welstandsbeoordeling voor karakteristieke panden uit het welstandskader;
- het toevoegen van een paragraaf over de relatie met het bestemmingsplan;
- het toevoegen van een stappenplan.

Wat betreft het stedenbouwkundig plan Aardhuisweg locatie Uddel:

- aanpassingen op de kaart Bouwhoogtes, waarbij de aanduiding nabij de woning Heegderweg 18 is gewijzigd van 'menging van hoog en laag' naar 'laag waar het moet' en de aanduiding nabij de woning Aardhuisweg 15 is gewijzigd van 'hoog waar het kan' naar 'menging van hoog en laag' en 'laag waar het moet'. Dit naar aanleiding van in het kader van het bestemmingsplan Dorp Uddel ingediende zienswijzen;
- aanpassing van de kaart Erfafscheidingen, in die zin dat voor hoge erfafscheidingen aan de zij- en achterkanten van de woningen, aangeduid als 'eigen invulling' de verbijzondering wordt toegevoegd dat bij een erfafscheiding hoger dan 1 meter een groene haag uitgangspunt is.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure

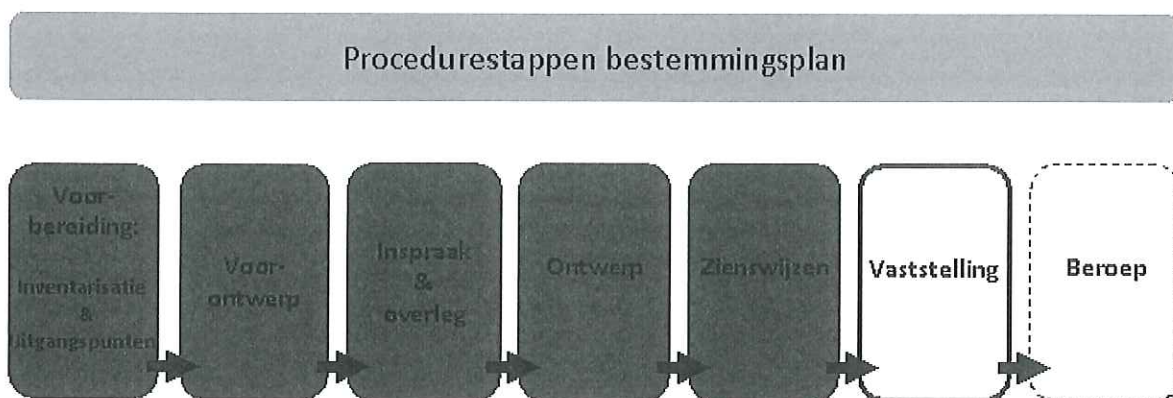
Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan is met ingang van 23 augustus 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van artikel 1.6 van deze wet dient een eventueel beroep schriftelijk direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten

het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.



Direct voorafgaand aan de ter visie legging van het voorontwerp-bestemmingsplan is een informatie-bijeenkomst gehouden voor de bevolking van Uddel. Vervolgens heeft het voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegen. Gelegenheid is geboden zienswijzen in te dienen. Diegene die zienswijzen hebben ingediend zijn uitgenodigd voor een hoorzitting op 15 november 2012 in de PMA. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt. Daarna is met het merendeel van de reclamanten op ambtelijk niveau een gesprek geweest op locatie.

Het concept van het beeldkwaliteitplan Uddel en het concept van het stedenbouwkundig plan Aardhuisweg-locatie hebben met ingang van 23 augustus 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Over beide plannen is geen inspraakreactie ontvangen. De procedure voor beide plannen eindigt met het besluit omtrent vaststelling. Er staat geen beroep open.

8. Programmering

Het bestemmingsplan Dorp Uddel biedt bij recht de mogelijkheid tot de bouw van 105 woningen op de Aardhuislocatie en 8 woningen op vier locaties in het dorp zelf. Bij raadsbesluit van 22 november 2012 is het gemeentelijke woningbouwprogramma vastgesteld. Genoemde woningbouwplannen passen binnen dit programma.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,


Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,


J.C.G.M. Berends



Amendement “De schuur naar achteren”

De raad van de Gemeente Apeldoorn, in vergadering bijeen op 27 juni 2013, gehoord hebbende de beraadslagingen over agendapunt 6, bestemmingsplan Dorp Uddel,

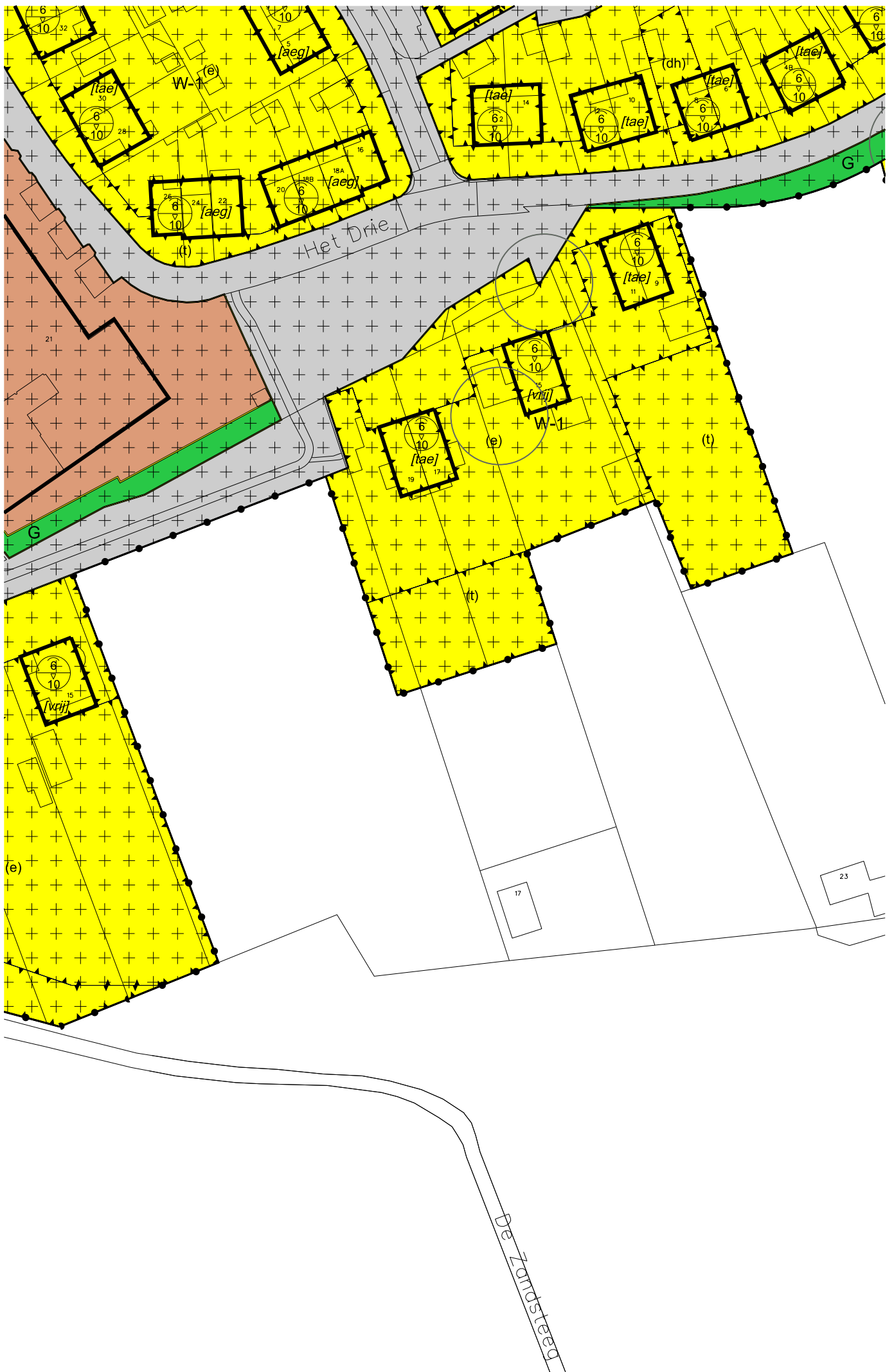
Overwegende dat er redenen zijn om aan zienswijze 3.14 tegemoet te komen, en de strook agrarische grond naast perceel Het Drie 19, te Uddel te bestemmen als “wonen”, en verplaatsing van de schuur naar deze strook grond toe te staan, en welvanwege het feit dat:

- Het in de reactie van het college op de zienswijze gehanteerde argument van verstoring van de zichtlijn weliswaar opgaat voor het pad naar De Grote Geezenhegge, maar zeker niet voor de Meester Boelenweg en Het Drie.
- De schuur momenteel grotendeels vóór de rooilijn van de woning is gesitueerd, waardoor het zicht op het kampenlandschap vanaf de Meester Boelenweg en Het Drie juist wordt belemmerd.
- Verplaatsing van de schuur naar een plek achter de woning ruimtelijk beter aansluit bij de situatie in de omgeving.

Besluit:

- Tegemoet te komen aan de zienswijze van ECM Dialoog, namens eigenaar-bewoner van perceel Het Drie 19,
- De bestemming van de door de bewoner / eigenaar aangekochte strook grond van 5 m breed, naast het woonperceel, te wijzigen naar Wonen-1, overeenkomstig bijgevoegde kaart
- De beoordeling van en de conclusie over de zienswijze in de zienswijzennota dienovereenkomstig aan te passen.

En gaat over tot de orde van de dag.





DPS



GEMEENTEBELANGEN



AMENDEMENT “NATUURLIJKE” BESTEMMING

De raad van de Gemeente Apeldoorn, in vergadering bijeen op 27 juni 2013, gehoord hebbende de beraadslagingen over agendapunt 6, bestemmingsplan Dorp Uddel, overwegende dat er redenen zijn om het perceel Heegderweg 7c te Uddel te bestemmen als “wonen” om de navolgende motivatie:

- Het gebouw Heegderweg 7c past voldoende in de ruimtelijke structuur van de omgeving, mede gelet op de al aanwezige bebouwing Elspeterweg 24
- De woning slechts op enkele centimeters na op 10 meter afstand staat van het bedrijfsperceel Elspeterweg 32 en er derhalve geen belemmeringen zijn voor de huidige bedrijfsactiviteiten
- Er geen voornemens zijn om de bedrijfsactiviteiten op genoemd bedrijfsperceel te wijzigen

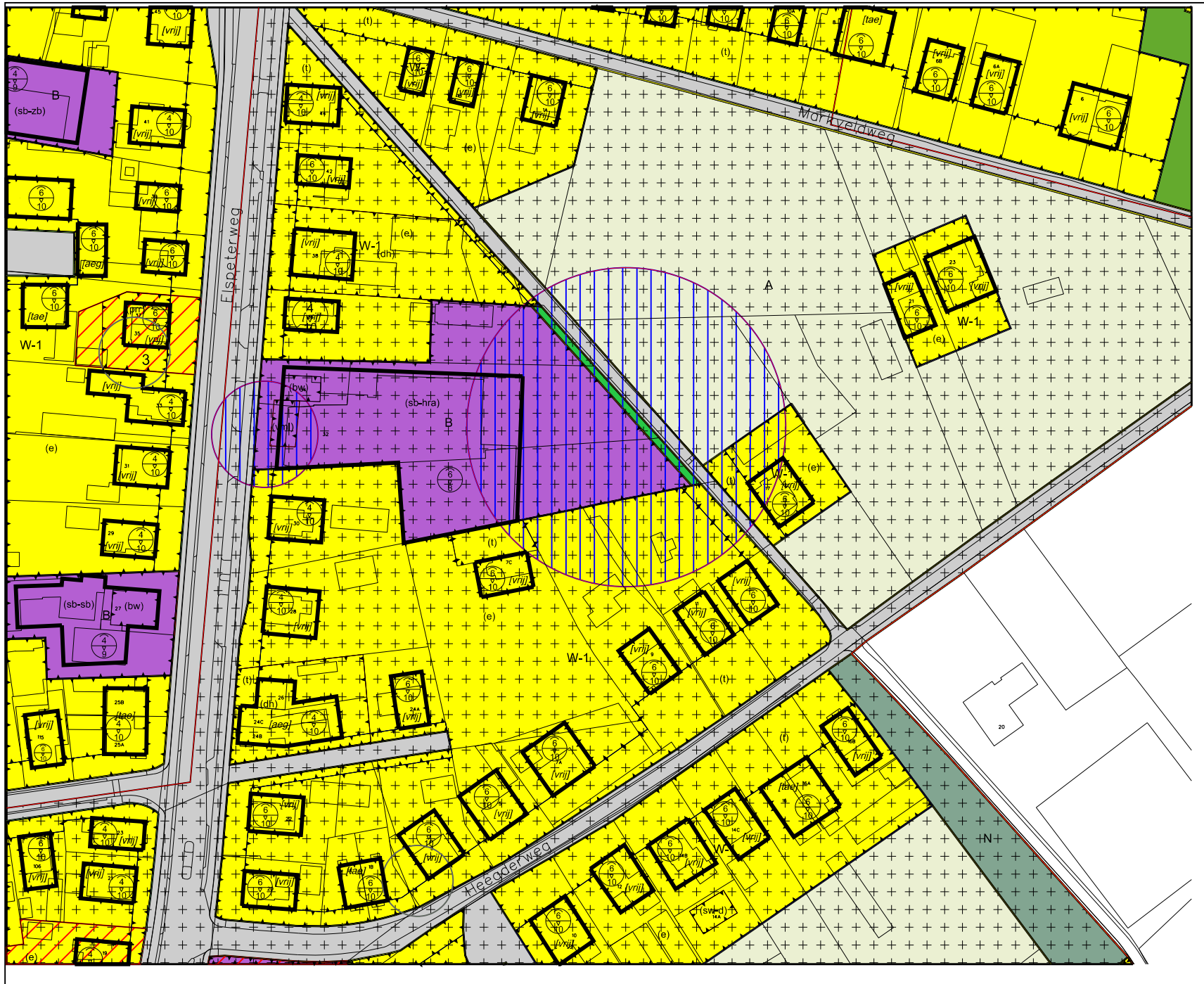
Besluit:

Tegemoet te komen aan de zienswijze van eigenaar-bewoner van perceel Heegderweg 7c

Het bestemmingsvlak Recreatie-recreatiewoning ter plaatse van genoemd perceel te wijzigen naar de bestemming Wonen-1 met bouwvlak ten dienste van een vrijstaande woning, overeenkomstig bijgevoegde bijlage.

De beoordeling en conclusie over de zienswijze in de zienswijzennota overeenkomstig bovenstaande te wijzigen.

En gaat over tot de orde van de dag.



Situatie-woning Heegderweg.dgn 14-6-2013 11:04:23

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Dorp Uddel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 23 augustus 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vijftien zienswijzen ingediend. Deze zijn tijdig ontvangen en ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 15 november 2012. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt op de Aardhuislocatie op de Heegderweg, nabij de woning van reclamant en wel om de volgende redenen:

- a. Er bestaat geen noodzaak om op de beoogde plek een ontsluiting te realiseren. Voor de woningbouw wordt één ontsluiting voldoende geacht, waarmee het gebruik van de ontsluiting Heegderweg beperkt kan worden tot uitsluitend voor de hulpdiensten. Betwijfelt wordt of zo het verkeer op natuurlijke wijze richting de Elspeterweg kan worden geleid. Verwezen wordt naar de situatie dat de snelheid op de Heegderweg al is verlaagd naar 30 km/u zonder aanpassingen aan de weg, waardoor in de praktijk niets is veranderd. De weg zou op zijn minst ingericht moeten worden als 30 km-gebied. Agevraagd wordt hoe de weg feitelijk ingericht gaat worden. Een ontsluiting van de woonbuurt op de Soerensesteeg of op de Elspeterweg (tussen nummers 14 en 16) als alternatief voor de Heegderweg-ontsluiting kost minder geld en is minder verstorend voor omwonenden. Er moet een gedegen onderzoek plaatsvinden naar deze alternatieve ontsluitingsmogelijkheden.
- b. Het plan is in strijd met het in de Verkeersvisie 2010-2020 opgenomen doel om de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid te behouden en te vergroten.
- c. Het kruispunt Aardhuisweg/Elspeterweg wordt in de spits al zeer zwaar belast. Dit kruispunt kan ter ontsluiting de beoogde woonbuurt niet opvangen, waardoor verkeer massaal gebruikt gaat maken van de ontsluiting Heegderweg, die daar niet geschikt voor is. Ondanks dat de gemeente stelt dat deze zo wordt ingericht dat een aantrek-

- kelijke sluiproute wordt voorkomen.
- d. De weg is ingetekend op een plek waar twee eikenbomen staan, wat inhoudt dat de gemeente deze gaat kappen. De beantwoording van de inspraakreactie op dit punt is onzorgvuldig en ongemotiveerd.
 - e. Uit het geluidsrapport blijkt dat aan de noordwestzijde een dubbele woning staat welke een grensgeval is en dat er het nodige aan de weg zal moeten gebeuren om te voldoen aan de 48 dB norm. Hierover wordt duidelijkheid gevraagd. Het aantal verkeersbewegingen is mogelijk hoger dan voorspeld als de Heegderweg-ontsluiting voorkeur krijgt boven de andere ontsluitingsmogelijkheid. Het rapport heeft geen rekening gehouden met optrekkend en remmend verkeer, wat meer geluid- en stankhinder geeft.
 - f. Vanwege vrees voor waardedaling van de eigen woning bestaat het voornemen een planschadeclaim in te dienen. Reclamant stelt dat het waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken zodanig is dat gevreesd moet worden voor de haalbaarheid van het woningbouwplan. Reden om te zoeken naar alternatieve locaties.
 - g. Verzocht wordt om informatie over het bouwverkeer.

Beoordeling

- a. Het woningbouwplan Aardhuis voorziet in de bouw van 105 woningen. Dit aantal woningen zal circa 650 verkeersbewegingen per etmaal met zich meebrengen. Dergelijke aantallen maken voor een zorgvuldige en evenwichtige verkeersafwikkeling, mede gelet op de ligging en positionering van de woonbuurt tot de bestaande bebouwing twee ontsluitingen noodzakelijk. Een ander gegeven is dat deze ontsluitingen niet direct op de provinciale weg Elspeterweg/N310 mogen aansluiten. Uitgangspunt is om het aantal aansluitingen op dergelijke hoofdwegen zoveel mogelijk te beperken om zo de verkeersdoorstroming niet te belemmeren. Een ontsluiting op de Soerensesteeg is op meerdere ruimtelijk relevante gronden onaanvaardbaar. Zo'n ontsluiting schaadt de aanwezige waarden, past niet binnen de stedenbouwkundig meest optimale invulling en sluit volstrekt niet aan op de bestaande wegenstructuur van het dorp.

Het woningbouwplan voorziet dan ook in twee verkeersontsluitingen, een via de Heegderweg op de Elspeterweg en een via de Schotkamp op de Aardhuisweg. De ontsluitingspunten zijn op een zodanig korte afstand van de hoofdwegen van het dorp (Elspeterweg, Aardhuisweg) gesitueerd dat deze op een snelle en vanuit de woonbuurt rechtstreekse wijze bereikt kunnen worden. De verkeersintensiteit van de hoofdwegen is dusdanig dat aannemelijk is dat deze goed bereikbaar zullen zijn vanuit de nieuwe woonbuurt.

Circa de helft van het genoemde aantal verkeersbewegingen zal gebruik gaan maken van de ontsluiting op de Heegderweg. Samen met het aantal al bestaande verkeersbewegingen komt het toekomstige totaal daarmee uit op circa 700. Een dergelijk aantal is voor een woonstraat als de Heegderweg acceptabel. De bestaande Heegderweg is hiervoor voldoende passend ingericht. Een smal wegprofiel waarop erven aansluiten en waar restruimtes zijn gevuld met grindbermen voor het parkeren, zijn elementen die passen in een 30km-zone. Aanvullende, snelheidsbeperkende maatregelen zijn uit verkeerskundig oogpunt niet nodig. Een precieze uitwerking van de inrichting van het ontsluitingspunt wordt in het verdere verloop van het ontwikkelingsproces gemaakt.

- b. De ligging en invulling van de Aardhuislokatie en haar ontsluiting op de bestaande wegenstructuur passen binnen de doelstelling van de Verkeersvisie 2010-2020. Situering en inrichting van de infrastructuur vindt op een zorgvuldige, evenwichtige en verkeersveilige wijze plaats. Relevant hierbij is ook de structuurvisie ' Uddel, een dorp met toekomst!', zoals vastgesteld in 2011, waarin wat betreft duurzaam veilig verkeer als kernpunt voor Uddel is opgenomen het streven naar een 30 km/uur regime binnen de komgrenzen. Hieraan is inmiddels uitvoering gegeven
- c. Het woningbouwplan Aardhuis genereert zoals aangegeven circa 650 verkeersbewe-

gingen. Deze worden verdeeld over 24 uur en twee ontsluitingen. In de spits zal dit per ontsluiting een verhoging van zo'n 32 extra verkeersbewegingen per uur betekenen bij een volledig bebouwde Aardhuislokatie. De bestaande wachtrij op de Aardhuisweg voor kruispunt Aardhuisweg-N310 (Garderenseweg-Elspeterweg) vloeit tijdens de spits vooral voort uit de bestaande voorrangregeling omdat de Aardhuisweg ondergeschikt is aan de N310. De wachtrij levert geen afwikkeling- of verkeersveiligheidsproblemen op en de wachttijd voor dit kruispunt is acceptabel. Deze situatie zal met de toevoeging van een geringe hoeveelheid verkeersbewegingen tengevolge van de woonbuurt niet wijzigen. Op basis hiervan is het niet aannemelijk dat de Heegderweg als sluiproute benut gaat worden, mede gelet op het feit dat de interne wegenstructuur van woonbuurt Aardhuis zodanig is vormgegeven dat sluiptverkeer ontmoedigd wordt.

- d. Zoals al onder punt a. vermeld wordt de precieze inrichting van het ontsluitingspunt nog uitgewerkt. Streven zal daarbij zijn bestaande bomen waar mogelijk te sparen. Gelet op de situering van het ontsluitingspunt en de plek van één van de door reclamant aangegeven bomen is het al wel duidelijk dat deze niet behouden kan worden.
- e. De door reclamant genoemde dubbele woning moet nog gebouwd worden en betreft niet de woning Heegderweg 1B. Er is naar aanleiding van de zienswijze aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige geluidbelasting van het wegverkeer ter plaatse van de woning van reclamant (Adviesburo Van Der Boom, 17 juni 2013). Daaruit blijkt dat ter plaatse voldaan wordt aan de geluidnormen zoals gesteld in de Wet geluidhinder en het aanvaardbare woon- en leefklimaat niet wordt aangetast. Het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan de bestemmingsplantoelichting.
- f. Indien reclamant van mening is dat tengevolge van de woningbouw financiële schade ontstaat, zoals een waardedaling van de woning, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1) de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Indien er sprake blijkt te zijn van buiten het normale maatschappelijke risico vallende schade dan kan deze gecompenseerd worden. De stelling van reclamant wordt niet gedeeld. Er is op basis een zorgvuldige afweging van alle relevante feiten en belangen tot het woningbouwplan voor de locatie Aardhuis gekomen. De haalbaarheid van het plan is in voldoende mate verzekerd. Zie daarvoor ook de bestemmingsplantoelichting. De stelling vormt geen aanleiding tot een heroverweging van de locatiekeuze te komen. Wat betreft de locatiekeuze wordt verder verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.2 onder b.1
- g. Bij de verdere uitwerking van het woningbouwplan zal de route van het bouwverkeer bepaald worden. Uitgangspunt is om overlast voor omwonenden te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal de ontwikkelaar informatie verstrekken aan omwonenden over dit punt. Insteek is om goede afspraken te maken met omwonenden over de onderlinge communicatie zodat, als er zich al zaken gaan voordoen, deze in goed overleg afgehandeld kunnen worden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 2 oktober 2012. Een aanvulling is op 3 januari 2013 ontvangen

Inhoud van de zienswijze

- a. De volgende opmerkingen worden gemaakt over het perceel Heegderweg 18:
 - 1. Verzocht wordt een bestaand bakhuis en twee schuren op te nemen in het be-

- stemmingsplan. Deze ontbreken volgens de website ruimtelijkeplannen.nl op de plankaart.
2. Verzocht wordt het kad. perceel A4565 te bestemmen als natuur in plaats van wonen. Dit conform de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen over behoud en versterking van historische houtwallenstructuren.
 3. Verzocht wordt geen wandelpad mogelijk te maken op het kad. perceel A6664.
 4. Verzocht wordt de noodwoning/recreatiewoning Heegderweg 18-1 en het omliggende, in de zienswijze aangemerkte terrein, een op de bestaande bebouwing en gebruik (recreatie, tuin) afgestemde bestemming te geven .
 5. Verzocht wordt de bestemmingswijziging voor het kad. perceel A6664 van wonen naar agrarisch ongedaan te maken.
- b. Reclamant stelt grote moeite te hebben met de forse uitbreiding van woonbebouwing. De volgende opmerkingen worden gemaakt over het woningbouwplan op de Aardhuis-locatie:
1. Voorgesteld wordt de woningbouw op de Aardhuis-locatie te beperken tot 35 woningen en af te zien van woningbouw op dat deel welke een bestemming Waarde-Archeologie middelhoog krijgt. Als redenen hiervoor worden genoemd: het behoud van de eeuwenoude enk en het ontbreken van een behoefte. Dit laatste gelet op de overige woningbouwplannen in het dorp, het langdurig te koop staan van een groot aantal woningen in Uddel en de slechte marktomstandigheden.
 2. Indien het woningbouwplan toch doorgezet wordt dan worden de volgende wijzigingen voorgesteld:
 - afzien van bebouwing met een goothoogte van 6 meter en een hoogte van 11 meter omdat dit niet past binnen de aanwezige karakteristieke uddelse bebouwing;
 - het met circa 8 meter in zuidelijke richting, van het perceel van reclamant af, verschuiven van een woningbouwblok en de woonbestemming in de 8 meter brede strook die dan ontstaat groen te bestemmen, overeenkomstig Aardhuis BV aangeeft op hun website. Dit mede ter bescherming van een monumentale esdoorn op perceel van reclamant en het voorkomen van burenruzies over overhangende takken;
 - geen ontsluiting op te nemen van woningbouwpercelen op de Soerensesteeg. Het bestemmingsplan schetst twee kavels aan de Soerensesteeg. Reclamant vindt dat strijdig met eerdere uitspraken (toezegging gemeente dat woningbouwlocatie niet ontsloten wordt via Soerensesteeg) en met in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden die zich richten op bescherming en versterking van het karakter van de Soerensesteeg en de historische houtwallen en het creëren van open ruimten naar de Soerensesteeg. Verzocht wordt de twee kavels richting het dorp op te schuiven en de houtwal/groenstrook langs de Soerensesteeg door te trekken. Dit overeenkomstig de aangelegen gronden behorende tot het perceel van reclamant.
 - afsluiten van de Soerensesteeg voor gemotoriseerd verkeer omdat op diverse gronden een sterke toename wordt voorzien van het verkeer van en naar Apeldoorn via de Soerensesteeg als gevolg van de woningbouw. De beantwoording van de inspraakreactie op dit punt wordt ontoereikend geacht.
- c. De gemeente meet met twee maten omdat de ontwikkelaar van de woningbouw op de Aardhuis-locatie de mogelijkheid wordt geboden om –in strijd met de eigen in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden- bouwkavels te realiseren welke ontsluiten op de Soerensesteeg terwijl reclamant die mogelijkheid geweigerd wordt. Er wordt sterk getwijfeld aan het onpartijdig handelen van de gemeente. Indien het woningbouwplan toch doorgezet wordt zou in ieder geval nagedacht kunnen worden over een in de zienswijze opgenomen voorstel. Dit voorstel gaat uit van het omzetten voor die delen van het perceel van reclamant van een agrarische bestemming, welke vanwege het oppervlak niet realistisch wordt geacht, naar wonen en de bouw van 2 tot 3 woningen op deze perceelsdelen, in combinatie met het schrappen van één van de twee nu geplande woningen aan de Soerensesteeg en het behoud en versterken

van houtwallen.

Beoordeling

a.

1. De aangegeven bouwwerken zijn inderdaad niet opgenomen in de ondergrond van de verbeelding zoals aangegeven op de website ruimtelijkeplannen.nl. Er bestaat echter geen verplichting tot het opnemen van alle bouwwerken. Ter verduidelijking is bij de verbeelding een heldere ondergrond opgenomen, waarop ondermeer de kadastrale perceelsgrenzen en belangrijkste gebouwen zijn opgenomen. Het ontbreken van genoemde bouwwerken in de ondergrond heeft geen enkel rechtsgevolg betreffende deze bouwwerken.

2. Het genoemde perceel van circa vijf meter breed, gesitueerd aan de Soerensesteeg, kent in het geldende bestemmingsplan in hoofdzaak de bestemming Agrarisch gebied met landschapswaarden. Aan in de directe nabijheid aanwezige (restanten van) houtwallen wordt een natuurbestemming toegekend. In lijn hiermee en ter versterking daarvan past het wijzigen van de in het ontwerp-bestemmingsplan voor genoemd perceel opgenomen woonbestemming naar een natuurbestemming. In samenhang daarmee krijgt gelijktijdig een strook noordwestelijk van perceel A4565 de bestemming Natuur, zodat langs dat deel van de Soerensesteeg een aaneengesloten geheel ontstaat. Binnen deze aaneengesloten natuurstrook wordt de ontsluiting van twee woonkavels op een passende wijze mogelijk gemaakt.

3. In het ontwerp-bestemmingsplan is voor een deel van het perceel A6664 een verkeersbestemming opgenomen. Deze bestemming is opgenomen om een voetpad vanuit de nieuwe woonbuurt naar de Soerensesteeg te realiseren. Uit controle naar aanleiding van de zienswijze is naar voren gekomen dat de situering van de verkeersbestemming niet juist is. Deze ommissie op de verbeelding wordt hersteld. De situering van de ten behoeve van het pad opgenomen bestemming Verkeer-Verblijfsgebied wordt zo aangepast dat deze geheel buiten genoemd perceel blijft.

4. Het geldende bestemmingsplan Uddel welke is vastgesteld in 1994, staat de aanwezigheid van een woning of recreatiewoning binnen de ter plaatse geldende agrarische bestemming niet toe. Uit archiefonderzoek is niet de aanwezigheid van een bouwvergunning voor een woning of recreatiewoning naar voren gekomen voor het aan de orde zijnde gebouw op het achtererf van perceel Heegderweg 18. Uit het onderzoek blijkt dat er decennialang een zaak heeft gespeeld tussen de (voormalige) eigenaar en het gemeentebestuur, gericht op het beëindigen van het gebruik van betreffende gebouw als woning. In dat kader is in 1993 aan de eigenaar meegedeeld dat na het vertrek van de toenmalige bewoners het gebouw niet opnieuw gebruikt mag worden voor permanente, tijdelijke en/of recreatieve bewoning. Tevens diende de op dat moment aanwezige woontechnische voorzieningen als een douche en keuken verwijderd te worden. In 1998 zijn de bewoners vertrokken. Daarmee was de illegale situatie beëindigd. In juni 1998 is aan reclamant (huidig eigenaar) meegedeeld dat bovenvermeld gebruik niet is toegestaan en dat genoemde voorzieningen niet aanwezig mogen zijn.

Conclusie uit het archiefonderzoek is dat een huidig gebruik van het betreffende gebouw voor bewoning of verblijfsrecreatie alsmede de aanwezigheid van woontechnische voorzieningen illegaal is.

Vraag die zich nu voordoet is of gelet op de actuele inzichten over een goede ruimtelijke ordening tot legalisatie kan worden overgegaan. Gevraagd wordt het gebouw een bestemming als recreatiewoning te geven.

Bij de beantwoording van deze vraag speelt de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst!' een grote rol. De visie zet in op het stimuleren van het toerisme, ondermeer door het versterken van kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie in Uddel en omgeving. Vestiging van een enkele recreatiewoning past daar binnen. Het perceel Heegderweg 18 leent zich, gelet op de omvang en de situering aan de rand van het dorp ook

goed voor een aan het wonen ondergeschikt medegebruik in de vorm van een recreatiewoning. Er treden geen negatieve effecten op voor de omgeving. Er zijn geen functies aanwezig als bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf welke door de vestiging negatief beïnvloed zouden kunnen worden. De ontsluiting op de Soerensesteeg zal gelet op de kleinschaligheid geen verkeerskundige belemmeringen geven. Conclusie is dan ook dat tegemoet kan worden gekomen aan het verzoek om het betreffende gebouw te bestemmen als recreatiewoning en de direct omliggende gronden als wonen. Daarmee is echter nog geen sprake van een volledig gelegaliseerde situatie. Er ontbreekt nog een omgevings(bouw)vergunning. Reclamant zal binnen zes maanden na vaststelling van het bestemmingsplan een volledige aanvraag daartoe moeten indienen.

5. Genoemd perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan Uddel een agrarische bestemming. In het voorontwerp van bestemmingsplan Dorp Uddel was deze bestemming overgenomen met een aanduiding Wro zone-wijzigingsgebied. Op verzoek van reclamant is de agrarische bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan voor een deel van het perceel omgezet in een woonbestemming. De genoemde aanduiding, welke was opgenomen voor uitsluitend de woningbouwlocatie "Aardhuis", komt in het ontwerp-bestemmingsplan niet meer voor. Voorzover deze aanduiding in het voorontwerp binnen het perceel A6664 was opgenomen betrof het een ommissie. Dit perceel maakt geen deel uit van de woningbouwlocatie "Aardhuis". Van een wijziging in het ontwerp-bestemmingsplan Dorp Uddel van wonen naar agrarisch is geen sprake.

b.

1. Het vormgeven en vastleggen van een duurzame, toekomstbestendige goede ruimtelijke ordening voor het dorp Uddel is een proces van een aantal jaren geweest. Met het bestemmingsplan wordt een juridische regeling getroffen die deze goede ruimtelijke ordening borgt en mogelijk maakt. Zeer belangrijke stap in dit proces is het vaststellen door de raad op 17 februari 2011 van de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst!' geweest. In deze visie zijn op basis een integrale afweging van de ruimtelijk relevante aspecten duidelijke keuzes gemaakt over onder andere het woningbouwprogramma en de woningbouwlocaties.

De structuurvisie gaat uitgebreid in op de woningvoorraad, de bevolkingsopbouw en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Uit onderzoek, zo blijkt uit de structuurvisie, is een woningbouwopgave voor Uddel van circa 430 woningen voor de periode 2005-2020 naar voren gekomen. Dit aantal is mede gebaseerd op de jonge leeftijdsopbouw van het dorp en de verwachte verdere daling van de gemiddelde woningbezetting. Met de woningbouw kunnen de Uddelse jongeren behouden blijven voor het dorp, wat van grote waarde is voor de leefbaarheid van het dorp op termijn. Van de opgave van 430 woningen zijn er 95 gerealiseerd dan wel in vergevorderd stadium (Zandsteeg, Essenkamp, Kayim). De overige woningen, zo stelt de structuurvisie, zullen voor het overgrote deel gefaseerd gerealiseerd worden op de uitbreidingslocaties ' Veenkamp' (170 woningen) en ' Aardhuis' (130 woningen).

Na 2011 zijn er ingrijpende keuzes gemaakt in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op basis van regionale afspraken is uitvoering gegeven aan het provinciaal Kwalitatief Woon Programma 2010-2019, welke op regionaal niveau het woningbouwprogramma afstemt op de behoefte. Bij raadsbesluit van 22 november 2012 is het gemeentelijke programma tot 2029 aanzienlijk teruggebracht. Gevolgen voor Uddel zijn geweest dat het woningbouwplan Veenkamp van 170 woningen uit het Uddelse woningbouwprogramma is gehaald. Woningbouw op de Aardhuis-locatie is gehandhaafd in de programmering. Uitgangspunt is om zo'n veertig procent hiervan in het sociale segment te realiseren. Duurdere woningen worden mede gerealiseerd voor de doorstroming, om voormalige inwoners van Uddel de kans te geven naar het dorp terug te keren.

Conclusie is dan ook dat het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in het bestem-

mingsplan, op een zorgvuldige wijze en met in acht neming van de woningbehoefte tot stand is gekomen. Daarbij zijn de gewijzigde marktomstandigheden nadrukkelijk meegewogen. Het enkele feit van het op een bepaald moment te koop staan van een bepaald aantal woningen doet daar niets aan af.

Ook wat betreft de woningbouwlocaties zijn in de structuurvisie voor Uddel afgewogen keuzes gemaakt. Een deel van het programma is en kan gerealiseerd worden op inbreidingslocaties. Voorbeelden van inbreidingsplannen zijn de Zandsteeg, Essenkamp en Kayim. Om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit en identiteit wordt aangetast wordt wel zeer terughoudend omgegaan met verdere verdichting van het dorp zelf. Het bestemmingsplan voorziet nog in vier kleinschalige inbreidingsplannen.

De structuurvisie wijst twee uitbreidingslocaties aan waar het overgrote deel van het programma gerealiseerd moet worden. In 2012 is vanwege de onhaalbaarheid de Veenkamp-locatie geschrapt.

De in de structuurvisie aangewezen Aardhuis-locatie maakt deel uit van een groter gebied dat al in het structuurplan Landelijk Gebied Apeldoorn (vastgesteld op 8 maart 1994) als woningbouwlocatie is aangemerkt. Ook maakt de locatie deel uit van de door de provincie vastgestelde zoekzone voor woningbouw, welke vanaf het dorp en de Soerensesteeg doorloopt tot aan de Aardhuisweg. In de structuurvisie is, ondanks de mogelijkheid daartoe, bewust gekozen niet tot aan de Aardhuisweg te bouwen om tot een zo kwalitatief goed mogelijke inpassing in de omgeving te komen. Hiermee wordt een groot deel van de enk ontzien. Bij de verdere uitwerking van het woningbouwplan is een goede ruimtelijke inpassing en inbedding in het landschap leidend geweest. Dit komt onder andere tot uiting in de stedenbouwkundige opzet die gebaseerd is op de inpassing en versterking van de historische houtwallenstructuur en de ambitie om een aantal kleinere buurtjes te realiseren van elkaar gescheiden door groene ruimtes en houtwallen. Rekening is gehouden met archeologie. Er is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie bestemmingsplantoelichting). Op basis daarvan is geconcludeerd dat er verder archeologisch onderzoek nodig is. Dit vervolgonderzoek, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, wordt uitgevoerd. Als hierbij een behoudenswaardige archeologische vindplaats wordt aangetroffen, dan zal daar bij de ontwikkeling rekening mee gehouden worden. Deze vindplaats kan vervolgens in situ (ter plaatse) of ex-situ (door op te graven) behouden blijven.

Conclusie is dan ook dat zowel de locatiekeuze als de verdere invulling van de Aardhuis-locatie zorgvuldig en met in acht neming van de omgeving tot stand is gekomen.

2.

- Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de woonbuurt, welke is gebaseerd op de inpassing en versterking van de historische houtwallenstructuur en de ambitie om een aantal kleinere buurtjes te realiseren van elkaar gescheiden door groene ruimtes en houtwallen, past bij de verdere invulling van de buurt enige variatie. Inzet is om deze variatie ondermeer te bereiken in de architectuur. Ook differentiatie in de goothoogte van de woningen draagt bij aan de gewenste variatie en het beoogde doel om de buurt een dorps karakteristiek te geven. Het stedenbouwkundig/beeldkwaliteitplan 'Uddel, Aardhuisweg locatie', wat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, gaat dan ook uit van verschillende goothoogtes voor de woningen. Daarbij is het uitgangspunt 'hoog waar het kan en laag waar het moet'. Op bepaalde punten in de buurt maakt het bereiken van een optimale ruimtelijke kwaliteit het nodig om woningen met een lage goothoogte te bouwen. Hoger bouwen zou hier het dorps beeld dat voor ogen staat verstoren. Op andere delen in de buurt, die een minder prominente ligging hebben, past een hogere goothoogte. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen. Een regeling die enige mate van flexibiliteit biedt bij de verdere uitwerking van het woningbouwplan. De zienswijze vormt aanleiding het stedenbouwkundig/beeldkwaliteitplan enigszins aan te passen door enkele nieuwbouwwoningen nabij Heegderweg 18 aan te duiden als 'laag waar het moet', wat inhoudt dat daar geen hogere goothoogte dan vier meter wordt toegestaan. De woning-

bouw voorziet in eengezinswoningen (drie lagen). Daarvoor is een maximale nokhoogte van elf meter opgenomen.

- Het stedenbouwkundig plan en in het verlengde daarvan het bestemmingsplan voorziet niet in de door reclamant gewenste acht meter brede groenstrook. De aanwezigheid van een indicatieve kaart op de website van de ontwikkelaar doet daar niets aan af.

De door reclamant genoemde esdoorn heeft geen bijzondere monumentale status en is dan ook niet aangewezen als 'bijzondere boom', welke specifieke beschermingsregels kent in het bestemmingsplan. Een eventueel geschil tussen eigenaren van aangrenzende percelen over overhangende takken valt buiten het kader van het bestemmingsplan. Het Burgerlijk Wetboek is hierin bepalend.

- De woonbuurt Aardhuis wordt ontsloten op de Heegderweg en de Schotkamp. Twee woonkavels aan de Soerensesteeg worden ontsloten op deze openbare weg. Uit archiefonderzoek zijn geen hiermee strijdige toezeggingen naar voren gekomen. Deze twee woonkavels worden op een zorgvuldige wijze ingepast in de omgeving, waarbij de daarop gebaseerde door reclamant genoemde ontwerp-uitgangspunten worden gerespecteerd. De twee woonkavels voegen zich als incidentele bebouwing in het beeld en karakter van deze landweg. Het groen overheerst hier, de bebouwing vormt een ondergeschikte element. Om dit beeld verder te versterken worden de woningen op de kavels nog wat verder van de Soerensesteeg af gesitueerd. Daarnaast wordt tussen de Soerensesteeg en de beide woningen een natuurbestemming opgenomen (zie ook beantwoording onder a.2)
- Het woningbouwplan Aardhuis voorziet in de bouw van 105 woningen. Dit aantal woningen zal circa 650 verkeersbewegingen met zich meebrengen, welke over 24 uur en twee ontsluitingen worden verdeeld. In de spits zal dit per ontsluiting een verhoging van zo'n 32 extra verkeersbewegingen per uur betekenen bij een volledig bebouwde Aardhuislokatie. De bestaande wachtrij op de Aardhuisweg voor kruispunt Aardhuisweg-N310 (Garderenseweg-Elspeterweg) vloeit tijdens de spits vooral voort uit de bestaande voorrangregeling omdat de Aardhuisweg ondergeschikt is aan de N310. De wachtrij levert geen afwikkeling- of verkeersveiligheidsproblemen op en de wachttijd voor dit kruispunt is acceptabel. Deze situatie zal met de toevoeging van een geringe hoeveelheid verkeersbewegingen niet wijzigen.

Het woningbouwplan voorziet zoals gemeld in twee verkeersontsluitingen, een via de Heegderweg op de Elspeterweg en een via de Schotkamp op de Aardhuisweg. Door de woonbuurt zelf wordt een ontsluitingsweg aangelegd die aansluit op beide ontsluitingspunten. De ontsluitingspunten zijn op een zodanig korte afstand van de hoofdwegen van het dorp (Elspeterweg, Aardhuisweg) gesitueerd dat deze op een snelle en vanuit de woonbuurt rechtstreekse wijze bereikt kunnen worden. De verkeersintensiteit van de hoofdwegen is dusdanig dat aannemelijk is dat deze goed bereikbaar zullen zijn vanuit de nieuwe woonbuurt.

Op basis van het bovenvermelde is er geen aanleiding om te veronderstellen dat met de toevoeging van 105 woningen de verkeerssituatie op de Soerensesteeg zodanig zal wijzigen dat er een in verkeerskundig opzicht niet acceptabele situatie ontstaat. Daarbovenop kan nog vermeld worden dat de Soerensesteeg vanwege het smalle profiel en het feit dat het een onverharde weg is niet als een volwaardige doorgaande weg beschouwd wordt maar als een perceelontsluitingsweg, wat het risico op het ontstaan van een onaanvaardbare verkeerskundige situatie zeer laag maakt. Tot slot kan nog vermeld worden dat als de situatie daar om vraagt er altijd nog de mogelijkheid bestaat om op grond van de Wegenverkeerswet te besluiten tot enige vorm van afsluiting van de Soerensesteeg.

- c. Het gestelde door reclamant wordt niet gedeeld. Zowel het woningbouwplan Aardhuis als de door reclamant gewenste woningbouw zijn naar ons oordeel op een zorgvuldige wijze en op basis van ruimtelijk relevante aspecten beoordeeld. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonbuurt Aardhuis is zodanig dat er een kwalitatief goede, samenhangende ruimtelijke structuur tot stand wordt gebracht welke op een zorgvuldige wijze ingepast wordt in de omgeving. De door reclamant gewenste

woningbouw, welke geen onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige totaalopzet, wordt op ruimtelijke gronden niet passend geacht. De situering is dusdanig dat zowel op het schaalniveau van de buurt als op kavelniveau geen ruimtelijke kwaliteit ontstaat en zelfs afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit welke voorgestaan wordt met het plan voor de woonbuurt Aardhuis.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- voor het perceel A4565 wordt de bestemming Wonen-1 gewijzigd naar Natuur;
- voor een strook van het direct aan de noordwestzijde van perceel A4565 grenzende perceel wordt over een breedte van vijf meter vanaf de Soerenesteeg de bestemming Wonen-1 gewijzigd naar Natuur; dit met uitzondering van een vijf meter brede strook ten behoeve van de ontsluiting van twee woonkavels;
- de twee bouwvlakken ten behoeve van twee nieuwbouwwoningen aan de Soerensessteeg worden enkele meters van de Soerensessteeg af verplaatst;
- de bestemming Verkeer –Verblijfsgebied binnen het perceel A6664 wordt gewijzigd naar Agrarisch; voor de daarnaast maar buiten dit perceel gelegen strook wordt de bestemming Wonen-2 gewijzigd naar Verkeer-Verblijfsgebied
- ter plaatse van het op het achtererf van het perceel Heegderweg 18 aanwezige gebouw en de direct daaraan grenzende grond wordt de bestemming Agrarisch gewijzigd naar respectievelijk Recreatie-Verblijfsrecreatie (ter plaatse van het gebouw) en Wonen-1 (erf); ter plaatse van de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie wordt voor de recreatiewoning de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' met een maat van 65 m² opgenomen; de bouwregels van artikel 13 van de planregels worden overeenkomstig gewijzigd.

3.3

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 oktober 2012.

Inhoud van de zienswijze

De volgende opmerkingen worden gemaakt over het woningbouwplan op de Aardhuislocatie:

- a. Afgevraagd of er een noodzaak is om woningen te bouwen. Dit gelet op de overige woningbouwplannen in het dorp, het te koop staan van een groot aantal woningen in Uddel en de slechte economische situatie. Een aantal van 100 of 140 woningen is overdreven ambitieus. Een Vinexwijk op een eeuwenoude enk getuigt van weinig gevoel voor de ecologische en archeologische waarden. Als er toch overgegaan wordt tot nieuwbouw dan maximaal 30 woningen en met behoud van archeologische en ecologische gronden.
- b. De verkeersontsluiting (minimaal 2 auto's per nieuwbouwwoning, circa 60 auto's per dag) via de smalle daar niet op berekende Schotkamp op de Aardhuisweg is zeer zorgwekkend, ook wat betreft de invloed op het milieu. Tijdens de spits kent de Aardhuisweg al een verkeersinfarct.
- c. De woning van reclamant is aangemerkt als Beeldbepalend Gemeentelijk Monument, wat als een lachertje wordt beschouwd als direct nabij de 'nieuwe lelijkheid' van een nieuwe Vinexwijk het beeld gaat bepalen. Als het Aardhuis-plan doorgaat wordt verzocht de eigen woning niet als monument aan te merken.
- d. Met een bouwhoogte van 11 meter voor de woningbouw, pal grenzend aan de tuin van reclamant, wordt het huidige uitzicht op de enk vervangen door een blinde muur. Zo'n hoogte is niet kenmerkend voor Uddel.

- e. De bezwaren genoemd in de inspraakreactie over het voorontwerp-bestemmingsplan worden nogmaals ingebracht

Beoordeling

- a. Het vormgeven en vastleggen van een duurzame, toekomstbestendige goede ruimtelijke ordening voor het dorp Uddel is een proces van een aantal jaren geweest. Met het bestemmingsplan wordt een juridische regeling getroffen die deze goede ruimtelijke ordening borgt en mogelijk maakt. Zeer belangrijke stap in dit proces is het vaststellen door de raad op 17 februari 2011 van de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst!' geweest. In deze visie zijn op basis een integrale afweging van de ruimtelijk relevante aspecten duidelijke keuzes gemaakt over onder andere het woningbouwprogramma en de woningbouwlocaties.

De structuurvisie gaat uitgebreid in op de woningvoorraad, de bevolkingsopbouw en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Uit onderzoek, zo blijkt uit de structuurvisie, is een woningbouwopgave voor Uddel van circa 430 woningen voor de periode 2005-2020 naar voren gekomen. Dit aantal is mede gebaseerd op de jonge leeftijdsopbouw van het dorp en de verwachte verdere daling van de gemiddelde woningbezetting. Met de woningbouw kunnen de Uddelse jongeren behouden blijven voor het dorp, wat van grote waarde is voor de leefbaarheid van het dorp op termijn. Van de opgave van 430 woningen zijn er 95 gerealiseerd dan wel in vergevorderd stadium (Zandsteeg, Essenkamp, Kayim). De overige woningen, zo stelt de structuurvisie, zullen voor het overgrote deel gefaseerd gerealiseerd worden op de uitbreidingslocaties ' Veenkamp' (170 woningen) en ' Aardhuis' (130 woningen).

Na 2011 zijn er ingrijpende keuzes gemaakt in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op basis van regionale afspraken is uitvoering gegeven aan het provinciaal Kwalitatief Woon Programma 2010-2019, welke op regionaal niveau het woningbouwprogramma afstemt op de behoefte. Bij raadsbesluit van 22 november 2012 is het gemeentelijke programma tot 2029 aanzienlijk teruggebracht. Gevolgen voor Uddel zijn geweest dat het woningbouwplan Veenkamp van 170 woningen uit het Uddelse woningbouwprogramma is gehaald. Woningbouw op de Aardhuis-locatie is gehandhaafd in de programmering. Uitgangspunt is om zo'n veertig procent hiervan in het sociale segment te realiseren. Duurdere woningen worden mede gerealiseerd voor de doorstroming, om voormalige inwoners van Uddel de kans te geven naar het dorp terug te keren.

Conclusie is dan ook dat het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in het bestemmingsplan, op een zorgvuldige wijze en met in acht neming van de woningbehoefte tot stand is gekomen. Daarbij zijn de gewijzigde marktomstandigheden nadrukkelijk meegewogen. Het enkele feit van het op een bepaald moment te koop staan van een bepaald aantal woningen doet daar niets aan af.

Ook wat betreft de woningbouwlocaties zijn in de structuurvisie voor Uddel afgewogen keuzes gemaakt. Een deel van het programma is en kan gerealiseerd worden op inbreidingslocaties. Voorbeelden van inbreidingsplannen zijn de Zandsteeg, Essenkamp en Kayim. Om te voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit en identiteit wordt aangetast wordt wel zeer terughoudend omgegaan met verdere verdichting van het dorp zelf. Het bestemmingsplan voorziet nog in vier kleinschalige inbreidingsplannen. De structuurvisie wijst twee uitbreidingslocaties aan waar het overgrote deel van het programma gerealiseerd moet worden. In 2012 is vanwege de onhaalbaarheid de Veenkamp-locatie geschrapt.

De in de structuurvisie aangewezen Aardhuis-locatie maakt deel uit van een groter gebied dat al in het structuurplan Landelijk Gebied Apeldoorn (vastgesteld op 8 maart 1994) als woningbouwlocatie is aangemerkt. Ook maakt de locatie deel uit van de

door de provincie vastgestelde zoekzone voor woningbouw, welke vanaf het dorp en de Soerensesteeg doorloopt tot aan de Aardhuisweg. In de structuurvisie is, ondanks de mogelijkheid daartoe, bewust gekozen niet tot aan de Aardhuisweg te bouwen om tot een zo kwalitatief goed mogelijke inpassing in de omgeving te komen. Hiermee wordt een groot deel van de enk ontzien. Bij de verdere uitwerking van het woningbouwplan is een goede ruimtelijke inpassing en inbedding in het landschap leidend geweest. Dit komt onder andere tot uiting in de stedenbouwkundige opzet die gebaseerd is op de inpassing en versterking van de historische houtwallenstructuur en de ambitie om een aantal kleinere buurtjes te realiseren van elkaar gescheiden door groene ruimtes en houtwallen.

Rekening is gehouden met archeologie en ecologie. Er is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (zie bestemmingsplantoelichting). Op basis daarvan is geconcludeerd dat er verder archeologisch onderzoek nodig is. Dit vervolgonderzoek, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, wordt uitgevoerd. Als hierbij een behoudenswaardige archeologische vindplaats wordt aangetroffen, dan zal daar bij de ontwikkeling rekening mee gehouden worden. Deze vindplaats kan vervolgens in situ (ter plaatse) of ex-situ (door op te graven) behouden blijven. Met ecologisch onderzoek is het woningbouwplan getoetst aan de Natuurbeschermingswet en de Flora en Faunawet. Conclusie hieruit is dat voldaan wordt aan deze wetgeving en er dus ook in ecologisch opzicht een aanvaardbaar plan tot stand is gekomen. Een nadere uiteenzetting hierover staat in de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie is dan ook dat zowel de locatiekeuze als de verdere invulling van de Aardhuislocatie zorgvuldig en met in achtname van de omgeving tot stand is gekomen.

- b.** Het woningbouwplan Aardhuis voorziet in de bouw van 105 woningen. Dit aantal woningen zal circa 650 verkeersbewegingen met zich meebrengen, welke over 24 uur en twee ontsluitingen worden verdeeld. In de spits zal dit per ontsluiting een verhoging van zo'n 32 extra verkeersbewegingen per uur betekenen bij een volledig bebouwde Aardhuislocatie. De bestaande wachtrij op de Aardhuisweg voor kruispunt Aardhuisweg-N310 (Garderenseweg-Elspeterweg) vloeit tijdens de spits vooral voort uit de bestaande voorrangregeling omdat de Aardhuisweg ondergeschikt is aan de N310. De wachtrij levert geen afwikkeling- of verkeersveiligheidsproblemen op en de wachttijd voor dit kruispunt is acceptabel. Deze situatie zal met de toevoeging van een geringe hoeveelheid verkeersbewegingen tengevolge van de woningbouw niet wijzigen. Circa de helft van het genoemde aantal verkeersbewegingen zal gebruik gaan maken van de ontsluiting op de Schotkamp. Samen met het aantal al bestaande verkeersbewegingen komt het toekomstige totaal daarmee uit op ruim 400. Een dergelijk aantal is voor een woonstraat als de Schotkamp, waar een 30 km/uur regime geldt acceptabel. De bestaande weg, waarbij overigens al rekening is gehouden bij de inrichting met een toekomstige ontsluiting van de Aardhuislocatie is hiervoor voldoende passend ingericht
- c.** Aardhuisweg 15 is gemeentelijk monument wegens de gave historische staat van het woonhuis (de boerderij uit 1901) met de bijgebouwen en het erf. Het ensemble is binnen Uddel nog één van de zeer weinige intacte historische boerderijerven, en heeft daarmee een hoge cultuurhistorische, architectonische en ruimtelijke waarde, ook al is het geen boerenbedrijf meer. Door de bebouwing van de enk direct ten noordoosten van het erf veranderen deze waarden niet significant. Als reclamant desalniettemin de aanwijzing tot gemeentelijk monument wil aanvechten kan een verzoek tot verwijdering van het monument van de monumentenlijst worden gericht aan het college van Burgemeester en Wethouders. Dit valt buiten het kader van het bestemmingsplan.
- Overigens is er geen belemmering voor reclamant om op zijn perceel een groene erfafscheiding te planten tussen het erf en de toekomstige nieuwbouw. Indien het een schutting of ander bouwwerk betreft mag de hoogte niet meer dan twee meter bedragen.

- d. Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de woonbuurt Aardhuis, welke is gebaseerd op de inpassing en versterking van de historische houtwallenstructuur en de ambitie om een aantal kleinere buurtjes te realiseren van elkaar gescheiden door groene ruimtes en houtwallen, past bij de verdere invulling van de buurt enige variatie. Inzet is om deze variatie ondermeer te bereiken in de architectuur. Ook differentiatie in de goothoogte van de woningen draagt bij aan de gewenste variatie en het beoogde doel om de buurt een dorpse karakteristiek te geven. Het stedenbouwkundig/beeldkwaliteitplan ' Uddel, Aardhuisweg locatie', wat gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld, gaat uit dan ook uit van verschillende goothoogtes voor de woningen. Daarbij is het uitgangspunt 'hoog waar het kan en laag waar het moet'. Op bepaalde punten in de buurt maakt het bereiken van een optimale ruimtelijke kwaliteit het nodig om woningen met een lage goothoogte te bouwen. Hoger bouwen zou hier het dorpse beeld dat voor ogen staat verstoren. Op andere delen in de buurt, die een minder prominente ligging hebben, past het om hoger te bouwen. Naar aanleiding van de zienswijze is voor de rij nieuwbouwwoningen nabij Aardhuisweg 15 heroverwogen wat als meest passende goothoogte aangemerkt moet worden. Daarbij is geconstateerd dat vanuit het monument Aardhuisweg 15 gezien een meer geleidelijke overgang wenselijk is. Voor de rij woningen wordt daarom in plaats van een goothoogte van 6 meter een meer gevarieerde goothoogte aangehouden, waarbij de goothoogte voor de nieuwbouwwoning op de kop in ieder geval niet meer dan 4 meter mag worden. Streven is verder om het rijtje te voorzien van een alzijdige kapvorm met ook op de kopgevel een hellende kap. Het stedenbouwkundig/beeldkwaliteitplan wordt overeenkomstig aangepast. De woningbouw voorziet in eengezinswoningen (drie lagen). Daarvoor is een maximale nokhoogte van elf meter opgenomen.
- e. De bezwaren zoals opgenomen in de inspraakreactie zijn beantwoord in het inspraakverslag, welke als bijlage onderdeel vormt van de bestemmingsplantoelichting. Voor de beoordeling van die bezwaren wordt verwezen naar de beantwoording in het inspraakverslag.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de maximale goothoogte van 6 meter binnen de bestemming Wonen-2, direct grenzend aan het perceel Aardhuisweg 15, wordt gewijzigd naar 4 meter.

3.4

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 3 oktober 2012.

Inhoud van de zienswijze

Om de volgende redenen wordt verzocht de Soerensesteeg af te sluiten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer:

- Er wordt een sterke toename van verkeer van en naar Apeldoorn via de Soerensesteeg verwacht. De afstand vanaf de Heegderweg-ontsluiting richting Apeldoorn is via de Soerensesteeg 350 meter korter dan via de Elspeterweg/Aardhuisweg, de route via de Soerensesteeg kent geen oversteekplekken, de toegestane snelheid is 60 km/u en er is nu al filevorming ter hoogte van de viersprong in het dorp tijdens de spits.
- De vormgeving van de Heegderweg-ontsluiting als oplossing, zoals genoemd in de be-

- antwoording van de inspraakreactie, wordt als ontoereikend beschouwd.
- De Soerensesteeg is als 'karakteristiek en landelijk zandpad niet ingericht voor doorgaand gemotoriseerd verkeer en biedt vrijwel geen passeermogelijkheden.

Beoordeling

Het woningbouwplan Aardhuis voorziet in de bouw van 105 woningen. Dit aantal woningen zal circa 650 verkeersbewegingen met zich meebrengen, welke over 24 uur en twee ontsluitingen worden verdeeld. In de spits zal dit per ontsluiting een verhoging van zo'n 32 extra verkeersbewegingen per uur betekenen bij een volledig bebouwde Aardhuislokatie. De bestaande wachtrij op de Aardhuisweg voor kruispunt Aardhuisweg-N310 (Garderenseweg-Elspeterweg) vloeit tijdens de spits vooral voort uit de bestaande voorrangregeling omdat de Aardhuisweg ondergeschikt is aan de N310. De wachtrij levert geen afwikkeling- of verkeersveiligheidsproblemen op en de wachttijd voor dit kruispunt is acceptabel. Deze situatie zal met de toevoeging van een geringe hoeveelheid verkeersbewegingen niet wijzigen.

Het woningbouwplan voorziet zoals gemeld in twee verkeersontsluitingen, een via de Heegderweg op de Elspeterweg en een via de Schotkamp op de Aardhuisweg. Door de woonbuurt zelf wordt een ontsluitingsweg aangelegd die aansluit op beide ontsluitingspunten. De ontsluitingspunten zijn op een zodanig korte afstand van de hoofdwegen van het dorp (Elspeterweg, Aardhuisweg) gesitueerd dat deze op een snelle en vanuit de woonbuurt rechtstreekse wijze bereikt kunnen worden. De verkeersintensiteit van de hoofdwegen is dusdanig dat aannemelijk is dat deze goed bereikbaar zullen zijn vanuit de nieuwe woonbuurt.

Op basis van het bovenvermelde is er geen aanleiding om te veronderstellen dat met de toevoeging van 105 woningen de verkeerssituatie op de Soerensesteeg zodanig zal wijzigen dat er een in verkeerskundig opzicht niet acceptabele situatie ontstaat. Daarbovenop kan nog vermeld worden dat de Soerensesteeg vanwege het smalle profiel en het feit dat het een onverharde weg is niet als een volwaardige doorgaande weg beschouwd wordt maar als een perceelontsluitingsweg, wat het risico op het ontstaan van een onaanvaardbare verkeerskundige situatie zeer laag maakt. Tot slot kan nog vermeld worden dat als de situatie daar om vraagt er altijd nog de mogelijkheid bestaat om op grond van de Wegenverkeerswet te besluiten tot enige vorm van afsluiting van de Soerensesteeg.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 september 2012 (twee brieven).

Inhoud van de zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen in het bestemmingsplan van de aanduiding 'karakteristiek' voor het eigendom van reclamant. Niet voldaan wordt aan de door de gemeente gestelde eisen, zoals bijvoorbeeld de voorwaarde dat dit expliciet voor 1970 gebouwd moet zijn.

Verder zijn er juridisch gezien de nodige vraagtekens te plaatsen bij een dergelijke planologische constructie.

Beoordeling

Karakteristieke panden hebben geen monumentenstatus, maar zijn door hun

cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van groot belang voor het karakteristieke beeld van hun omgeving. Die waarden komen onder andere tot uitdrukking in de gebiedseigen typologie, markante ligging, bijdragen aan het typische beeld en/of de bijzondere vorm en functie. Algemeen uitgangspunt is dat panden opgericht vanaf 1970 niet als karakteristiek zoals hier bedoeld aangemerkt worden.

Voor panden met karakteristieke waarden is in het ontwerp-bestemmingsplan een regeling opgenomen, gericht op bescherming van die waarden. Dit in de vorm van een vergunningplicht voor geheel of gedeeltelijke sloop en een afstemming van het bouwvlak en maximale bouwhoogtes op de bestaande situatie.

Deze regeling is in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen voor panden die op basis van het rapport 'Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing in Uddel' (Monumenten Advies Bureau, mei 2011) als karakteristiek aangemerkt zijn. De panden Uttilochweg 12 behoren daartoe.

Naar aanleiding van de zienswijze is een nadere schouw van het in- en exterieur van de panden aan de Uttilochweg 12 uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat de panden nieuw zijn opgetrokken in 1977. Door de zorgvuldige historiserende vormgeving van de panden zijn ze in het rapport 'Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing in Uddel' niet herkend als nieuwbouw. Panden vanaf 1970 worden niet aangemerkt als karakteristiek. Op basis hiervan is er geen inhoudelijke grond aanwezig om voor de panden een regeling in het bestemmingsplan op te nemen gericht op bescherming van karakteristieke waarden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de aanduiding 'karakteristiek' voor de twee panden aan de Uttilochweg 12 wordt geschrapt;
- het bouwvlak van de woning wordt aangepast overeenkomstig het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan;
- de maximale goot- en bouwhoogte van de woning wordt aangepast naar respectievelijk 6 en 10 meter;
- de panden worden verwijderd uit het rapport 'Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing in Uddel'.

3.6

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen in het bestemmingsplan van de aanduiding 'karakteristiek' voor de woning Aardhuisweg 19. Het pand verkeert in een zeer slechte staat (o.a. geen fundering, zeer slecht dak, geen isolatie), wat sloop en nieuwbouw de enige realistische optie maakt. De aanduiding 'karakteristiek' plaatst de eigenaar voor onnodig hoge kosten. De gemeente kan het karakteristieke wel mooi vinden maar de eigenaar wordt met de gevolgen geconfronteerd. Agevraagd wordt ook wat voor een invloed dit heeft op de verkoopprijs van de woning, streven is namelijk om op termijn tot verkoop over te gaan. Voorgesteld wordt dat de gemeente bijdraagt aan de extra kosten bij renovatie.

Beoordeling

Karakteristieke panden hebben geen monumentenstatus, maar zijn door hun cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van groot belang voor het karakteristieke beeld van hun omgeving. Die waarden komen onder andere tot uitdrukking in de gebiedseigen typologie, markante ligging, bijdragen aan het typische beeld en/of de bijzondere vorm en functie. Algemeen uitgangspunt is dat panden opgericht vanaf 1970 niet als karakteristiek zoals hier bedoeld aangemerkt worden.

Voor panden met karakteristieke waarden is in het ontwerp-bestemmingsplan een regeling opgenomen, gericht op bescherming van die waarden. Dit in de vorm van een vergunningplicht voor geheel of gedeeltelijke sloop en een afstemming van het bouwvlak en maximale bouwhoogtes op de bestaande situatie.

Deze regeling is in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen voor panden die op basis van het onderzoek 'Ruimtelijke en cultuurhistorische waardering van de karakteristieke bebouwing in Uddel' (Monumenten Advies Bureau, mei 2011) als karakteristiek aangemerkt zijn. Het pand Aardhuisweg 19 behoort daartoe.

Naar aanleiding van de zienswijze is een nadere schouw van het in- en exterieur van het pand Aardhuisweg 19 uitgevoerd. Daaruit is naar voren gekomen dat het pand inderdaad in bouwkundig slechte staat verkeert. Er is onder andere sprake van scheurvorming in de gevels, optrekkend vocht tegen de wanden en een verouderde rieten dakbedekking. Dergelijke bouwkundige gebreken vormen niet zondermeer aanleiding om de beschermende bestemmingsregeling te schrappen. Bij de schouw is echter tevens geconstateerd dat alle vier de gevels van het pand voor een aanzienlijk deel zijn vernieuwd tussen 1965 en 1980, waarbij het historische gevelbeeld danig is aangetast. Hierdoor is de bijdrage aan het karakteristieke historische beeld van de omgeving te beperkt om de vereiste investeringen tot behoud te rechtvaardigen.

Door de combinatie van deze constatering wordt geconcludeerd dat er geen inhoudelijke grond aanwezig is om voor het pand een regeling in het bestemmingsplan op te nemen gericht op bescherming van karakteristieke waarden.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de aanduiding 'karakteristiek' voor het pand aan de Aardhuisweg 19 wordt geschrapt.

3.7

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 oktober 2012.

Inhoud van de zienswijze

Geconstateerd is dat in het bestemmingsplan niet het bestaande bouwvlak is opgenomen voor de Harderwijkerweg 22/26. Verzocht wordt dit te corrigeren en indien mogelijk rekening te houden met de toekomstige ontwikkelingen.

Beoordeling

Het geldende bestemmingsplan Uddel kent voor de percelen Harderwijkerweg 22 en 26 de bestemming Winkels/woondoeleinden. Ter plaatse aanwezig zijn een supermarkt, kapsalon en twee woningen.

Bekend is dat er een plan bestaat om de supermarkt uit te breiden en te moderniseren. Onder andere de kapsalon zal worden gesloopt. De supermarkt zal dan zowel het perceel

nummer 26 als nummer 22 omvatten. De woonfunctie zal, waarschijnlijk in aangepaste vorm (appartementen), gehandhaafd worden aan de voorzijde van de percelen. Er bestaat een positieve grondhouding om medewerking te verlenen aan het voornemen vanwege het grote maatschappelijk belang van de supermarkt voor Uddel. Het gemeentelijke woningbouwprogramma biedt ruimte voor vier appartementen. Een bouwplan is in voorbereiding maar nog niet uitgewerkt, waardoor een precieze toetsing aan het bestemmingsplan nog niet mogelijk is.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Dorp Uddel kent een detailhandelbestemming voor het perceel nummer 26 en een woonbestemming (met detailhandel toegestaan) ter plaatse van het perceel nummer 22. Elk perceel heeft een eigen bouwvlak.

Vanwege de functionele samenhang tussen beide percelen biedt een éénduidige bestemmingsregeling voor beide percelen meer duidelijkheid. Dit mede gelet op het bouwvoornemen. Met een éénduidige regeling wordt beter aangesloten op dit voornemen. Om die reden wordt, met in achtneming van het geldend recht en de feitelijke situatie, de bestemmingsregeling gewijzigd door voor de percelen Harderwijkerweg 22 en 26 één bestemming 'Detailhandel' en één bouwvlak op te nemen, waarbij met een specifieke aanduiding, wonen aan de voorzijde van de percelen blijft toegestaan. Het bouwvlak wordt gecorrigeerd conform het verzoek van reclamant. Verder wordt de goothoogte verhoogd van vier naar vijf meter.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- de bestemming Wonen-1 met de aanduidingen vrijstaand en detailhandel ter plaatse van Harderwijkerweg 22 wordt gewijzigd naar de bestemming Detailhandel,
- het bouwvlak ter plaatse van Harderwijkerweg 22 wordt aan de noordzijde aangepast overeenkomstig het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan,
- de bouwvlakken ter plaatse van Harderwijkerweg 22 en 26 worden samengevoegd tot één bouwvlak, waarbij de maximale goothoogte wordt gewijzigd naar 5 meter,
- vanaf de bouwgrens aan de wegzijde wordt een strook binnen de detailhandelbestemming aangeduid als wonen,
- de planregels worden dienovereenkomstig gewijzigd.

3.8

Datum zienswijze

De zienswijze is mondeling ingediend op 3 oktober 2012 en schriftelijk aangevuld op 4 oktober 2012

Inhoud van de zienswijze

Gevraagd wordt of de mogelijkheid bestaat een strook openbaar groen grenzend aan het perceel van reclamant te kopen. Daarmee wordt een zeer gewenste vergroting van de achtertuin mogelijk. Indien dit belemmeringen oplevert voor bijvoorbeeld fietsers spreekt reclamant uit graag mee te denken aan een goede oplossing.

Beoordeling

De betreffende strook openbaar groen aan de zijgevel van de woning, grenst direct aan de openbare weg. In het ontwerp-bestemmingsplan kent de strook, als onderdeel van de openbare ruimte, de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Het al dan niet verkopen van openbaar groen valt buiten het kader van het bestemmingsplan.

Wel kan gemeld worden dat uitgifte niet gewenst is omdat daarmee afbreuk wordt ge-

daan aan de ruimtelijke kwaliteit van deze toch al als stenig ervaren buurt. Conform de na midden jaren negentig gekozen lijn is het buurtje is ook 'snippervrij' ontworpen, wat betekent dat er geen openbaar groen uitgegeven wordt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.9

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant heeft voor zijn bedrijf, wat zich richt op grondverzet en bestrating, de beschikking over 6 shovels, 2 vrachtwagens en wat kleinere machines. Hij heeft echter geen goede opslagmogelijkheid hiervoor. Verzocht wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen voor opslag hiervan op het perceel Noord Riezenweg 33. Plan is twee schuren (totaal 156 m²) te slopen, één gebouw (160 m², 8 meter hoog) te bouwen en 1.500 m² erfverharding aan te brengen. De shovels zullen overwegend op de bouwplaats aanwezig zijn, de vrachtwagens alleen 's avonds en 's nachts. Er worden geen werkzaamheden verricht die milieuhinder of gevaar opleveren voor de omgeving.

Beoordeling

Het verzoek betreft het woonperceel Noord Riezenweg 33, dat volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming Wonen kent, en de gronden in het verlengde van het woonperceel welke een agrarische bestemming kennen. Het perceel ligt op de grens van de bebouwde kom. Feitelijk aanwezig zijn een vrijstaande woning, een dependance en circa 190 m² aan (deels voormalige agrarische) opstallen.

Algemeen uitgangspunt is dat binnen een woongebied in beperkte mate vestiging van bepaalde vormen van bedrijvigheid ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht (bijvoorbeeld beroepen aan huis, dienstverlening). Vraag is in hoeverre het verzoek van reclamant past binnen dit algemene uitgangspunt en, indien niet het geval, er gronden zijn om hiervan af te wijken.

Aard en omvang van de gewenste bedrijfsvestiging is zodanig dat deze niet past binnen het algemene uitgangspunt. Bij de vraag of in deze afwijking gerechtvaardigd is speelt het maatschappelijk belang voor Uddel en belangrijke rol. Dat belang kent zowel een ruimtelijke als economische component. Vestiging van het bedrijf, dat werkgelegenheid biedt voor circa zes personen, draagt in enige mate bij aan de economie van Uddel. Echter, daartegenover staat dat bedrijfsvestiging zoals nu voorgenomen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefmilieu van het dorp en de omgeving.

De Noord Riezenweg is een weg die op de grens van de bebouwde kom en het open landschap ligt. De kavels ten westen van deze weg (waaronder nummer 33) vormen de overgang van bebouwde kom en landschap. De afstanden tussen de bebouwing onderling zijn dusdanig groot dat er voldoende doorzicht is op dit landschap. Waarden als 'lucht' en ruimte (tussen de bebouwing en doorzichten naar het achtergebied toe) worden in de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst', zoals vastgesteld op 17 februari 2011, als beschermenswaardige en beeldbepalende kwaliteit voor de dorpse uitstraling van Uddel aangemerkt. Nieuwbouw van een bedrijfsgebouw (ter vervanging van twee kleinere gebouwen) met een hoogte van 8 meter en opslag zal afbreuk doen aan die

waarden.

Ook voorziet het plan tot bedrijfsvestiging in een forse uitbreiding van verharding aan de achterzijde, tot diep in het buitengebied. Op dit moment fungeert de daar aanwezige weidegrond als groene buffer tussen het woonperceel en de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Harderwijkerweg 58. Met het verstenen van deze buffer wordt het landelijke, open karakter aangetast.

Naast het ruimtelijke/stedenbouwkundige element is ook de potentiële milieubelasting bij bedrijfsvestiging een afwegingsgrond. Toetsingskader hierbij vormt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', welke per bedrijfstype afstanden geeft die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aangehouden zouden moeten worden tot woningen. Hiermee wordt het woon- en leefmilieu in de directe omgeving beschermd.

De voorgestane bedrijfsactiviteiten worden geschaard onder milieucategorie 3.1, waarvoor de brochure een minimale afstand van 50 meter geeft. De dichtsbijgelegen woning ligt op circa 10 meter. Binnen de 50 meter zone zijn acht woningen aanwezig. Ondanks dat met specifiek onderzoek en regels enige terugschaling van deze minimale afstand misschien mogelijk is wordt, gelet op de actuele landelijk toegepaste inzichten, een terugschaling tot minder dan 10 meter niet acceptabel geacht binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.

Algehele conclusie is dat aard en omvang van de voorgenomen bedrijfsvestiging op het perceel Noord Riezenweg 33 zodanig is dat, ondanks het feit dat enig economisch belang onderkend wordt, op ruimtelijk relevante gronden niet meegewerkt kan worden aan de benodigde bestemmingsplanherziening. Wel bestaat de bereidheid indien reclamant dat wenst om hem te ondersteunen bij het vinden van een passende oplossing.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.10

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

- a. Verzocht wordt aan medewerking tot de bouw van een woning in de vorm van een 'boerderijtje' op het kad. perceel A5751. Dit perceel maakt deel uit van de in de structuurvisie opgenomen zoekzone en kan een goede bijdrage leveren aan de landschappelijke waarde van het gebied. In de nabijheid, op de Aardhuisweg 58, worden ook 6 woningen gebouwd.
- b. Vanwege de malaise op de woningmarkt wordt het eerder ingediende woningbouwplan voor de Elspeterweg 18 niet binnen korte termijn verwezenlijkt. Vraag is of in het bestemmingsplan een regeling kan worden opgenomen welke in de toekomst woningbouw mogelijk maakt.

Beoordeling

- a. Eenzelfde verzoek is al op 19 oktober 2010 en als inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan Dorp Uddel ontvangen. Genoemde brief is beantwoord op 16 maart 2011, de inspraakreactie is beantwoord in het inspraakverslag welke onderdeel vormt van dit bestemmingsplan. Beide malen is geconcludeerd dat de gewenste woningbouw ruimtelijk niet passend wordt geacht.

De geldende bestemmingen Groenvoorzieningen en Agrarische gebied met landschapswaarden laten woningbouw niet toe. Getoetst is of de gewenste woningbouw ruimtelijk aanvaardbaar is, op grond waarvan herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt. Uitkomst is dat woningbouw als een niet passende ruimtelijke ontwikkeling wordt beschouwd.

Het perceel onbebouwd weiland ligt in het buitengebied. Algemeen uitgangspunt in het ruimtelijk beleid voor het buitengebied is het tegengaan van 'verstening' en daarmee het behoud van de landschappelijke waarden. Het toevoegen van meer bebouwing voor niet direct aan het buitengebied gebonden functies, zoals wonen, wordt ruimtelijk gezien niet passend geacht.

Naast dit algemene uitgangspunt doet de toevoeging van een nieuwe woning ter plaatse, aan de noordkant van de Aardhuisweg, afbreuk aan de landschappelijke- en natuurwaarde van het gebied. Dit landschap, wat gekenmerkt wordt door de enk, vormt een overgangszone vanaf de uitbreidingslocatie voor woningbouw (de "Aardhuis'-locatie). Uitgangspunt is om dit landschap te behouden. Het toevoegen van een woning in dit landschap past daar niet binnen.

Een vergelijk met Aardhuisweg 58 gaat niet op. De beoogde woningbouw op het perceel Aardhuisweg 58 betreft een functieverandering. De aanwezige intensieve veehouderij wordt beëindigd en de agrarische opstallen worden gesloopt. Daarbij wordt in ruil hiervoor in beperkte mate woningbouw mogelijk gemaakt. Dit met een oppervlak van maximaal de helft van het oppervlak aan gebouwen dat wordt gesloopt. Met het verminderen van de milieubelasting, het reduceren van het bebouwd oppervlak en het kwalitatief zorgvuldig vormgegeven woningbouwplan wordt juist bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Conclusie is dat de door reclamant gewenste woningbouw niet als een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling kan worden aangemerkt. Er bestaat dan ook geen bereidheid om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan.

- b. Het geldende bestemmingsplan kent voor de Elspeterweg 18 de bestemming Bedrijfsdoeleinden (siersmederij). Deze bestemming laat woningbouw niet toe. Naar aanleiding van een op 5 juni 2011 ingediend verzoek van reclamant voor woningbouw is op 6 januari 2012 een overeenkomst aangeboden aan reclamant gericht op het onder voorwaarden in procedure brengen van een bestemmingsplan welke een woningbouwplan op het perceel Elspeterweg 18 toelaat. Reclamant heeft de keuze gemaakt deze overeenkomst niet aan te gaan. Vraag is of nu alsnog een regeling in het bestemmingsplan Dorp Uddel opgenomen kan worden welke woningbouw mogelijk maakt.

Een toekomstige ontwikkeling van enige omvang welke strijdig is met een geldend bestemmingsplan vraagt een zorgvuldige beoordeling op basis van actuele kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen voordat tot herziening van een bestemming kan worden gekomen. Op dit moment is er onvoldoende informatie hierover aanwezig om tot besluitvorming te kunnen komen. De procedure is ook te ver gevorderd om deze informatie nog te achterhalen. Er wordt dan ook niet tegemoet gekomen aan het verzoek. Indien reclamant op termijn alsnog woningbouw wenst kan dat, mits passend binnen een goede ruimtelijke ordening, op dat moment gefaciliteerd worden met een zelfstandige bestemmingsplanherziening.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.11

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

Eerdere woningbouwplannen voor de Van Waalswijkweg 9 zijn nog niet verder vormgegeven. Verzocht wordt de woonbestemming voor het perceel Van Waalswijkweg 9 zodanig aan te passen dat ter plaatse een dubbele woning gebouwd kan worden. Dit conform de geldende bestemming. Het bouwblok moet voor een goede kaveldeling gedraaid worden. Aan de eis van een minimale afstand van 5 meter tot een bijzondere boom kan voldaan worden.

Beoordeling

Begin 2011 heeft overleg plaatsgehad met reclamant over de mogelijkheden tot woningbouw op het perceel Van Waalswijkweg 9. Reclamant heeft destijds geen vervolg gegeven aan de planvorming. Op grond daarvan is een eventuele regeling in het nieuwe bestemmingsplan voor woningbouw niet aan de orde geweest.

Het perceel Van Waalswijkweg 9 kent in het geldende bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden, waarbinnen een op de aanwezige vrijstaande woning afgestemd bouwvlak is opgenomen. De regels van het geldende plan kent een algemeen geldende bepaling welke twee woningen per bouwvlak toelaat.

Het nieuwe bestemmingsplan Dorp Uddel kent in tegenstelling tot het geldende plan geen algemene regeling welke bij recht de bouw van een extra woning op de bestaande woonkavels in het dorp toelaat.

Een dergelijke algemene regeling past niet binnen de actuele planologische inzichten. Relevant hierbij is de de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst!', zoals vastgesteld op 17 februari 2011. Daarin is onder andere verwoord dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met verdere verdichting en verstening van het dorp. Het huidige (openbare) groen en de onbebouwde ruimtes (in de openbaarheid én op de kavels zelf) heeft een beschermenswaardige en beeldbepalende kwaliteit voor de dorpse uitstraling van Uddel. Het vormt een peiler van de eigen Uddelse identiteit. Er wordt ondermeer grote waarde gehecht aan het dorpshart rondom de kerk, waar ook de van Waalswijkweg 9 deel van uitmaakt. Waarden als 'lucht' en ruimte (tussen de bebouwing en doorzichten naar het achtergebied toe) worden van groot belang geacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Verdichting door middel van bebouwing kan deze waarden aantasten. Ook past zo'n algemene regel tot woningbouw niet binnen het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de structuurvisie en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Omdat in individuele gevallen de situatie zich kan voordoen dat, met in acht neming van de structuurvisie, de bouw van een tweede woning op een woonkavel ruimtelijk aanvaardbaar is, wordt in het bestemmingsplan Dorp Uddel hiertoe een bevoegdheid opgenomen tot wijziging van de bestemming. Dit biedt de mogelijkheid om, mits voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, op basis van een concreet bouwplan medewerking te verlenen. Een van de afwegingsgronden daarbij zal het gemeentelijke woningbouwprogramma zijn. Reclamant kan zodra hij een vervolg heeft gegeven aan de bouwplanvorming een verzoek doen tot wijziging

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.12

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 september en 1 oktober 2012.

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt de bestemming als recreatiewoning van het pand Heegderweg 7c te wijzigen naar wonen. Dit pand is sinds 2003 in eigendom, heeft een eigen entree en wordt al langer dan 12 jaar permanent bewoond. In het verleden zijn Heegderweg 7a en 7c waarschijnlijk van één eigenaar geweest maar in de loop der jaren is het perceel opgedeeld met verschillende eigenaren.

In het inspraakverslag heeft de gemeente aangegeven dat niet tegemoet gekomen kan worden aan het verzoek omdat het perceel Heegderweg 7c een achtererf zou zijn van Heegderweg 7a. Het betreft echter geen achtererf omdat het een kadastraal en juridisch volledig gescheiden perceel betreft. Afgevraagd wordt wat wordt verstaan onder 'gelet op situering op een achtererf op ruimtelijke gronden niet passend'. Er is nu een recreatiebestemming opgenomen, waarom is dat wel ruimtelijk passend? De percelen Heegderweg 9 en 11 en Elspeterweg 24c hebben wel een woonbestemming gekregen.

Beoordeling

Het geldende in 1994 vastgestelde bestemmingsplan Uddel kent voor het pand Heegderweg 7c de bestemming erf bij woondoeleinden met de aanduiding 'zomerhuis toegestaan'. Gebruik van een zomerhuis voor permanente bewoning is, zo stelt het bestemmingsplan, niet toegestaan. Wonen is ook niet op grond van het overgangsrecht toegestaan.

Reclamant vraagt nu met zijn zienswijze om aan het pand Heegderweg 7c een woonbestemming toe te kennen. Een legaliseringsvraag dient beoordeeld te worden als ware het nog geen feitelijke situatie. De inhoudelijke beoordeling moet dus hetzelfde zijn als bij een verzoek waarbij het wonen nog niet plaatsvindt. Getoetst is of op ruimtelijk relevante gronden een woonbestemming kan worden toegekend.

De ruimtelijke structuur in de omgeving van Heegderweg 7c wordt gekenmerkt door de Elspeterweg en Heegderweg met direct daaraan gelegen woonpercelen. De woningen op die percelen liggen overwegend aan deze wegen. Op het achtergelegen terrein is enige bebouwing aanwezig. Het betreft niet alleen het pand Heegderweg 7c. Ook staat er de woning Heegderweg 24a. Het omzetten van de recreatiewoningbestemming naar een woonbestemming doet geen afbreuk aan deze al bestaande ruimtelijke structuur. Woonbebouwing in plaats van een recreatiewoning past voldoende in die structuur.

Ook in milieuhygiënisch opzicht past omzetting van een recreatiewoning naar een woning. De milieubelasting ter plaatse vormt geen belemmering hiervoor. Uit de onderzoeken zoals opgenomen in de bijlage van de bestemmingsplantoelichting kan in voldoende mate gedistilleerd worden dat uit een oogpunt van externe veiligheid, luchtkwaliteit en wegverkeerslawaaï geen bezwaar bestaat tegen omzetting naar een woonbestemming. De gebruiksmogelijkheden van het garagebedrijf aan de Elspeterweg 32 worden ook niet in onevenredige mate aangetast.

Op basis van het bovenvermelde is dan ook de conclusie dat het opnemen van een woonbestemming voor Heegderweg 7c in voldoende mate past binnen de goede ruimtelijke ordening van het gebied. Deze uitsluitend op Heegderweg 7c van toepassing zijnde afweging rechtvaardigt het legaliseren van permanente bewoning.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Het perceel Heegderweg 7c krijgt op de verbeelding in zijn geheel de bestemming Wonen-1. Ter plaatse van het woongebouw wordt een bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Het overige deel krijgt de aanduiding 'erf' danwel, voorzover gelegen tussen het bouwvlak en de noordelijke perceelsgrens, 'tuin'.

3.13

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt de mogelijkheid voor de bouw van een dubbele woning op de kavel hoek Markveldweg/Noord Riezenweg uit het geldende bestemmingsplan over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Als redenen hiervoor wordt het volgende gesteld:

- Het betreft een ruime bouwkegel van 1.100 m² waar volgens het geldende bestemmingsplan een dubbele woning is toegestaan en waaraan namens de gemeente alle medewerking is toegezegd. De kavel is te koop aangeboden maar vanwege de kredietcrisis en economische recessie nog niet verkocht.
- Het argument van de gemeente in het inspraakverslag om niet mee te werken, namelijk dat de kavel een overgang vormt van de dorpskern naar het landschap en deze open plek gekoesterd moet worden, wordt niet gedeeld. Dit vanwege de aanwezigheid van bebouwing in de directe omgeving en omdat het onbebouwde veldje te klein is om van een beschermenswaardige en beeldbepalende kwaliteit te kunnen zijn.
- In een vergelijkbaar geval, namelijk Markveldweg 8, wordt wel meegewerkt aan een dubbele woning.
- Er is een plan in voorbereiding voor woningbouw aan de overzijde van de Noord Riezenweg. Daarmee vervalt de gemeentelijke argumentatie van 'open plek op de grens van dorp en land' in het inspraakverslag helemaal.
- Het schrappen van de mogelijkheid voor een dubbele woning treft ons in financiële zin onevenredig zwaar.

Beoordeling

Het perceel Noord Riezenweg-Markveldweg ligt in de noordwesthoek van Uddel aan de dorpsrand. Uit archiefonderzoek is naar voren gekomen dat gedurende de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan Uddel begin jaren negentig verzocht is tot medewerking aan woningbouw op de hoek Noord Riezenweg-Markveldweg. Uit de beantwoording door het gemeentebestuur van de daarover ingediende inspraakreactie en zienswijze komt duidelijk naar voren dat de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen het maximaal aanvaardbare werd geacht. Dat heeft basis gevormd voor de in het geldende bestemmingsplan Uddel opgenomen regeling, welke voorziet in een woonbestemming met twee bouwvlakken. Inmiddels is ter plaatse van één van deze twee bouwvlakken een vrijstaande woning gebouwd (Markveldweg 25). Er resteert dus nog één bouwvlak. Dat bouwvlak kent een breedte van 10 en een diepte van 15 meter, wat de algemeen in de gemeente toegepaste maat is voor één vrijstaande woning.

In het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan Dorp Uddel is dat bouwvlak overgenomen. De regeling in het nieuwe bestemmingsplan laat dus de ruimtelijke invulling toe zoals begin jaren negentig aanvaardbaar werd geacht, mogelijk is gemaakt en bekend mag worden geacht bij reclamant. Op grond daarvan kan er nog een vrijstaande woning gebouwd worden.

De betreffende nog te bebouwen kavel heeft, zoals hiervoor al aangegeven, in het gel-

dende bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden, waarbinnen een op de bouw van een vrijstaande woning afgestemd bouwvlak is opgenomen. De regels van het geldende plan kent echter een algemeen geldende bepaling welke twee woningen per bouwvlak toelaat.

Het nieuwe bestemmingsplan Dorp Uddel kent in tegenstelling tot het geldende plan geen algemene regeling welke bij recht de bouw van een extra woning op de bestaande woonkavels in het dorp toelaat.

Een dergelijke algemene regeling past niet binnen de actuele planologische inzichten. Relevant hierbij is de de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst!', zoals vastgesteld op 17 februari 2011. Daarin is onder andere verwoord dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met verdere verdichting en verstening van het dorp. Het huidige (openbare) groen en de onbebouwde ruimtes (in de openbaarheid én op de kavels zelf) heeft een beschermenswaardige en beeldbepalende kwaliteit voor de dorps uitstraling van Uddel. Het vormt een peiler van de eigen Uddelse identiteit. Waarden als 'lucht' en ruimte (tussen de bebouwing en doorzichten naar het achtergebied toe) worden van groot belang geacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Verdichting door middel van bebouwing kan deze waarden aantasten. Ook past zo'n algemene regel tot woningbouw niet binnen het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de structuurvisie en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het is met name op dit kavel, gelegen aan de rand van het dorp, op de grens van het open landschap dat een verdere verstening de dorps karakteristiek onevenredig aantast. De openheid op dit kavel vormt een mooie overgang tussen 'dorp en land'. De structuurvisie geeft een zeer restrictief beleid ten aanzien van verdere verdichting met bebouwing, vooral voor de dorpsranden. Het verzoek van reclamant past niet binnen dit beleid.

Dat het te koop aanbieden van de woonkavel niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd voor reclamant doet niets af het bovengestelde. Feit blijft dat van de mogelijkheid die het geldende bestemmingsplan sinds 1994 heeft geboden geen gebruik is gemaakt. De vergelijking met Markveldweg 8 gaat niet op. Markveldweg 8 kent volgens het geldend recht een veel breder bouwvlak, is anders gesitueerd en betreft een aanzienlijk grotere kavel (2.100 m²).

De woningbouw aan de overzijde van de Noord Riezenweg, waar reclamant aan refereert, betreft een beoogde functieverandering. Daarbij kan in ruil voor het slopen van agrarische opstallen in beperkte mate woningbouw plaatsvinden. Dit met een oppervlak van maximaal de helft van het oppervlak aan gebouwen dat wordt gesloopt. Met het verminderen van de milieubelasting, het reduceren van het bebouwd oppervlak en een kwalitatief zorgvuldig vormgegeven woningbouwplan wordt juist bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Indien reclamant van mening is dat tengevolge van de bestemmingsregeling financiële schade ontstaat, zoals een waardedaling van de woning, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.1) de mogelijkheid een planschadeverzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.14

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

Medewerking wordt verzocht wordt aan verplaatsing van een bijgebouw op het perceel Het Drie 19 naar een aangekochte strook grond, overeenkomstig een bijgevoegd plan. De verplaatsing verstoort de zichtlijnen naar het landelijk gebied niet, vergroot de gebruiksmogelijkheden van het perceel en voorkomt overlast op het aanpalende perceel. Medebewoners van Het Drie hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het verplaatsen en het oneens te zijn met het standpunt van de gemeente.

Beoordeling

Woonperceel Het Drie 19 ligt aan de zuidelijke rand van Uddel. Het grenst aan een in het Beeldkwaliteitplan Uddel omschreven bijzondere plek in het dorp. Ter plaatse gaat een buurtgroenplek vanuit het dorp naadloos over in het achterliggende kampenlandschap.

Het Drie 19 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Woondoeleinden. De door reclamant aangekochte strook grond van circa vijf meter breed grenst direct aan het woonperceel. Deze strook kent de bestemming Agrarische doeleinden, als onderdeel van een groter agrarisch gebied en bovengenoemd kampenlandschap. Daar waar de buurtgroenplek overgaat in het kampenlandschap staat momenteel een bijgebouw van Het Drie 19 van circa 80 m². Het plan van reclamant gaat uit van sloop van dit gebouw en het nieuw bouwen van een bijgebouw ter plaatse van genoemde agrarische strook, met een vergelijkbaar oppervlak. Vraag is of de daarvoor benodigde herziening van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ruimtelijk aanvaardbaar is.

De actuele ruimtelijke inzichten hierover zijn met name vastgelegd in de structuurvisie 'Uddel, een dorp met toekomst!', zoals vastgesteld op 17 februari 2011. Daarin is onder andere verwoord dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met verdere verdichting en verstening van het dorp. Waarden als 'lucht' en ruimte (tussen de bebouwing en doorzichten naar het achtergebied toe) worden van groot belang geacht voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. De structuurvisie geeft een zeer restrictief beleid ten aanzien van verdere verdichting met bebouwing, vooral voor de dorpsranden.

Aan de orde is een plan om een bijgebouw bij een woning te slopen en op een andere plek terug te bouwen. In die zin treedt er geen verdichting op.

De locatie kent, zoals omschreven, een bijzondere kwaliteit. Met uitvoering van het plan van reclamant wordt deze kwaliteit niet aangetast. Er wordt in enige mate de zichtlijn vanuit het pad naar de Grote Geezenhegge richting het landschap verstoord. Ter plaatse van Het Drie en de Meester Boelenweg doet zich dat echter niet voor. De huidige plek van het bijgebouw verstoort juist de zichtlijnen vanaf die wegen richting het landschap. Verplaatsing van het bijgebouw van een plek voor de rooilijn van de woning naar een plek achter die lijn sluit ook beter aan op het ruimtelijk beeld in de omgeving. Het plan van reclamant wordt dan ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- De strook direct grenzend aan de westelijke erfgrans van perceel Het Drie 19 wordt opgenomen in bestemmingsplan Dorp Uddel met de bestemming Wonen-1 en de aanduidingen 'tuin' (achterste deel) en 'erf' (voorste deel).

3.15

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 september 2012.

Inhoud van de zienswijze

Er zijn al geruime tijd plannen voor de bouw van twee woningen op het perceel Markveldweg 8. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor twee woningen, echter uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak. Dat vlak is voor twee vrijstaande woningen te klein en ligt voor een twee-onder-één kap onlogisch op de kavel. Verzocht wordt het bouwvlak te verschuiven naar het midden van de kavel. Dit is voor de bewoners de beste oplossing en de totale breedte van de zichtlijnen vanaf de Markveldweg naar het achterliggende landschap blijft ongewijzigd.

Beoordeling

Het ontwerp-bestemmingsplan Dorp Uddel voorziet in een regeling welke de bouw van een dubbele woning op het perceel Markveldweg 8 mogelijk maakt. Voorafgaand aan deze regeling heeft overleg plaatsgevonden met reclamant. De situering van het bouwvlak op de kavel is onderwerp van overleg geweest, waarbij de in de zienswijze genoemde argumenten aan de orde zijn geweest. In vervolg daarop is met hem op 22 november 2011 een overeenkomst gesloten hieromtrent. In de overeenkomst is de volgende bepaling opgenomen:

"Uitgangspunt is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van een tweede woning. Gelet hierop wordt uitsluitend een tweede woning toegestaan in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. Situering dient plaats te vinden binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan Dorp Uddel."

Het bouwvlak in het ontwerp-bestemmingsplan is gesitueerd overeenkomstig deze bepaling. Naar aanleiding van de zienswijze is een gesprek gevoerd met reclamant, waarin door hem naar voren is gebracht dat de situering van het bouwvlak direct grenzend aan de zijdelingse perceelsgrens een belemmering vormt om tot een ruimtelijk optimale invulling te kunnen komen. Als voorbeeld is de situering van een garage bij de woning genoemd.

Op grond hiervan is de situering van het bouwvlak nogmaals beschouwd. Uitkomst is dat met de gewenste verschuiving een ruimtelijke betere indeling kan worden bereikt en dat dit niet leidt tot een verslechtering wat betreft de ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- het bouwvlak ter plaatse van Markveldweg 8 wordt verplaatst naar het midden van het perceel.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- Voor het woningbouwplan 'Uddelsekampweg' is op 14 april 2011 een apart bestemmingsplan vastgesteld. Dat plan is ongewijzigd overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan Dorp Uddel. Het woningbouwplan is echter sindsdien op een onderdeel aangepast (17 gestapelde naar 8 grondgebonden woningen). Voor deze wijziging is een aparte bestemmingsplanherziening vastgesteld. Deze herziening wordt nu overgenomen in het bestemmingsplan Dorp Uddel.

- Geconstateerd is dat de bestaande bedrijfswoningen op de percelen Elspeterweg 18 en Uttilochweg 6 niet als zodanig zijn aangeduid. Ter plekke van beide wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd.
- De voor de woningen Aardhuisweg 4 en 6 opgenomen aanduiding 'vrijstaand' komt niet overeen met de feitelijke en bestemde situatie. Deze omissie wordt hersteld door de aanduiding 'vrijstaand' te wijzigen naar 'twee-aaneen'.
- De bestemmingsplantoelichting is op onderdelen geactualiseerd en aangevuld. Het betreft de onderdelen wonen (paragraaf 4.2), beleidskader Aardhuis-locatie (paragraaf 8.2) en financiële uitvoerbaarheid Aardhuis (paragraaf 8.5 en bijlage).