

Zaakdossier: D00170304

Nota van zienswijzen

Ontwerp Visie Lankes

Gemeente Uden

Uden, januari 2020

Indiener	Zienswijze	Beantwoording	Wijzigingen in visie
1. <...naam... adres...>	Aan de Venstraat zit een intensieve varkenshouderij. Bewoner oriënteert zich op toekomstige mogelijkheden. Ofwel stoppen ofwel hernieuwde huisvesting voor de varkens middels intern salderen. Stoppen kan alleen gecompenseerd worden middels Ruimte voor Ruimte regeling. Indiener verzoekt om ruimere bouwmogelijkheden, waarbij 3 tot 4 keer de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak als basis wordt genomen voor de bouw van nieuwbouwmogelijkheden.	In de visie hebben we het agrarisch bouwvlak expres in de zone landelijk Lankes gepositioneerd, daardoor kan de bedrijfsvoering zonder problemen worden voortgezet. Bij stoppen moet gezocht worden naar een passende invulling. Daarbij spelen zowel de regels van de provincie als de gemeentelijke visie een rol. De gemeente staat een oplossing voor die aansluit bij de erf-gedachte zoals deze wordt gehanteerd voor Wonen in Lankes. Daardoor zouden er op het erf kansen ontstaan voor woningbouw. De provincie staat in landelijk Lankes vooralsnog enkel woningen toe middels de Ruimte voor Ruimte regeling. We willen samen met de provincie zoeken naar een oplossing die passend is bij de geest van de visie op Lankes. Echter een erf, met een oppervlak van 3 tot 4 keer het huidige bouwblok behoort niet tot de mogelijkheden, omdat er dan sprake is van een maat en schaal die niet passend is bij het buurtschap. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 3600 m2 en is ruim voldoende voor een ruim erf. Juist op een voormalig bouwvlak zou het in lijn met de gedachte van Lankes zijn om één erf te ontwikkelen.	
2. <...naam... adres...>	Er wordt opgemerkt dat de raad op 12 december 2019 wordt geïnformeerd over de stand van zaken, terwijl de zienswijzentermijn tot 18 december 2019 loopt. Indiener vraagt zich af in hoeverre de zienswijzen serieus worden genomen.	De gemeenteraad werkt met besluitvorming in drie stappen. Deze begint met beeldvorming over het onderwerp, gevolgd door oordeelsvorming en ten slotte besluitvorming. De beeldvormende avond heeft op 12 december 2019 plaatsgevonden. Bij visievorming kan dit samenvallen met een zienswijzentermijn. Op die manier kan de gemeenteraad zich gelijktijdig met bewoners een beeld vormen. Zij oordeelt dan over de visie wanneer ook de zienswijzen bekend zijn. Deze zienswijzen neemt zij in haar beoordeling mee.	

	Vanwege de historische structuur en de open opzet is het van belang de buurtschap te beschermen tegen nieuwbouw om zo de identiteit van de buurtschap te beschermen.	De historische structuur en cultuurhistorische elementen kenmerken Lankes. Tegelijkertijd is de buurtschap door de jaren heen veranderd. In alle periodes zijn er gebouwen bijgebouwd en is de structuur gewijzigd. In de verschillende bijeenkomsten met de buurt is door de buurtbewoners aangegeven dat zij ook in deze tijd graag ontwikkelingsmogelijkheden zien in Lankes. Daarbij is het belangrijk dat deze ontwikkelingsmogelijkheden passen bij de maat en schaal van Lankes. De historische structuur en de aanwezige waardevolle elementen vormen de basis van de visie. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen met respect voor die basis tot stand komen. Deze nieuwe ontwikkelingen zullen altijd een stukje van de historische situatie vervangen door een nieuwe situatie. Het rapport over cultuurhistorische waarden 'Buurtschap Lankes, cultuurhistorische waardevolle elementen (quickscan) biedt een handreiking om dit zo zorgvuldig mogelijk te doen. Op die manier hopen we initiatiefnemers en planbeoordelaars zo goed mogelijk te ondersteunen om met plannen te komen die passen binnen Lankes.	
	Is er ruimte om te reageren op het rapport over karakteristieke elementen in Lankes?	Het rapport dient als handreiking voor nieuwe ontwikkelingen. Het is geen beleid op zichzelf. Het geeft een beschrijving van de waardevolle elementen in Lankes, maar heeft niet tot doel aanvullend zaken te beschermen. Om die reden is er niet de ruimte te reageren op dit rapport.	Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de visie. We zullen in de visie duidelijker aangeven wat de betekenis is van het rapport over cultuurhistorisch waardevolle elementen. <u>Tekstvoorstel:</u> <i>De visie spreekt over behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Om een beter inzicht te geven welke elementen cultuurhistorisch waardevol zijn, is een rapport opgesteld, waarin deze</i>

			<i>cultuurhistorisch waardevolle elementen beschreven worden. Dit rapport geeft een overzicht van cultuurhistorische karakteristieke groen- en bebouwingselementen in Lankes. Deze elementen zijn zó karakteristiek voor de buurtschap dat de inzet bij nieuwe ontwikkelingen zal zijn om ze in stand te houden, waar mogelijk te versterken en/of respectvol te transformeren. Er gaat dus geen stomp over de karakteristieke elementen, maar de intentie is om te blijven zoeken naar een optimale balans tussen bestaande kenmerken en nieuwe gebruikswensen.</i>
	Door nieuwbouw mogelijk te maken wordt juist afbreuk gedaan aan kwaliteitsverbetering en de historische waarde.	Nieuwbouw kan tot kwaliteitsverbetering leiden, bijvoorbeeld door oude erven weer herkenbaar te maken met nieuwe bebouwing, door het bouwen voor specifieke doelgroepen, door het bijdragen aan de transitie naar duurzame energie. Kwaliteitsverbetering heeft niet enkel betrekking op de historische structuur, maar kan ook op andere zaken betrekking hebben, bijvoorbeeld de demografische opbouw van de buurtschap. In algemene zin valt op te merken dat de benadering van de indiener erg gericht is op een enkele dimensie, namelijk instandhouding van de historische waarden. Deze visie beoogt een integrale belangenafweging mogelijk te maken, waarbij ook andere belangen dan het behoud van de historische structuur worden gediend.	
	De beoogde ontwikkelingen zijn niet in lijn met wat de buurschap wenst.	Zoveel mensen, zoveel wensen. Met het opstellen van de visie hebben we toegewerkt naar een gedragen visie. Het is nooit mogelijk om het iedereen naar de zin te maken. Het	

		algemene geluid is dat de meeste mensen zoeken naar ontwikkelingsmogelijkheden. Het geluid gericht op volledig behoud was uiterst beperkt. We zijn van mening dat we zo goed mogelijk in lijn met de wensen van het buurtschap gehandeld hebben.	
	Het plan leidt tot forse toename verkeersdruk.	Als er meer gebouwd wordt, zal ook het verkeer toenemen. Door in te zetten op kleinschalige ontwikkelingen, is de inschatting dat de buurtschap deze relatief beperkte toename van verkeer kan dragen. Concrete initiatieven zullen moeten worden onderbouwd op meerdere aspecten, dus ook op het aspect verkeer.	
	Indiener vreest voor het vrije uitzicht en is bang voor afname van privacy.	In de ruimtelijke ordening hebben we voortdurend te maken met een veranderend speelveld, waardoor er in een dicht bevolkt land als Nederland geen recht op vrij uitzicht bestaat. Nieuwe plannen kunnen ook leiden tot een verandering van de ervaring van privacy. Wanneer door de komst van nieuwe plannen de waarde van de woning afneemt, kan een aanvraag om tegemoetkoming planschade worden ingediend.	
	De gemeente dient alternatieve locaties te onderzoeken.	De gemeente heeft voor heel Lankes onderzoek gedaan naar waar wel en waar geen woningen kunnen worden toegevoegd. Dat is toegelicht in de visie. Het perceel tegenover indiener is vanwege de omvang en de ligging geschikt voor woningbouw.	
	Indiener vreest voor een waardedaling van de woning.	Wanneer door de komst van nieuwe plannen de waarde van de woning afneemt, kan een aanvraag om tegemoetkoming planschade worden ingediend.	
	Indiener vraagt om het plan	De raad zal worden voorgesteld de visie vast te stellen.	

	niet vast te stellen.		
3. <...naam... adres...>	Namens zijn tante, mevrouw R. van den Brand Van den Hoogen, Kromstraat 1 te Volkel, maakt indiener bezwaar tegen het gegeven dat er niet gebouwd mag worden op het perceel Kromstraat-Wisselstraat en geeft aan planschade in te willen dienen als dat niet wijzigt.	In de huidige situatie is deze grond ook niet bebouwd en zijn er geen bouw mogelijkheden. De visie perkt nergens de mogelijkheden of rechten van mensen in, ook niet op deze grond. Overigens is een visie geen planologische maatregel ten gevolge waarvan een aanvraag om tegemoetkoming planschade kan worden ingediend. De open en groene ruimte aan de Kromstraat-Wisselstraat-Breestraat beschouwen we als waardevol en we staan op deze locatie geen ontwikkelingen toe. - Dit perceel is één van de voor Lankes zeer kenmerkende open groenruimtes in het hart van de buurtschap. - Dit punt vormt de entree van Lankes komend vanaf de Goorkensweg. Het bepaalt meteen de karakteristieke groene en landelijke sfeer van de buurtschap. - Deze groenplek vormt een duidelijke plek in de buurtschap. Deze wordt aan drie zijden begrensd door openbare wegen en volledig rondom begeleid door (oude) laanstructuren en een houtwal. Als plek heeft het hierdoor de uitstraling van een open groen plein. Dit is een ruimtelijke kwaliteit passend bij het Lankese karakter. - Sinds het ontstaan van Lankes is de structuur van de buurtschap steeds veranderd. Zo ook deze groene ruimte. Echter heeft deze plek altijd een min of meer vrij liggend en open karakter gehad. Los van erven, wegen rondom en bebouwing aan deze groene ruimte gepositioneerd. Bouwen op deze locatie is om deze reden niet wenselijk.	
4. <...naam... adres...>	Indiener zou graag in aanmerking komen om iets	Genoemde percelen liggen grotendeels in het gebied dat is aangeduid als Landelijk Lankes. De visie ziet er op dat deze	

	te ontwikkelen op de percelen T 1113 en T644, gelegen direct ten noorden van de Rondweg Volkel en direct ten oosten van de Nieuwstraat.	gebieden onbebouwd blijven, omdat deze agrarische gronden bijdragen aan het open en groene karakter van Lankes.	
5. <...naam... adres...>	Er wordt gevraagd naar meer creativiteit bij het beoordelen van woonwensen voor ouderen. Er liggen nu enkel kansen voor kapitaalkrachtigen, die vaak afkomstig zijn van elders. Zo wordt de mogelijkheid om bebouwing toe te staan op het perceel, wat nu omzoomd is door eikenbomen en gelegen aan de Kromstraat, Wisselstraat en Venstraat, niet toegestaan.	De visie biedt veel ruimte voor nieuwe woonvormen. Daarbij bestaat de mogelijkheid om ook kleinere woningen te realiseren. Deze woningen moeten wel passen bij de maat en schaal van Lankes. Op de ruimere percelen van meer dan 2000m2 bestaat de mogelijkheid om meerdere wooneenheden te realiseren, waardoor er ook woningen voor senioren kunnen ontstaan. De open en groene ruimte aan de Kromstraat–Wisselstraat–Breestraat beschouwen we als waardevol en we staan op deze locatie geen ontwikkelingen toe. – Dit perceel is één van de voor Lankes zeer kenmerkende open groenruimtes in het hart van de buurtschap. – Dit punt vormt de entree van Lankes komend vanaf de Goorkensweg. Het bepaalt meteen de karakteristieke groene en landelijke sfeer van de buurtschap. – Deze groenplek vormt een duidelijke plek in de buurtschap. Deze wordt aan drie zijden begrensd door openbare wegen en volledig rondom begeleid door (oude) laanstructuren en een houtwal. Als plek heeft het hierdoor de uitstraling van een open groen plein. Dit is een ruimtelijke kwaliteit passend bij het Lankese karakter. – Sinds het ontstaan van Lankes is de structuur van de buurtschap steeds veranderd. Zo ook deze groene ruimte. Echter heeft deze plek altijd een min of meer vrij liggend en	

		open karakter gehad. Los van erven, wegen rondom en bebouwing aan deze groene ruimte gepositioneerd. Bouwen op deze locatie is om deze reden niet wenselijk.	
6. <...naam... adres...>	Gevraagd wordt om een 5% afwijkingsmogelijkheid toe te passen, op de minimale kavelgrootte van 2000 m2 en meer in de geest van de wedstrijd te fluiten. Dit gaat om het perceel aan de Liessentstraat 28	Er is gezocht naar een goede maat voor nieuwe erven. Daarbij is een zorgvuldige analyse gemaakt van hoe groot een erf minimaal moet zijn en is ook geanalyseerd hoe de structuur van Lankes zou kunnen veranderen als op alle plaatsen met die maat een initiatief tot stand zou komen. Dat heeft geleid tot een ondermaat van 2000 m2, die we ook echt als ondermaat zien. Beneden die maat is het nagenoeg – het is immers geen exacte wetenschap – onmogelijk om de beoogde kwaliteit te realiseren. Ook boven die maat zal het geen eenvoudige opgave zijn en is het geen garantie dat een stuk grond van 2000 of meer m2 doorontwikkeld kan worden tot een nieuw erf. De plek waar het hier over gaat is een heel karakteristiek punt voor de buurtschap. Bij realisatie van twee erven kan de openheid die als voorwaarde wordt gesteld naar onze mening niet gegarandeerd worden en wordt de structuur van Lankes te veel aangetast. De visie Lankes is beleid en er kan onder voorwaarden worden afgeweken van beleid, mits goed gemotiveerd. De beoordeling van een initiatief dat strijdig is met het beleid zal wel getoetst worden in de geest van de visie. Zaken als erfgedachte, openheid en meerzijdige oriëntatie blijven aan de orde, evenals het creëren van meerwaarde. Ook dient, zoals bij alle initiatieven, een omgevingsdialoog te worden gevoerd. Daarbij nemen we het standpunt van de omgeving zwaarder mee in de afweging bij een initiatief dat niet past binnen het beleid. Indiener vraagt zich af of een visie niet juist richting moet geven in plaats van op basis van arbitraire criteria zaken	In de visie moet aangepast worden dat ook in geval stap 1 niet past er, mits goed gemotiveerd, wel iets mogelijk is. <u>Voorstel disclaimer:</u> <i>De visie geeft richting aan de ontwikkelingsmogelijkheden op Lankes. Een initiatief dat past binnen de richtlijnen en veel meerwaarde creëert is kansrijker dan een plan dat niet geheel past binnen de richtlijnen. Toch kan een ontwikkeling soms acceptabel/wenselijk zijn als er wel meerwaarde wordt gecreëerd. In deze gevallen moet gezocht worden naar een oplossing in de geest van de visie. De omgevingsdialoog krijgt in dergelijke gevallen een andere betekenis (zie voorstel aanpassing onder zienswijze 7).</i>

		goed- of afkeuren. Op zich is dat juist: deze visie is niet bedoeld om hard deuren dicht te gooien, maar het moet wel duidelijkheid geven over de kansrijkheid van een initiatief en ook duidelijkheid geven naar de omgeving. Uiteraard staat het vrij om een initiatief voor te leggen in de geest van deze visie, waarbij er twee separate erven worden ontwikkeld, in lijn met de huidige perceelindeling. Wij willen echter meegeven dat wanneer we in de geest van de visie naar het betreffende perceel kijken er kwalitatief een hele grote opgave ligt. Hoe beter een initiatief voor deze plek aansluit bij de criteria zoals genoemd in de visie hoe kansrijker het initiatief is.	
	In andere buurten waar met erven is gewerkt, zoals Veghels Buiten, zijn zowel grotere als kleinere kavels te vinden.	Wij hebben hier het historische erf als uitgangspunt genomen, omdat dat recht doet aan de kwaliteiten van de buurtschap. Een erf, zoals dat in Veghels Buiten is toegepast, is een erf in een niet historische context, waardoor hier andere kwaliteitseisen aan worden gesteld.	
	Initiatiefnemer wil graag iets nieuws bouwen	De huidige regeling biedt ruime mogelijkheden om iets nieuws te bouwen, daarbij is het wel van belang dat de karakteristieke verkaveling en situering van woningen gerespecteerd worden. Deze plek leent zich wel voor één nieuw te ontwikkelen erf, waarbij uit wordt gegaan van één hoofdmassa en meerdere nevengebouwen. Een opsplitsing in twee erven zou afbreuk doen aan de historische structuur.	
7. <...naam... adres...>	Initiatiefnemer heeft een perceel van circa 6850 m2. Het betreft een historisch erf met vijf bijgebouwen	Het erf is grotendeels in originele staat behouden. In de beschrijving van de cultuurhistorische waarden is dit perceel ook uitgebreid beschreven, vanwege de aanwezige cultuurhistorische elementen. In dit geval is het in stand	Rol van de omgevingsdialoog. <i>Voorstel</i> <i>In het proces dat is doorlopen om tot deze visie te komen is veel overleg gevoerd met de</i>

	boven de 10 m2. Het erf is grotendeels nog met de oude structuur herkenbaar en zelfs zo geconserveerd. Het is het enige gemeentelijke monument van Lankes. Het erf biedt voldoende ruimte om een nieuw woonerf te ontwikkelen, alleen zijn er nu al vijf bijgebouwen, waardoor niet aan alle voorwaarden van het erf wordt voldoen. De vraag is of het toch mogelijk kan worden gemaakt om hier een schuurwoning met één of twee wooneenheden toe te voegen.	houden van het erf een belangrijke kwaliteit. De visie biedt voldoende handvatten om een extra woning op het erf toe te staan, mits goed vormgegeven en ingepast. Daarvoor moet wel in afwijking van de richtlijnen in stap 1 worden gebouwd. Het is niet nodig om de visie hierop aan te passen. Met een goede motivatie van de wensen en een goede visie op de gewenste toekomstige situatie kan ook hier een erf worden gerealiseerd. Daarbij is goede afstemming met de omgeving extra belangrijk.	<i>omgeving. Deze afstemming met de omgeving heeft tot een stappenplan voor nieuwe initiatieven geleid. Als u de stappen 1, 2 en 3 goed doorlopen heeft, vragen wij u vervolgens om een omgevingsdialoog te voeren. U heeft dan een plan dat past in Lankes, meerwaarde creëert en geen onoverkomelijke milieukundige belemmeringen kent. De omgevingsdialoog dient dan om uw plannen in overleg met de omgeving te optimaliseren. Denk bijvoorbeeld aan een iets gewijzigde positionering van gebouwen, om de bezonning bij de burens goed te houden. Komt u er in één van de eerste stappen niet helemaal uit, dan heeft u een plan dat niet direct in Lankes past. Er moet een nieuwe afweging plaatsvinden en dat betekent dan ook nieuwe afstemming met de omgeving.. De omgevingsdialoog gaat dan ook over het plan zelf en niet alleen over planoptimalisatie. Het bereiken van overeenstemming over het plan is niet het doel van de omgevingsdialoog. Een goede afstemming met de omgeving is wel het doel. Uiteindelijk bepaalt de gemeente of een plan goed is op basis van de onderbouwing door de initiatiefnemer, geluiden uit de omgeving en interpretatie van de visie Lankes.</i>
	Hoe wordt omgegaan met het fonds bovenwijks, als je een bestaande situatie hebt,	Het fonds bovenwijks gaat alleen over het nieuwe deel en wordt berekend op basis van het aantal m2 van het nieuwe bouwperceel.	

	waar je enkel een gebouw aan toe wil voegen? Geldt dan € 14,95 voor het gehele perceel of voor een deel en hoe wordt dat berekend?		
	Worden aan het hobbymatig houden van kleinvee nog beperkingen opgelegd of staat dit geheel buiten de visie?	De visie zelf legt geen beperkingen op aan het bestaand gebruik. Wanneer sprake is van een nieuw ruimtelijk initiatief, wordt deze getoetst aan onder meer de visie. Bij nieuwe initiatieven zal moeten worden beoordeeld in hoeverre het bestaande gebruik hieraan wel of niet in de weg staat.	
8. <...naam... adres...>	Indiener maakt pro-forma bezwaar maar heeft afgezien van het indienen van een nadere motivering.	De zienswijze is niet nader gemotiveerd en derhalve niet-ontvankelijk.	