

# **Uddel, een dorp met toekomst!**

**Structuurvisie Uddel**

**Herziening 1**

**Januari 2016**

## **0. HERZIENING STRUCTUURVISIE 2015**

Naar aanleiding van een concrete aanvraag voor de bouw van enkele woningen aan het Drie aan de rand van het dorp Uddel is op 27 november 2014 in de raad de Motie “Wijziging Structuurvisie Uddel” aangenomen, waarin de raad het college oproept om de structuurvisie zodanig te wijzigen, dat het via restrictief maatwerk mogelijk wordt gemaakt om in bijzondere gevallen bebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in het dorp toe te staan.

Deze herziening maakt in uitzonderlijke gevallen via maatwerk, onder voorwaarden, woonbebouwing mogelijk. De voorwaarden zijn enerzijds op gericht het genoemde maatwerk mogelijk te maken en anderzijds zoveel mogelijk aan te sluiten bij de hoofduitgangspunten van deze structuurvisie. Om het maatwerk in de structuurvisie mogelijk te maken zijn de teksten in paragraaf 5.5 en 5.6. en is de kaart “Structuurvisie Uddel” aangepast.

Over het concept van de herziening heeft vooroverleg plaatsgevonden met Uddels Belang en met de initiatiefnemers van het concrete bouwplan, dat aanleiding was voor de motie van de raad. Dit overleg heeft geleid tot een iets ruimere interpretatie van het maatwerk.

Omdat het gaat om een ingrijpende heroverweging van de structuurvisie is de mogelijkheid tot inspraak geboden. De beantwoording van de inspraakreacties is opgenomen in de bijbehorende inspraaknota.

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

# 1. INLEIDING

## *1.1. Ambitie en opgaven*

Uddel, een dorp met toekomst! Dat staat op het titelblad van de Dorpsvisie Uddel; een plan voor en door de Uddelsen! Dorpsraad Uddels Belang omschrijft haar eigen visie voor Uddel als volgt:

***Uddel wil nu en in de toekomst een vitale dorpsgemeenschap zijn met een eigen identiteit en voldoende sociaal-economische perspectieven om haar eigen bewoners te voorzien van woningen, werk, winkels, sociale voorzieningen en recreatiemogelijkheden.***

In de dorpsvisie wordt verder toegelicht op welke wijze Uddels Belang deze visie wil realiseren.

## *1.2. Status Structuurvisie*

Aan de gemeente nu de taak om de visie van het dorp te vertalen in de structuurvisie Uddel. Een structuurvisie vormt de juridische basis voor het uitvoeren van de opgaven die nodig zijn om van Uddel een dorp met toekomst te maken.

De structuurvisie Uddel wordt beschouwd als een structuurvisie conform de Wet Ruimtelijke Ordening die van kracht is sinds 1 juli 2008. Een structuurvisie geeft betere sturingsmogelijkheden om het gewenst woningbouwprogramma te realiseren dan in het verleden. Bovendien geeft de nieuwe wet RO mogelijkheden van kostenverhaal ten behoeve van het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen, mits deze zijn opgenomen in een structuurvisie.

De dorpsraad hoefde zich bij het opstellen van haar visie niet te laten leiden door het feit dat er op diverse terreinen en door de verschillende overheden beleid is gemaakt, dat invloed kan hebben op Uddel en omgeving. De gemeente zal bestaand beleid in haar structuurvisie voor Uddel wel meewegen. De wensen van Uddels Belang zullen getoetst worden aan bestaand beleid. Soms kan dit haaks staan op de in de visie geformuleerde wensen. Gevolg hiervan is dat de visie van Uddels Belang niet volledig vertaald kon worden in deze structuurvisie.

## *1.3. Proces*

In 2007 heeft Uddels Belang in een interactief proces de dorpsvisie voor Uddel gemaakt. Eind 2007 is deze visie afgerond en gepresenteerd in de Politieke Markt Apeldoorn, die enthousiast en positief reageerde op de inhoud.

Vervolgens is door gemeente, woningstichting Beter Wonen en Uddels Belang gezamenlijk gewerkt aan de totstandkoming van de structuurvisie.

De concept visie heeft een inspraaktraject doorlopen, waarin de bewoners van Uddel de mogelijkheid hadden om een reactie te geven op de inhoud ervan.

De, op enkele kleine punten aangepaste, visie is vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

De structuurvisie wordt voor zover mogelijk vertaald in een integraal bestemmingsplan voor het dorp. De voorbereidingen hiervoor zijn inmiddels gestart. Parallel daaraan worden voor de woningbouwlocaties stedenbouwkundige plannen gemaakt.

#### **1.4. Leeswijzer**

In **hoofdstuk 2** wordt een beschrijving gegeven van de (ruimtelijke) identiteit van het landschap en het dorp. Deze beschrijving is erop gericht om bouwstenen te formuleren voor de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. In **hoofdstuk 3** zijn de functionele kenmerken van het dorp beschreven. **Hoofdstuk 4** beschrijft vervolgens de functionele opgaven die hieruit voortvloeien. De dorpsvisie en de daarin benoemde ambities en opgaven zijn hierbij leidend. In **hoofdstuk 5** worden de functionele opgaven en de ruimtelijke identiteit samengebracht, dat leidt tot een ruimtelijke hoofdstructuur voor dorp en landschap. Dit raamwerk vormt het vertrekpunt voor de ontwikkeling van het dorp de komende 10 à 15 jaar. **Hoofdstuk 6** geeft de uitvoeringsstrategie voor de diverse onderdelen van de visie.

## **2. DE IDENTITEIT VAN UDDEL**

*Eén van de peilers van de dorpsvisie is het behoud en versterking van de **eigen** (dorpse) identiteit van Uddel. In de dorpsvisie wordt al aangegeven dat die identiteit voor een deel gevormd is door de ligging van het dorp en haar historie. Kennis van die historie en hoe die is in te zetten voor nieuwe ontwikkelingen is dan ook essentieel om een structuurvisie, die recht doet aan de bijzondere identiteit van Uddel, de Uddelse gemeenschap en het Uddelse landschap, te kunnen maken. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de ruimtelijke karakteristieken van het landschap en het dorp. Die karakteristieken zijn gebundeld tot 'bouwstenen' die de basis vormen voor het inpassen van de functionele opgaven die in de visie worden opgesteld. .*

### **2.1. Ontwikkelingsgeschiedenis**

*Uddel dankt zijn bestaan en zijn ontwikkeling in belangrijke mate aan de specifieke kenmerken van het bodem- en waterlandschap van de Veluwe. De gevarieerde terreingesteldheid met dekzanden, beekdalen, vennen en plassen is altijd al een gunstige conditie voor bewoning geweest. Het geaccidenteerde terrein van de stuwwalflanken, de Hierdense Beek en het Uddeler- en Bleeke Meer zijn bovendien nog steeds markante en herkenbare elementen in het landschap en worden zowel door bewoners als bezoekers hoog gewaardeerd.*

In dit landschap van overgangen en contrasten tussen hoog en laag, nat en droog ontwikkelde Uddel zich vanaf de vroege middeleeuwen tot een kleinschalige en geïsoleerde agrarische nederzetting. Het agrarische cultuurlandschap zoals dat nu zichtbaar is ontwikkelde zich daarbij in een aantal fasen. In de eerste fase ontstonden tijdelijke akkers door het verbranden van het oerbos. In de tweede fase ontwikkelden de boeren het 'potstalsysteem' waarbij

plaggenbemesting door de eeuwen heen zorgde voor vruchtbare akkers of zogeheten 'kampen'. Restanten van dit landschap zijn aan de zuid-west zijde van Uddel nog steeds aanwezig.

Zowel het Uddelermeer als het Bleeke Meer, beide archeologische rijksmonumenten, zijn zogeheten pingoruïnes. Door het smelten van een ijsslens na de laatste ijstijd ontstond een meertje met een ringwal. Omdat de regen niet kon wegzakken, zocht het water een natuurlijke weg. Zo ontstond de Hierdense Beek.

Aan het Uddelermeer ligt de Hunneschans, die met zijn imposante verdedigingswal een restant vormt van een negende-eeuwse ringwalburg, die hoogstwaarschijnlijk een belangrijk centrum vormde van de destijds op de Veluwe florerende ijzerindustrie. De schans toont duidelijk dat er toen al volop menselijke activiteit was in de omgeving van Uddel. De agrarische nederzetting Uddel ontwikkelde zich ongeveer vanaf deze periode.

Deze bijzondere archeologische en cultuurhistorische fenomenen zijn beschreven in de cultuurhistorische analyse, die voor Uddel is gemaakt. De analyse vormt samen met de cultuurhistorische beleidskaart en informatiekaart belangrijke bouwstenen voor toekomstige ontwikkelingen van Uddel.

Eeuwenlang bleef Uddel een geïsoleerde agrarische nederzetting waarbij de nederzetting het hart vormde van een uitgestrekt gebied aan kampen, weidegronden, bos, beken en vennen. Vanaf de negentiende eeuw konden, door de introductie van kunstmest, ook de natte heide- en veengebieden voor landbouw gebruikt worden. Hierdoor kon een forse areaaluitbreiding van het landbouwgebied plaatsvinden, waardoor ook het dorp langzaam groter werd. Tussen 1800 en 1900 groeide Uddel dan ook van 79 naar ruim 700 inwoners waardoor ook voorzieningen zoals een eigen school (1847) konden ontstaan. De verschillende agrarische clusters, waaruit Uddel bestond, groeiden in de loop der jaren langzaam aaneen tot linten langs de hoofdwegen richting Elspeet, Garderen, Harderwijk en Apeldoorn. De viersprong waar deze wegen samenkomen ontwikkelde zich daarbij tot het natuurlijke middelpunt van het dorp.

Na de tweede wereldoorlog groeide Uddel verder door schaalvergroting en specialisatie in de landbouw (met name kalvermesterij), aangevuld met nieuwe bedrijvigheid (Alpuro, Veritex, aannemers, loonwerkers) en kleinschalig toerisme. Vanaf die tijd heeft het dorp zich ook planmatig uitgebreid met kleine wijkjes en is het dorp steeds verder verdicht. Het hoogtepunt voor de gemeenschap was de bouw van de eerste eigen kerken in de jaren vijftig, later aangevuld met extra voorzieningen als een gemeenschapshuis, scholen en een groeiende middenstand.

Het dorp zoals we dat nu kennen is nog steeds herkenbaar als dorp met een duidelijk agrarisch karakter. Wel hebben de verdichtingen en planmatige uitbreidingen er voor gezorgd dat deze kwaliteiten op plekken minder zichtbaar zijn geworden en dat nieuwe toevoegingen zich niet altijd voegen in de dorpse structuur maar een eigen, autonome, invulling krijgen.

## ***2.2. Geomorfologie en grondgebruik***

De geomorfologie<sup>1</sup> en de daarmee samenhangende waterhuishouding hebben mede de historische ontwikkeling van zowel het dorp Uddel zelf als het buitengebied bepaald. De overgang van beekdal naar stuwwal waar het dorp op ligt vormt de verklaring waarom het dorp hier ooit is ontstaan. Deze overgangen tussen laag en nat en hoog en droog zijn ook nu nog beleefbaar en hebben zich vertaald in nog steeds herkenbare verschillen in de wegenstructuur, gebruik, beplanting, verkaveling en bebouwing.

Van oudsher is de bebouwing in en rond Uddel altijd gerealiseerd op de drogere delen van het dekzandgebied. Vooral in het landschap aan de westzijde van het dorp is dit zeer herkenbaar. Het wegenpatroon dat zich hier heeft ontwikkeld tot ontginningsassen bestaat voor een groot deel uit de wegen die al vóór de ontginning op de drogere en hogere delen van het heidegebied lagen en die zijn rechtgetrokken. De nattere, lagere delen van de beekdalen zijn als gras- en akkerland gebruikt, en zijn zo open gebleven.

### ***2.3. Landschapsbeeld***

Het dorp vormt het scharnierpunt tussen de beboste Veluwe stuwwal en het open agrarische landschap van het beekdal van de Hierdense Beek. Hoewel er geen harde en absolute grenzen zijn tussen beide landschappen kunnen de Garderense- en Elspeterweg gezien worden als de scheidingslijn tussen deze twee gebieden. Ten zuidoosten van de weg ligt een restant van het oude Veluwe kampenlandschap. Ten noordwesten van de weg en het dorp een jonger landschap dat het gevolg is van 19de- en 20ste-eeuwse veen- en heideontginningen. De verschillen tussen beide landschappen zijn nog duidelijk ervaarbaar en daarmee van waarde voor de leesbaarheid van de geschiedenis van het dorp. Hieronder worden deze nader beschreven.

#### *Kampenlandschap*

De randzone tussen het (natte) veengebied van het beekdal en het (droge) zandgebied van de stuwwal is meer dan duizend jaar geleden al ontgonnen tot wat we nu kennen als het Kampenlandschap. Een stelsel van kleinschalige akkercomplexen ('kampen'), tegenwoordig ook met grasland en omsloten met houtwallen en bosranden. Dit stelsel van open groene kamers met stevige groene bosranden heeft een grote landschappelijke kwaliteit. De ruimtes zijn afwisselend van maat en richting en vanaf de bochtige routes die erdoor en erlangs leiden ontstaan steeds verrassende uitzichten. Dankzij de kampen is de ligging van het dorp op de flanken van de Veluwe goed waarneembaar. De bebouwing en het landschap vormen een evenwicht; lege ruimte op de voorgrond en een bosrand als achtergrond. De bebouwing lijkt opgenomen in de rand van deze groene kamers.

#### *Heide- en veenontginningslandschap*

Het gebied ten westen van het dorp bestond tot diep in de negentiende eeuw uit natte heide en veengebieden. Vanaf die tijd is het gebied in fases ontgonnen en ontwikkeld tot een rationeel landbouw- en bosgebied. In tegenstelling tot de kleinschaligheid van het Kampenlandschap is dit gebied open met verspreide bebouwing langs het rechtlijnige wegenpatroon. De ensembles van verspreid liggende boerderijen en erfbeplanting zijn groot, maar je kijkt er toch omheen waardoor ruimtes niet afgesloten maar in elkaar overlopend

---

<sup>1</sup> de natuurlijke vorm van het landschap, zoals die ontstaan is door geologische processen en eventueel beïnvloed is door menselijk handelen.

zijn. Er is een geleidelijke overgang vanuit de beslotenheid van het dorp met kleine open ruimtes en veel bebouwing en beplanting naar grotere open ruimtes en grovere en grotere maatverhoudingen.

### *Bosgebieden*

Het kroondomein omgeeft de kampen van Uddel. Oude bossen zoals de Uddeler Heegde zijn relictten van het oude landbouwsysteem dat tot ver in de 19e eeuw onder toezicht stond van de Marken. De jongere productiebossen zijn tekenen van de grootschalige bosbouw uit de 19de en 20ste eeuw. De landschappelijke inscenering rondom de dienstwoning van het Kroondomein (Rijksmonument) 'Het Hof' vormt de overgang van het kleinschalig kampenstelsel naar het grootschaliger landschap ten zuiden van het Uddelermeer.

Juist de omzoming door bos zorgt ervoor dat Uddel leesbaar is als een 'agrarische enclave' op de Veluwe. Alleen in noordelijke richting is de bosrand nu deels onderbroken waardoor het beeld van een aparte enclave in het bos hier onderbroken is. Vanuit provinciaal landschapsbeleid wordt ingezet op het toevoegen van boselementen in dit gebied waardoor niet alleen landschappelijke en ecologische verbindingen versterkt worden maar ook het enclave beeld nog duidelijker zal worden.

## **2.4. Infrastructuur**

### *De N310 als hoofdstructuur in het landschap en het wegennet*

Sinds de negentiende eeuw vormt de Garderenseweg / Elspeterweg (de provinciale weg N310) de ruggengraat van het dorp als verbindingroute naar de buitenwereld. Rond het midden van de negentiende eeuw werd deze doorgaande grindweg gecreëerd uit een reeks bestaande onverharde wegen en paden. Later kreeg ook de Aardhuisweg als verbinding naar Apeldoorn een dergelijke belangrijke betekenis. Alle drie de wegen vormen ook nu nog belangrijke, bovenlokale, routes met hoge intensiteiten voor gemotoriseerd verkeer.

Het gevolg van de toenemende druk op de N310 en het type zwaar (landbouw/bedrijfs) verkeer dat ervan gebruik maakt is dat in het verleden alle beschikbare ruimte binnen het wegprofiel is gebruikt voor het verkeerskundig scheiden van de verschillende gebruikers. Het gevolg hiervan is dat de wegingdeling weliswaar verkeersveilig(er) is ingericht, maar dat van de oorspronkelijke dorpse sfeer langs de Garderenseweg / Elspeterweg nu nog maar weinig over is gebleven. De prognose is dat in de komende jaren de intensiteiten met circa 2.000 motorvoertuigen zullen stijgen. Deze extra druk op het wegennet maakt dat het 'mengen' van verschillende gebruikers, ook in de toekomst, geen veilige optie is.

In het buitengebied staat wegbeplanting dicht op de rijbaan waardoor het totale wegbeeld past bij een 80 of 60 km per uur beeld. In de bebouwde kom ontbreekt de beplanting maar loopt het zelfde profiel door vanuit het buitengebied waardoor de weg in het dorp op plekken zelfs breder en groter overkomt dan in het buitengebied wat in combinatie met goed zicht en lange wegdelen uitnodigt tot te hard rijden en een wegbeeld dat niet past bij een dorpse snelheid van 50 of 30 kilometer. Om dit tegen te gaan zijn in het verleden verkeersremmende maatregelen gemaakt zoals plateaus. Deze ondermijnen door hun verkeerskundige uitstraling het dorpsachtige beeld echter nog verder en hebben door de beperkingen vanuit bus- en landbouwverkeer ook niet het maximale effect.

### *Verbindingen tussen dorp en buitengebied*

Tussen de overige wegen in en rond Uddel is er nauwelijks sprake van een verkeerskundige en ruimtelijke hiërarchie. De Veenkamp, Uddelerveen, Hardewijkerweg en Markveldweg vormen de meest belangrijke ontsluitingswegen van het heide- en veenontginningslandschap. Profielen bestaan zowel in het buitengebied als het dorp uit relatief smalle asfaltwegen met eveneens smalle grasbermen en aan weerszijden zaksloten. Ze zijn herkenbaar aan hun lange wegdelen en zijn vooral als gebiedsontsluitingsweg in gebruik.

De wegen door het Kampenlandschap reageren meer op het hoogteverschil en kennen een gekromd verloop waarbij ze een totaal ander beeld oproepen als het wegenpatroon aan de westzijde. Juist hier komen ook nog veel zandwegen voor die het historische karakter van dit landschap benadrukken.

In het zuid-oostelijke buitengebied is een uitgebreid netwerk van (half)verharde fiets- en wandelpaden, dat uit lanen en uit houtvesterijpaden van het Kroondomein bestaan.

### *Wegen in het dorp*

In het dorp zelf kennen de wegen eveneens nauwelijks hiërarchie en is de inrichting en profielopbouw overal gelijk. Het betreft veelal korte rechte wegen, tussen de N310, de Veenkamp, Uddelerveen, Harderwijkerweg en Markveldweg. Het profiel bestaat uit een smalle rijbaan zonder middenstreep met aan weerszijden molgoten en (grind)bermen die als informele parkeerruimte worden gebruikt. De typerende vorkvormige aansluitingen die in het buitengebied zichtbaar zijn komen ook in het dorp voor.

## **2.5. Beplantingstructuur**

### *Beplanting als drager van het landschapsbeeld van het buitengebied*

De verschillen tussen het kampen- en heide/veenontginningslandschap zijn naast verschillen in openheid/geslotenheid en het wegen- en verkavelingspatroon, het meest zichtbaar in verschillen in beplanting. De landschappelijke structuur van het kampenlandschap wordt zelfs vrijwel geheel bepaald door beplanting in de vorm van bos- en houtwalranden. Formele laanbeplantingen komen hier niet voor, maar de organische structuur van houtwallen en bosranden wordt wel aangevuld met dunnere houtsingels/bomenrijen en een veelvoud van solitaire bomen op erven. De soortenkeus is zeer beperkt en altijd inheems. Eiken domineren aangevuld met hier en daar beuken, lindes of berken.

In het heide- en veenontginningslandschap zijn het de verspreid liggende erven die het ruimtebeeld bepalen. Op die erven zijn veel lijnvormige beplantingspatronen aanwezig in de vorm van bomenrijen en singels op erfgronden. Doordat deze elementen de erven vaak geheel of gedeeltelijk inkaderen ontstaat een beeld van groene clusters in een verder open en onbeplant landschap. De wegen zelf hebben geen beplanting en ook boscomplexen of losstaande bomen ontbreken. De beplanting op de erven is zeer divers in vorm en soortkeuze. In grote lijnen overheersen inheemse soorten als berk, es, els, iep die ook refereren aan het verschil in ondergrond tussen dit gebied (relatief nat en laag) en het kampenlandschap (relatief droog en hoog).

### *Beplanting langs de N310*

De Garderense / Elspeterweg vormt de historische ruggengraat van het dorp en was altijd al de belangrijkste verbinding tussen Uddel en andere dorpen. Die betekenis werd ook



benadrukt door het toevoegen van bomenrijen in de zijbermen van de weg. Iets wat langs andere wegen niet of nauwelijks gebeurde. Veel van deze bomenstructuur is als gevolg van de verkeerskundige verzwarening van de weg aangetast of verdwenen al zijn er ook delen recent weer hersteld (omgeving Bleekemeer / Uddelermeer).

De Garderenseweg kent vanaf de rotonde met de N302 tot aan de westelijke komgrens een bijna landgoedachtige uitstraling door de goed ontwikkelde, deels dubbele laanbeplanting van eik langs de weg aangevuld met de boscomplexen en houtwallen van het Kampenlandschap en het Uddelermeer / Bleekemeer.

Binnen het dorp is de oorspronkelijke beplanting grotendeels verdwenen. Tussen de zuidelijke dorpsgrens en de aansluiting op de Aardhuisweg wordt dit gebrek aan beplanting nog gecompenseerd door de bomen rondom de kerk, het Blanke Schot en de school. Ten noorden van de Aardhuisweg ontbreken deze aanvullingen in de privé tuinen echter ook grotendeels en is het beeld uitgesproken kaal en stenig. Ter hoogte van de noordelijke dorpsgrens verbreden de zijbermen zich weer en is ook opnieuw een bomenrij van eik aanwezig. Direct buiten het dorp gaat dit over in een bosbeeld aan weerszijden van de weg.

#### *Beplanting in het dorp zelf*

Met uitzondering van de Garderense weg en een deel van de Elspeterweg ontbreekt beplanting, zoals bomenrijen, in het openbare profiel. De smalle profielen bieden hier ook geen ruimte voor waardoor bomen alleen op hoeken of speciaal ontworpen verbredingen aanwezig zijn. Toch is het dorp op sommige plekken uitgesproken groen als gevolg van de enorme diversiteit aan groene tuininrichtingen waar ook veel grote solitaire bomen in staan. Het beplantingspatroon van het dorp bestaat dan ook uit overblijfselen van oude houtwalstructuren in de vorm van losstaande bomen aangevuld met soms grotere boomgroepen rondom een school of andere grotere complexen.

## **2.6. Natuurwaarden**

#### *Bestaande natuurwaarden*

De belangrijkste natuurwaarden vallen in de huidige situatie samen met het kampenlandschap en de bosgebieden die daaraan grenzen. Vrijwel dit hele gebied bestaat uit Natura 2000-gebied. In het kampengebied komen waardevolle, oude houtwallen voor met een hoge natuurwaarde als verbindingroutes tussen natuurgebieden en de overgang van de natte naar de droge heideontginningen ten zuiden van Uddel.

Langs het Uddeler- en Bleekemeer komen waardevolle water- en moerasvegetaties voor. De bossen van het Kroondomein zijn vooral aangeplant in 1920-1950 op armere zandgronden. Ze bestaan momenteel hoofdzakelijk uit naaldbomen (grove den, douglas) met weinig onderbegroeiing, zodat de ecologische waarde gering is. De randen van de bossen zijn wel van ecologisch belang, ook in combinatie met de kampen en de open heidevelden zoals het Uddelsche Buurtveld.

Op dit moment zijn de natuurwaarden van het veen- en heideontginningenlandschap zeer laag als gevolg van intensieve bemesting en een hoge veebezetting. Wel zijn langs een aantal sloten en in wegbermen relictten van schrale graslandvegetaties aangetroffen (Uddelsche Veen, Bergweg).

### *Potentiële natuurwaarden*

De natte gebieden ten westen van het dorp zijn kansrijk voor ontwikkeling van aan beekwater gekoppelde natuurtypes en kwelgebieden met bloemrijk grasland. Hier liggen kansen om de nu versnipperde natuurwaarden uit te bouwen tot een robuustere ecologische structuur die gekoppeld zal zijn aan de oost-westbeken en de aansluitende graslanden. Voorwaarde is wel dat de intensieve bemesting en veebezetting zal worden teruggebracht.

In het Gebiedsplan Natuur en Landschap van de provincie zijn zoekgebieden voor de ontwikkeling van natuur en landschap aangewezen. Voor natuurontwikkeling wordt ingezet op de zone langs de Hierdense Beek, de natte gebieden rondom de zijbeek Uddelerveen en om het gebied rond het Bleekemeer en de zijbeek Bleekemeer.

## **2.7. Stedenbouw en architectuur**

### Typologie en sfeer

Het stedenbouwkundige 'beeld' van Uddel wordt mede bepaald door de hierboven beschreven factoren en is een resultante van een eeuwenlange ontwikkeling: van oorspronkelijke kleine buurtschappen via lintbebouwing tot een dorp op de Veluwe. De verschillende ontwikkelingsperiodes zijn vandaag de dag nog zichtbaar in het dorp. De oorspronkelijk agrarische bebouwing en latere individuele woningen en planmatige ontwikkelingen van na de oorlog hebben het oorspronkelijke assenkruis opgevuld. Hoewel de dorpskern van Uddel compact is, is door de groei een deel van de oorspronkelijke relatie tussen bebouwd en onbebouwd ten koste gegaan van de openheid. Gaandeweg zijn de weides en andere open plekken binnen het dorp ingevuld met bebouwing.

De dorpskern van Uddel is met name na de tweede wereldoorlog gegroeid. De stedenbouwkundige ontwikkelingen zijn te verdelen in twee categorieën; individuele bebouwing, langs de bestaande linten, en planmatige ontwikkelingen aan een nieuwe wegenstructuur. Het bouwen van een eigen woning komt regelmatig voor in Uddel. Deze woningen kennen over het algemeen een traditionele opzet van één laag met een flauw hellende kap en voegen zich qua maat, schaal en uitstraling goed tussen de oudere bebouwing.

De planmatige ontwikkelingen hebben zonder meer geleid tot een relatieve 'schaalvergroting'. Deze woningen bestaan vaak uit twee lagen met kap en hebben dus hogere goothoogtes dan de oudere woningen in het dorp. Bij naoorlogse ontwikkelingen zijn voor het eerst rijenwoningen geïntroduceerd. Later kwam er ook gestapelde woningbouw (zorgcentrum Wilhelminahof aan de Essenkamp en bij de laatste dorpsuitbreiding van Uddel aan de Zandsteeg). De recente inbreidingen in Uddel zijn sterk in zichzelf gekeerde ensembles met nieuwe soorten van buitenruimtes en bebouwingstypes. Op diverse plekken zijn de traditionele voor- en achtererven verdwenen en de zichtbaarheid van bedrijvigheid op het erf vanuit de openbare weg. De straatruimtes ogen daardoor minder dorps. Het woongedeelte is meestal nog wel gericht naar de straat.

Uddel heeft in alle opzichten een 'sobere' uitstraling. Dit komt tot uiting in zowel de openbare ruimtes, toepassing van groen in het dorp en in de bebouwing. Doordat de ruimte ook nauwelijks wordt geaccentueerd door bijzondere bebouwing levert dit een enigszins eentonig beeld op.

### Dorpse karakteristieken

Over het algemeen bestaan de woningen in het dorp uit een laag met een kap. De kap heeft een lage goothoogte en een hoog pannendak. De nokrichting is loodrecht op de weg. Op het erf bestaat veelal een heldere ruimtelijke organisatie tussen voor en achter, die op verschillende locaties in het dorp terug te vinden is: de siertuin bevindt zich aan de voorkant, de woonkamer van het huis is gericht op de straat, in het verlengde van het woonhuis een reeks bijgebouwen, soms woongebouwen, meestal schuren, die aan de randen van het dorp gericht zijn op het boerenland. De woningentree bevindt zich doorgaans opzij, langs de oprit. Door de vrijstaande ligging van de meeste huizen zijn er doorzichten vanaf de straat tot diep naar achteren. De bedrijvigheid op het erf is van grote invloed op de levendigheid van het straatbeeld. Bomen die het straatbeeld bepalen staan voornamelijk in de tuinen op de kavels. Karakteristiek voor de kern van Uddel is de historisch gegroeide combinatie van een flankesdorp van middeleeuwse oorsprong enerzijds en een ruim honderd jaar geleden gestarte ontginning anderzijds. Deze komen samen bij de doorgaande hoofdroute en bij de viersprong, waar in de jaren vijftig van de vorige eeuw voor het eerst een eigen dorpskerk verrees. De gerichtheid van het dorp op het omringende landschap bepaalt in hoge mate het beeld en de sfeer van het dorp.

Typerend zijn ook de grote hoeveelheid vorkvormige splitsingen in het dorp. Ze verwijzen nog naar de zandpaden door het vrije veld. De versnijdingen leveren bijzondere hoeken op en spaarzame open ruimtes in het dorp. Om dorpsheid te borgen moet zeer zorgvuldig worden omgegaan met de nog overgebleven open ruimtes in het dorp.

#### Dorpsranden

In het Kampenlandschap aan de oostzijde van het dorp zijn de dorpsranden duidelijk ervaarbaar door de open velden op de voorgrond met daar doorheen zicht op hagen, het dakenlandschap en boomplukken, ontspannen en informeel met de bosrand op afstand. Het wegenpatroon is bochtig en daardoor ontstaat er een afwisselend beeld van de woningen met hun voor- en zijgevels. Bebouwing is hier een verrijking van het landschapsbeeld en ook ondergeschikt aan het landschapsbeeld van het Kampenlandschap.

Hoewel het tot de dorpskern is gerekend, wordt het gebiedje aan de noordkant van de Markveldweg, tussen de Elspeterweg en de bosrand gezien als een overgangsgebied van dorp naar buitengebied.

Aan de westzijde van het dorp in het Heideontginningen landschap zijn de dorpsranden over het algemeen niet helder ervaarbaar. De dichtheid van de bebouwing neemt toe naar mate je het dorp nadert.

#### Agrarische bedrijven in het Heideontginningen landschap

De bebouwing en het erf staan ‘los’ in het open landschap. De erfbeplanting maakt deel uit van boerderij en erf. In dit gebied bevinden zich enkele karakteristieke streekeigen hallehuisboerderijen die vanuit cultuurhistorisch oogpunt gekoesterd moeten worden.

De schaalvergroting in de landbouw van de afgelopen jaren is ook aan de westzijde van Uddel goed zichtbaar. Het is zaak dat deze schaalvergroting van de bebouwing zorgvuldig wordt ingepast in het open landschap. De maat en de schaal van de bebouwing en de beplanting moeten op elkaar worden afgestemd.

## **2.8. Openbare ruimte binnen het dorp**

### *Typologie en sfeer*

De sfeer van een dorp wordt in hoge mate bepaald door het samenspel tussen bebouwing en openbare ruimte. Typerend voor Uddel is dat de in het dorp aanwezige openbare ruimte zich

van oudsher vrijwel geheel beperkt tot het systeem van straten en doorgaande wegen waarbij de Garderenseweg en Elspeterweg de belangrijkste zijn, aangevuld met een overlappend patroon van uitwaaierende wegen tussen dorp en buitengebied. Formele plekken als een openbare brink, een park of plein zijn nooit aanwezig geweest. Alleen op zeer lokaal niveau is er soms een herkenbare ‘plek’ als gevolg van de aansluiting van twee wegen die in de inrichting verbijzonderd is. Een mooi voorbeeld hiervan is de vorkvormige aansluiting van de Uutilochweg/De Rieten die met de plaatsing van het oorlogsmonument en bloembakken is verbijzonderd.

Binnen het dorp vormt de kruising van de Garderenseweg/Elspeterweg en de Aardhuisweg/Harderwijkerweg de enige locatie die als ‘plek’ betekenis heeft voor het dorp als totaal. Vroeger was deze ‘viersprong’ ook werkelijk het beeldmerk van het dorp en de ligging van kerk, pannenkoekenhuis en aanvullende winkels herinneren hier nog aan. Met de ontwikkeling van de N310 tot drukke doorgaande weg is juist langs deze belangrijke route en op deze belangrijke plek het dorps beeld verdwenen en is de viersprong een verkeerskundige kruising geworden in plaats van het gevoelsmatige hart van het dorp. De inrichtingskwaliteit van de openbare ruimte van beide wegen is laagwaardig en sleets en doet eveneens geen recht aan de betekenis die de weg heeft voor het dorp.

#### *Wegenpatroon*

Het wegenpatroon (en daarmee de totale openbare ruimte) is grotendeels een formalisering van oude onverharde paden vanuit het Kampen- en Heide/veenontginningslandschap. De verschillen tussen die twee landschappen zijn ook in het dorp nog goed zichtbaar. Ten westen van de N310 is het wegenpatroon lineair met typerende vorkvorige aansluitingen. Dit patroon is ook bij latere planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld Uddelse Kampweg/Binnenveldweg) in dit deel van het dorp doorgezet. Ten zuidoosten van de N310 zijn de wegen gebogen en met een informeler verloop en aansluitingen. Latere planmatige uitbreidingen zijn aan deze zijde veelal ontworpen met een zogeheten ‘cul de sac’ oplossing waarbij een lusvormige ontsluiting vanaf de hoofdwegenstructuur wordt gerealiseerd waaraan de bebouwing is geclusterd. Voorbeelden hiervan zijn Het Drie en het project Zandsteeg.

#### *Dorpse karakteristieken*

De openbare ruimte van Uddel werd net als in andere dorpen van oorsprong gekenmerkt door een grote mate van losheid en vanzelfsprekendheid. Wegen waren onverhard met grindachtige bermen zonder harde opdelingen en met zachte overgangen naar erven en zijwegen. Van het oorspronkelijke samenhangende systeem van grindbermen zijn nog maar enkele fragmenten over. Juist grind is een materiaal dat in hoge mate het dorps karakter uitdraagt en als gebiedseigen materiaal een grote cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. De wegen waar dit grind nog aanwezig is zijn dan ook nog de meest dorps straten in Uddel. Anders dan andere dorpen zoals Beekbergen was grind hier van oudsher geconcentreerd in de kern en bestonden bermen (voorzover aanwezig) in het buitengebied uit gras. Ook nu is dat goed zichtbaar. De profielopbouw van wegen zoals de Markveldweg loopt vanuit de bebouwde kom door in het buitengebied waarbij in de kom de berm uit grind bestaat en buiten de kom uit gras.

Met de verdichting van het dorp is de openbare ruimte in de loop der tijd grotendeels geformaliseerd, waarbij de historische losheid, die zo typisch voor een dorp is, verdwenen is. De open veldjes en groene erven zijn of verdwenen of omgevormd tot mee formeelachtige tuinen en ook in de openbare ruimte zelf is de inrichting harder en ‘stedelijker’ geworden.

Waardevol is dat de profielopbouw van de wegen met uitzondering van de N310 nog steeds een dorps opzet heeft zonder trottoirbanden en formele parkeeroplossingen. Deze opbouw van smalle asfaltwegen met stoere molgoten en grind/grasbermen is daarmee nog een dorps element dat gekoesterd moet worden.

In de meer recente uitbreiding van het dorp rond de Zandsteeg is deze vanzelfsprekende dorpsheid losgelaten en is een geheel eigen profielopbouw en materiaalgebruik gekozen. Hierdoor is het project een wereld in zich zelf in plaats van een logisch onderdeel van het dorp.

## **2.9. Bouwstenen voor de structuurvisie**

### *Algemene bouwstenen*

De ruimtelijke karakteristieken van het landschap en het dorp zijn samen te vatten als het 'DNA van Uddel'; dat wat Uddel uniek en eigen maakt. Dat DNA van Uddel is niet alleen iets om te koesteren maar is ook een middel om nieuwe ontwikkelingen passend in het dorp in te voegen. Dit uitgangspunt vertaalt zich in de volgende algemene bouwstenen voor de structuurvisie:

- Dorpsontwikkelingen enten **op de historische karakteristieken van dorp en landschap** (het DNA van Uddel).
- Terugbrengen en versterken van het **dorpse karakter** van Uddel waarbij gebruik wordt gemaakt van oorspronkelijke kenmerken die nog in het dorp zelf aanwezig zijn.
- Bestaande **landschappelijke contrasten** behouden om daarmee leesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis en de verbondenheid tussen dorp en omgeving te behouden.

### *Bouwstenen vanuit het landschapsbeeld*

De ligging van het dorp op de overgang tussen hoog en laag, droog en nat, besloten en open en kleinschalig en grootschalig landschap vormt de kern van de ruimtelijke identiteit van het dorp. Bij de ontwikkeling zou dit niet alleen gerespecteerd moeten worden maar ook aangegrepen worden als ontwerpmiddel om deze contrasten te versterken. Het gaat daarbij om die kenmerken die herkenbare verschillen oplevert tussen het Kampenlandschap en het Heide-veenontginningslandschap.

### **Kampenlandschap:**

- *Ruimteform:* behoud, versterking en waar nodig uitbouwen van de reeks van zelfstandige open ruimtes ('groene kamers') tussen dorpsrand en bosgebied waardoor de dorpsrand duidelijk waarneembaar is en onderdeel uitmaakt van de rand van deze gebieden.
- *Bebouwing:* nieuwe bebouwing alleen toestaan als het leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landschap.
- *Wegenpatroon:* reageren op de hoogteverschillen met gekromd verloop. Bij nieuwe ontwikkelingen eventueel toepassing van typerende 'cul de sac' oplossing vanuit de hoofdstructuur van de N310 of de Aardhuisweg
- *Beplanting:* grootschalige beplantingspatronen in de vorm van houtwallen die als groene wanden de ruimtes vormen. Aangevuld met een ondersteunend patroon van solitairbomen op erven. Geen formele beplantingselementen langs wegen.

- *Natuurwaarden*: vergroten van de ecologische samenhang van het systeem van houtwallen en boscomplexen om daarmee al aanwezige natuurwaarden te vergroten.
- *Architectuur*: De bebouwing in dit deel van het buitengebied rond Uddel voegt zich op een natuurlijke wijze in de groene kamers. Veelal bestaat de bebouwing uit kleinere clusters (agrarische en individuele) woon- bebouwing. Qua schaal is de bebouwing meestal ondergeschikt aan het landschap. De bebouwingsclusters kennen veelal een onderlinge hiërarchie. Kenmerkend aan bebouwing in het kampenlandschap is dat natuur en cultuur hand in hand gingen. Van oudsher komen in dit landschap kamers met kleinschalige agrarische bebouwingsclusters voor die zich in het landschap voegen.

#### Heide- en veenontginningslandschap:

- *Ruimtevorm*: behoud en versterking van het beeld van in elkaar overvloeiende ruimtes met daarin verspreid liggende met groen omzoomde erven. Vanuit het dorp nemen de hoeveelheid erven af en daardoor de openheid toe. De balans tussen hoeveelheid erven en openheid is fragiel. Meer nog dan de erven dient de openheid en de ruimtereeks tussen dorp en buitengebied planmatig worden gestuurd.
- *Wegenpatroon*: aansluiten en voortbouwen op het systeem van lineaire wegen zorgt voor een natuurlijke verdichting van bebouwing richting het dorp maar ook voor het open houden van de nattere beekzones tussen de wegen.
- *Beplanting*: geen beplanting langs wegen maar gekoppeld aan de erven in de vorm van bomenrijen en houtsingels langs de randen.
- *Natuurwaarden*: toevoegen van natte natuurwaarden gekoppeld aan de beken/sloten. Hiervoor is vermindering van intensief grondgebruik een voorwaarde.
- *Architectuur*: het heide- en veenontginningsgebied is een meer ‘geïndustrialiseerd’ landschap ten dienste van de agrarische sector. Dit komt tot uiting in de oudere hallehuisboerderijen en in de jongere bebouwing van vooral agrarische bedrijven met een bedrijfswoning en stallencomplexen. De schaalvergroting in de sector is zichtbaar in dit landschap, zowel in de kavelgrootte van de huidige agrarische percelen, als in de grootte van de schuren en stallen.

#### *Bouwstenen vanuit de historie van het dorp*

Het karakter van het dorp wordt niet alleen door het landschap gevormd, maar ook door de specifieke geschiedenis van het dorp zelf. Vooral door een sterke verdichting van het dorp en de invloed van de N310 als doorgaande route zijn ‘typisch Uddelse’ kenmerken verdwenen. Deels kan dit niet meer ongedaan gemaakt worden. Wel kunnen met nieuwe ontwikkelingen die dorpse karakteristieken weer versterkt worden.

#### Beleving van het dorp:

- Langs de Aardhuisweg en de N310 het dorpse karakter versterken. De beleving van ‘het dorp’ vindt primair plaats vanaf deze wegen en minder vanaf de Harderwijkerweg. Dit zijn de entrees waar het dorp zich toont
- Meer verschil aanbrenge n tussen het wegbeeld van de N310 buiten en binnen de bebouwde kom waarbij de lagere snelheid binnen het dorp niet alleen verkeerskundig wordt afgedwongen maar door de inrichting van de weg vanzelfsprekend is
- Groene karakter van het dorp juist ook langs deze wegen uitdragen. Langs de N310 is herstel van de oorspronkelijke laanbeplanting hierbij het meest passend. Langs de

Aardhuisweg is juist het zicht op het groen van de omgeving en een groene dorpsrand essentieel

- Gevoelsmatig een dorpshart stimuleren door een herinrichting van de openbare ruimte rond de viersprong..

Dorps karakter:

- De oorspronkelijke losheid weer terugbrengen door meer 'lucht' te creëren in het dorp en een minder formele inrichting van de openbare ruimte
- De verschillen tussen de wegen (recht versus krom) en de voor Uddel typerende vorkvormige splitsingen als ontwerpmiddel inzetten bij nieuwe ontwikkelingen om daarmee woonmilieus te realiseren die passen in de grotere landschappelijke structuur van het dorp
- De rafelige structuur van de westrand van het dorp met z'n vele achter elkaar geplaatste driehoekige terreinen en vorkachtige kruisingen vraagt om een heldere ruimtelijke vormgeving van de hoekbebouwing en erfafscheidingen
- Koester de gelaagdheid in de verkaveling: voorerf, woonhuis, achtertuin, schuur
- De daken zijn beeldbepalend in de ruimtebeelden. Houd de goothoogtes zo laag mogelijk. Aandacht voor de fijnschalige detaillering en de materialisering en het kleurbeeld van de dakbedekking.
- Maak de straatbeelden contrastrijker door meer lichtdonker contrasten in de bebouwing.
- Inzetten op behoud van oude karakteristieke beeldbepalende gebouwen
- Historische grindbermen beschermen en grind gebruiken bij (her)inrichtingen van de openbare ruimte
- Het dorp waar mogelijk vergroenen. Buiten de Garderense/Elspeterweg is beplanting langs wegen echter niet 'des Uddels'. Beplanting bestaat uit solitaire bomen op specifieke plekken, op hoeken van wegen of specifiek ontworpen plekken. Het patroon is altijd los. Het groene beeld wordt in hoge mate bepaald door (grote!) bomen van inheemse soorten op de kavels zelf (eik, linde, beuk).
- Materiaalgebruik van openbare ruimtes beperken tot eenvoudige materialen dat past bij het no nonsens en sobere karakter van het dorp. Asphalt, zandwegen, grindbermen, molgoten van grove klinkers, gras en inheemse bomen. Alleen op voor het dorp bijzondere plekken zoals de viersprong, rond de kerk of het oorlogsmonument verbijzonderingen toepassen met eventueel andere materialen.

### **3. DE FUNCTIONELE KENMERKEN VAN UDDEL**

*De structuurvisie is gebaseerd op een analyse van de functionele kenmerken van Uddel. De dorpsvisie van de vereniging Uddels Belang vormt hierbij het vertrekpunt. In dit hoofdstuk worden de ambities en wensen samengevat en in Hoofdstuk 4 vertaald in expliciete opgaven. Het accent ligt daarbij op die opgaven die een ruimtelijke component hebben omdat die in de structuurvisie een expliciete uitspraak of locatiekeuze vragen. Andere (niet ruimtelijke) opgaven zijn voor de volledigheid echter wel opgenomen.*

#### **3.1. Wonen**

Op dit moment telt Uddel 560 woningen, het buitengebied meegerekend zijn het er ruim 800. Het dorp heeft nu ruim 1900 inwoners.

Uddel is het enige dorp van de gemeente Apeldoorn waar nog een substantieel aantal woningen is gebouwd sinds 2002. Dat komt vooral door het nieuwe buurtje de Zandsteeg. Het aantal woningen en het aantal inwoners is sindsdien met ongeveer 10% gegroeid. In het hele landelijk gebied van Apeldoorn is het aantal woningen met 3% toegenomen, terwijl in diezelfde periode het aantal inwoners met 2% afnam.

Van de woningen in Uddel zijn er 155 in de sociale huursector, 28% van het totaal. Ter vergelijking, in Loenen ligt dit percentage op 31% en in Beekbergen op 24%.

Uddel heeft een jonge bevolking. Dat blijkt uit het grote aandeel kinderen tot 15 jaar in vergelijking met de andere Apeldoornse dorpen en met het landelijk gebied als geheel. Is het aandeel kinderen tot 15 jaar in het gehele landelijk gebied 18% en voor Loenen 15%, voor Uddel bedraagt het 28%. Parallel hieraan is het aandeel 20-39 jarigen in Uddel groter dan in de rest van het landelijk gebied en het aandeel ouderen vanaf 40 jaar aanzienlijk kleiner. Is in Loenen bijna 40% van de bewoners 40 jaar of ouder, in Uddel ligt dit op 28%.

De samenstelling van de Uddelse bevolking en woningvoorraad op 1 januari 2005 vraagt om een toevoeging van ca. 430 woningen in Uddel voor de jaren 2005-2020. Inmiddels zijn in 2006 en 2007 55 woningen gerealiseerd op de Zandsteeg. Een opgave van 375 woningen resteert dus nog.

Een accent ligt op de vraag naar woningen in de middenprijsklasse. Uddels Belang legt de nadruk op goedkope rijtjeswoningen voor starters en gezinnen. Belangrijk is dat deze woningen ook bij doorverkoop in deze prijsklasse beschikbaar blijven. Ook de vraag naar woningen voor senioren zal de komende jaren groter worden.

Hoewel in Uddel geen groep jonge dorpsbewoners actief is om in eigen beheer, al dan niet gezamenlijk, een woning te realiseren, wordt die behoefte wel gesignaleerd in de dorpsvisie van Uddel. Ook constateert Uddels Belang belangstelling voor cascobouw en consument gericht bouwen, met veel inbreng van de toekomstige bewoners.

Fasering is een belangrijk middel om te voldoen aan de vraag naar woningen van de inwoners van Uddel. Met fasering kan vraag en aanbod op de lokale woningmarkt optimaal op elkaar worden afgestemd.

Uddels Belang heeft te kennen gegeven bij de ontwikkeling van de woningbouwprojecten betrokken te willen worden en dringt er op aan als eerste het woningbouwproject Aardhuisweg op te pakken.

## **3.2. Economie**

### **Algemeen**

In Uddel en omgeving bevinden zich ongeveer 240 bedrijven, waarvan bijna 70 in de agrarische sector. De helft van de bedrijven ligt in of aan de rand van het dorp zelf, met een accent op bouwbedrijven en bedrijven in reparatie en handel. Uddel heeft ruim 30 eenmanszaken in de bouw, aanleg en onderhoud van tuinen en dienstverlening. In de dorpsvisie wordt het ontstaan van uitzendbureaus/detacheringsbureaus voor personeel in de bouw, schoonmaaksector geconstateerd.



In totaal biedt de bedrijvigheid in het dorp en omgeving ruim 1200 arbeidsplaatsen, met een accent op de agrarische sector, industrie en reparatie/handel. Een belangrijke werkgever is Alpuro met ca. 100 werknemers, van wie een groot deel niet (meer) in Uddel woont. Ook zijn er veel arbeidsplaatsen in het onderwijs. Dat heeft te maken met de aanwezigheid van de scholengemeenschap Jacobus Fruytier in Uddel.

In de dorpsvisie wordt geconstateerd dat een deel van de (kleine) productiebedrijven in Uddel op hun huidige locatie niet kan uitbreiden of dat ze op hun huidige plek nadelige gevolgen voor het woonklimaat hebben. Om dit probleem op te lossen zouden sommige bedrijven gebruik kunnen maken van de regeling voor functieverandering, die het mogelijk maakt dat een vrijkomende agrarisch bedrijf gedeeltelijk wordt herbestemd voor een niet agrarisch bedrijf. Het kan hierbij alleen gaan om bedrijven in de lichte milieucategorieën. Daarnaast heeft de Uddelse Ondernemersvereniging behoefte aan een eigen bedrijventerrein. Uddels Belang dringt er op aan om de ontwikkeling van een bedrijventerrein voortvarend op te pakken.

### **Agrarische sector**

Alle lange tijd is de agrarische sector een belangrijke pijler onder de Uddelse economie, met de laatste decennia de nadruk op de intensieve veehouderij, met name de kalverhouderij. In het Reconstructieplan voor de Veluwe ligt een groot deel van de agrarische bedrijven van Uddel in verwevingsgebied. Hier is het beleid gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Verder weg van het dorp, in de extensiveringsgebieden, gelegen langs de randen van natuurgebieden, is nieuwvestiging, hervestiging en omschakelen naar intensieve veehouderij niet mogelijk en is uitbreiding van bebouwing slechts toegestaan als dit uit oogpunt van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid noodzakelijk is.

De bedrijven dicht bij het dorp maken deel uit van de kernrandzone, waar de omgevingskwaliteit voor wonen en natuur voorop staat. Daardoor hebben de intensieve veehouderijen in deze zone slechts weinig ontwikkelingsmogelijkheden. Gevolg is dat een aantal bedrijven verplaatsing of bedrijfsbeëindiging overweegt. De dorpsraad pleit er voor om de bestaande agrarische bedrijven zoveel mogelijk groeikansen te geven, maar beseft dat dit niet altijd mogelijk is. Daarom pleit Uddels Belang ook voor het geven van ruime mogelijkheden voor functieverandering van deze bedrijven, naar toeristische (neven) functies in de natuurrandzone en naar wonen in de kernrandzone.

Het dilemma in de kernrandzone is dat de mogelijkheden om gebruik maken van de regeling voor functieverandering slechts zeer beperkt zijn, doordat bedrijven in de directe omgeving milieubelemmeringen veroorzaken.

### **Winkels en dorpshart**

Uddel heeft een klein, maar redelijk volledig winkelbestand, bestaande uit een supermarkt, een bakker, 2 slagwinkels, kledingzaak, bloemisterij en een verfwinkel.

Daarnaast zijn er enkele ‘winkeltjes’ gevestigd in particuliere schuren of in bijgebouwen bij woningen. Deze winkels voorzien in de behoefte van de bewoners van Uddel en directe

omgeving. Meestal zijn deze winkeltjes gevestigd in strijd met het geldend beleid, detailhandel aan huis is niet toegestaan. Het legaliseren van deze winkels stuit op diverse problemen:

- De winkeltjes zijn gevestigd op plekken in of bij het dorp waar ze minder gewenst zijn. Denk bijvoorbeeld aan parkeerproblemen die kunnen ontstaan.
- De winkels hebben een te kleine omzet om een winkelpand in het dorp te kunnen huren tegen de ‘normale’ huurprijs.
- In de loop der jaren zijn door bedrijfsbeëindiging vroegere winkelpanden, meestal gevestigd aan de van Waalswijkweg en de Garderenseweg herbestemd en verbouwd tot woning. Daardoor zijn er weinig panden in het dorp beschikbaar met een winkelbestemming.

De dorpsraad vraagt om een oplossing voor dit probleem en constateert tegelijkertijd dat deze winkeltjes niemand tot overlast zijn. Uddels Belang vraagt om een versoepeling van het gemeentelijk beleid voor kleinschalige detailhandel en nijverheid aan huis en stelt voor om bij sluiting van winkels de winkelbestemming te handhaven, zodat toekomstige vestiging van winkels mogelijk blijft.

De supermarkt heeft uitbreidingsplannen, een positieve ontwikkeling voor Uddel. De bakker aan de Garderenseweg heeft plannen om de bakkerij te verplaatsen. De bakkerswinkel blijft aan de Garderenseweg gehandhaafd. Deze locatie is goed bereikbaar voor de bewoners van het dorp, maar ligt ook gunstig voor recreanten en andere bezoekers van het dorp. Een uitbreiding met een klein terras hoort bij de nieuwbouwplannen.

Vroeger had Uddel, meer dan nu, een dorpsmidden rond de kerk. Daar bevonden zich de meeste winkels. Die zijn inmiddels grotendeels verdwenen. Er is nu geen gebied meer in het dorp dat echt aan te wijzen is als dorpshart.

Om het economisch draagvlak van de winkels, het dorpskarakter en de sociale cohesie te versterken is een dorpshart voor Uddel gewenst, een kleinschalig winkelhart in combinatie met horeca, met een gezellig ingerichte openbare buitenruimte voor ontmoeting en ontspanning, een aantrekkelijke pleisterplaats voor toeristen, met voldoende parkeerplaatsen, bijvoorbeeld langs de van Waalswijkweg bij de kerk en veilige oversteken.

### ***3.3. Voorzieningen***

#### **Woonservicegebied Uddel**

Al enige tijd wordt door diverse organisaties gezamenlijk gewerkt aan het opzetten en instandhouden van een woonservicegebied in Uddel, een gebied met voorzieningen die alle bewoners van Uddel - jong en oud, ziek of gezond – in staat stellen, ook als ze zorgbehoefte hebben, zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in een zelf gekozen woonsituatie in Uddel.

Voorwaarden voor het goed functioneren van het woonservicegebied zijn de stenen en de steun.

Het woonservicepunt, het punt van waaruit zorg geleverd wordt, moet gevestigd zijn in een mooi gebouw met een naar buiten gerichte open uitstraling. Het moet toegankelijk zijn, met ruimtes voor diverse activiteiten en voorzieningen. Het gebouw moet gevestigd zijn op een centrale locatie, dichtbij doelgroepwoningen, winkels en andere voorzieningen.

De steun heeft te maken met omvang, kwaliteit en onderlinge samenhang van zorg, diensten en activiteiten, die samen een maatwerkpakket voor elke individuele kwetsbare

dorpsbewoner kunnen vormen. Doordat professionals en vrijwilligers in één gebouw aanwezig zijn kunnen zij zaken makkelijker samen oppakken.

Uddels Belang spreekt haar zorg uit over het instand kunnen houden van de voorzieningen in en rondom het woonservicepunt en de Koningin Wilhelminahof (KWH).

### **Wonen en Zorg**

Uit de prognose voor de langere termijn blijkt een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Ook Uddels Belang signaleert deze wens in de dorpsvisie. En zij voegt daar de vraag naar woningen voor zorgbehoevende gehandicapten aan toe. Bij voorkeur worden deze woningen gerealiseerd in de directe nabijheid van de KWH en van winkels en andere voorzieningen in het dorp.

Stichting Philadelphia biedt wonen en zorg op drie locaties in Uddel. Deze 3 locaties, Essenkamp, Harderwijkerweg en Garderenseweg zijn te klein voor een goede bedrijfsvoering. Philadelphia bezint zich nu op de, vanuit bedrijfseconomisch oogpunt, gewenste toekomstige ontwikkeling voor de drie locaties.

Uddels Belang vraagt om een toewijzingsbeleid van woningen die geschikt zijn voor bewoners met een zorgindicatie op een wijze die inspeelt op de wensen van de bevolking. Voorop staat dat mensen met een indicatie voorrang krijgen. Er is vooral behoefte om de huidige regelgeving beter te communiceren naar de bewoners. Het woonservicepunt heeft hierin een belangrijke functie.

Verder richt een andere zorgaanbieder, de Woonzorg Unie, zich op dagverzorging van ouderen. Verian neemt de jeugd- en zuigelingenverzorging in het dorp op zich. Stichting Wisselwerk is actief in het dorp met een ouderen adviseur. Deze organisaties werken vanuit de KWH.

Thuiszorg Icare werkt in Uddel vanuit een kantoor in Elspeet. Per 1 januari 2010 is een team specifiek gericht op psycho-geriatrische problematiek voor ouderen.

Er is overleg gaande tussen de KWH, Wisselwerk en de scholengemeenschap Jacobus Fruytier over de mogelijkheid van het volgen van maatschappelijke stages van scholieren in de KWH of bij Wisselwerk.

In Uddel zijn veel vrijwilligers actief op het gebied van zorg, verenigingsleven en culturele activiteiten. Deze voorzieningen en activiteiten ontleen hun bestaansrecht voor een deel aan deze betrokken Uddelsen, maar zijn daardoor nu en in de toekomst kwetsbaar door een teruglopende belangstelling voor vrijwilligerswerk.

### **Cultuur, Verenigingsleven en Sport**

Een spilfunctie in het sociale leven van Uddel en op het gebied van sport en cultuur speelt het gemeenschapshuis het Blanke Schot aan de Garderenseweg. Het Blanke Schot organiseert niet zelf activiteiten, maar biedt ruimte aan veel Uddelse verenigingen en organisaties. Het Blanke Schot is een voorziening die op eigen kracht kan bestaan, dankzij de inzet van vele vrijwilligers uit Uddel en omstreken. Het is een goed functionerende voorziening, die geen aanspraak op gemeentelijke subsidies maakt.

Het Blanke Schot beschikt over een sporthal met klimwand, die overdag in gebruik is bij de Jacobus Fruytierscholengemeenschap en 's avonds bij de sportverenigingen van het dorp. Ook zijn de Uddelse ouderen er actief en wordt de sporthal aan Apeldoornse sportverenigingen en particulieren verhuurd. Verder is voetbalvereniging Prins Bernard een grote en actieve vereniging in het dorp met velden en een accommodatie aan de Zandsteeg. Exploitatie, beheer en onderhoud van de accommodatie baren soms zorgen. Het Blanke Schot is overdag en in het weekend niet altijd bezet en ook in de avond is er nog ruimte. De activiteiten en voorzieningen die door organisaties en verenigingen worden aangeboden zijn redelijk traditioneel. Een grotere diversiteit is gewenst, zodat méér dorpsbewoners het Blanke Schot weten te vinden. Deze conclusies worden getrokken in het onderzoek dat de gemeente Apeldoorn in 2009/2010 heeft laten uitvoeren naar het reilen en zeilen van alle dorpshuizen binnen de gemeente.

Het protestants-christelijke geloof speelt een belangrijke rol in de Uddelse gemeenschap. Dit uit zich in de aanwezigheid van verschillende kerkgemeenschappen en aan de kerken gelieerde scholen, organisaties en activiteiten.

Het dorp beschikt over een kleine gymzaal aan de Uutilochweg, die vooral overdag door de basisscholen wordt gebruikt.

Ondanks het feit dat er veel voorzieningen in Uddel beschikbaar zijn, Ook in Uddel ondervinden bewoners af en toe overlast van jongeren op straat.

### **Overige Voorzieningen**

Uddel heeft twee christelijke basisscholen; de Prins Willem Alexanderschool aan de Uddelsekampweg met per oktober 2008 157 leerlingen en de Rehobothschool aan het Drie met 360 leerlingen. De scholen functioneren goed, op beide zit het aantal leerlingen in een stijgende lijn. De Prins Willem Alexanderschool maakt gebruik van het gebouwtje van de voormalige basisschool de Vlindertuin.

Verder heeft Uddel een onderbouwdepedance van de reformatorische scholengemeenschap Jacobus Fruytier aan de Garderenseweg met bijna 600 leerlingen, die uit Uddel en omliggende plaatsen komen.

Het dorp beschikt over een tandarts, twee fysiotherapeuten en een huisarts. Het zijn goed functionerende voorzieningen met ieder een eigen huisvesting. Er bestaan geen plannen voor clustering. Voor avond, nacht- en weekenddiensten is Uddel aangewezen op de huisartsenpost in Harderwijk. De dichtstbijzijnde apotheek met bezorgservice is in Elspeet.

In de Dorpsvisie wordt geconstateerd dat er onvoldoende speelterreinen en speelvoorzieningen zijn in de woonbuurten in het dorp. De dorpsraad vraagt om bij nieuwe buurtjes ook nieuwe speelvoorzieningen te realiseren.

Ook Uddels Belang constateert een terugloop in het aantal vrijwilligers dat zich inzet voor de vele dorpsactiviteiten. De dorpsraad legt, deels terecht, een koppeling met het tekort aan woningen in het dorp. Jongeren kunnen in het dorp geen woning krijgen en trekken weg. Voor een deel spelen hier ook algemeen maatschappelijke ontwikkelingen een rol. Belangstelling voor vrijwilligerswerk neemt over het algemeen af. Dit is een landelijke trend.

### **3.4. Recreatie en toerisme**

Uddel ligt in een aantrekkelijke omgeving midden op de Veluwe, met veel fiets- en wandelmogelijkheden. Vanouds belangrijke trekkers waren het Uddelermeer en het Bleekemeer, waar werd gezwommen en geschaatst. Toch heeft het toerisme voor de Uddelsen altijd weinig betekenis gehad. De bewoners waren en zijn meer gericht op agrarische bedrijvigheid dan op toerisme. Aanleiding om de toeristische sector meer te gaan ontwikkelen was er niet. Daardoor zijn er in Uddel en omgeving slechts weinig toeristische voorzieningen.

Nu ligt dat anders. De agrarische sector heeft nog slechts beperkte groeimogelijkheden. Daardoor gaan (agrarische) ondernemers op zoek naar investeringsmogelijkheden buiten of naast de agrarische sector. Agrotourisme is dan een voor de hand liggend alternatief. De bereidheid om te investeren is er bij ondernemers. En er zijn kansen in Uddel en omgeving om recreatie en toerisme meer betekenis te geven.

Uddels Belang vraagt om een totaalplan voor recreatie en toerisme, waarin de aandacht vooral uit moet gaan naar drie onderwerpen:

#### **Dorpshart**

Uddel heeft nu geen aantrekkelijk dorpshart voor bewoners, bezoekers en (dag) recreanten. Er zijn weinig horeca gelegenheden en een gezellig ingerichte openbare buitenruimte voor ontmoeting en ontspanning ontbreekt. Bezoekers rijden door het dorp zonder een stop te maken.

#### **Verblijfsrecreatie**

In Uddel en omgeving liggen nu twee bungalowparken, 3 boerderijcampings met in totaal 26 plaatsen en er zijn enkele bed&breakfastvoorzieningen. Het bungalowpark Noord Riezen wordt niet meer gebruikt voor de reguliere verblijfsrecreatie. Het park wordt gebruikt voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers.

Door de ligging in zowel Natura 2000 gebied, als krimpgebied van het Groei&Krimpbeleid van de provincie is uitbreiding van het park niet aan de orde. Eerder is krimp aan de orde, om elders in groeiclusters uitbreiding mogelijk te maken.

Terugbrengen van toeristisch recreatief gebruik van het park, in tegenstelling tot de huidige huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten, is gewenst.

De ondernemersvereniging van Uddel geeft het signaal dat een hotel, camping of bungalowpark een goede aanvulling zou zijn voor Uddel, zowel voor bezoekers als voor de werkgelegenheid van het dorp.

Uddels Belang vraagt speciale aandacht voor kleinschalige verblijfsaccommodaties. Hier liggen goede kansen voor het ontwikkelen van agrotourisme, boerencampings, boerenlogies en dergelijke in het kader van landbouwverbreding en functieverandering van agrarische bedrijven.

Om te voorkomen dat de toeristische bedrijven vanwege de milieunormen conflicteren met agrarische bedrijven, wil Uddel de toeristische voorzieningen concentreren in de natuurrandzones en de kernrandzone.

#### **Dagrecreatie**

Op het gebied van dagrecreatie valt in Uddel nog het een en ander te verbeteren. De gesignaleerde problemen verschillen nogal naar aard en schaal.

Een belangrijke wens van het dorp is herstellen van de zwemmogelijkheden in het Uddelermeer. De kwaliteit van het water laat zwemmen al jaren niet meer toe.

Hoewel er wel routes in de omgeving zijn is het dorp zelf niet aangesloten op het fietsknooppunten netwerk van de Veluwe en ontbreken thematische routes in de omgeving. Dit is een gemiste kans voor het dorp. Uddel ligt immers in een prachtige omgeving, die ook op het gebied van cultuurhistorie en natuur veel te bieden heeft.

Ook lopen er geen streekwandelpaden en lange afstandwandelpaden door Uddel.

Eenvoudige stops, met bankjes en picknicktafels, voor wandelaars en fietsers op mooie plekken zou fietsen en wandelen in Uddel en omgeving nog aantrekkelijker maken. Deze mogelijkheden zijn er nu te weinig.

In het buitengebied van Uddel zijn nu nog te veel onverharde fietspaden.

In Uddel ontbreekt een informatiepunt van het VVV. Met een eenvoudige voorziening is dit op te lossen, bijvoorbeeld door het plaatsen van infostand met foldermateriaal in horecagelegenheden en campings.

### ***3.5. Openbare orde en veiligheid***

Een belangrijk punt in de dorpsvisie van Uddels Belang is de openbare orde en veiligheid in het dorp. Vroeger was er een bemande politiepost in het dorp. Hoewel de dorpsraad blijft streven naar de terugkeer van de vaste dorpsagent, is het bestuur ook tevreden met een wekelijks spreekuur van een vaste politieagent, zodat hij/zij een band met het dorp kan opbouwen.

Uddel heeft een, volledig uit vrijwilligers bestaand, brandweerkorps. De dorpsraad stelt dat aanwas van jonge vrijwilligers nodig is om de slagvaardigheid, die het korps nu heeft, vast te houden. Voor een adequate inzetbaarheid moeten de vrijwilligers in Uddel wonen, maar ook werken. Uddel beschouwt huisvesting en werkgelegenheid voor jongeren in of bij het dorp dan ook van essentieel belang.

De regionale ambulancedienst kan niet altijd binnen de wettelijk voorgeschreven termijn van 15 minuten in Uddel zijn. Daarom heeft Uddel nu de beschikking over een A.E.D.-apparaat, waardoor acute vragen opgelost kunnen worden. Deze apparatuur is aangeschaft en bekostigd door Uddels Belang.

Daarnaast dringt Uddels Belang er op aan dat in noodgevallen de hulpdiensten binnen de daarvoor wettelijk gestelde aanrijtijden aanwezig zijn.

### ***3.6. Verkeer en openbare ruimte***

In Uddel spelen geen grootschalige verkeerskundige vraagstukken zoals in andere dorpen, maar is er wel sterke behoefte aan een meer verkeersveilige inrichting van specifieke punten en aan het wegwerken van achterstalling onderhoud aan wegen.

In de dorpsvisie van Uddels Belang wordt gepleit voor de volgende maatregelen:

- Snelheidsbeperkende maatregelen op plaatsen met hoge veiligheidsrisico's, zoals bij scholen en dorpskern. Instelling 30 km-zones zijn met name nodig op de Veenkamp, Uddelsekampweg en op de Harderwijkerweg ter hoogte van de supermarkt.
- Snelheidscontroles.
- Aanpassing van de normen voor verbetering van de infrastructuur, gebaseerd op de verkeersintensiteit van het landelijke gebied.
- Wegwerken achterstallig onderhoud aan wegen, zonodig in combinatie met de aanpassing van het rioleringsysteem, aanpassing dorpskern en/of verbetering verkeersveiligheid.
- Veilige fietsvoorzieningen langs de Aardhuisweg, met name verlenging van het fietspad vanaf huisnr 88 tot binnen de bebouwde kom.
- Overleg tussen de gemeente Apeldoorn en de provincie Gelderland over de wijze waarop het provinciale wegenbeleid kan worden afgestemd op de wensen voor de infrastructuur van Uddel
- Heldere overgangen tussen buitengebied en bebouwde kom.

Daarnaast is er een parkeerprobleem in de directe omgeving van de supermarkt aan de Harderwijkerweg en op sommige momenten in de week rond de kerk aan de van Waalswijkweg.

Uddels Belang constateert dat er onvoldoende speelterreinen en speelvoorzieningen zijn in de woonbuurten in het dorp. De dorpsraad vraagt om bij nieuwe woonbuurtjes ook speelvoorzieningen te realiseren.

### **3.7. Milieu**

Uddel ligt in een omgeving waarin diverse milieu aspecten mede bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het dorp.

#### **Bestaande bedrijvigheid**

In het dorp ligt een aantal bedrijven, waarvan de dorpsraad signaleert dat ze op hun huidige locatie niet kunnen uitbreiden, vanwege een te verwachten negatief milieueffect op het woonklimaat.

#### **Geurwetgeving**

Door de aanwezigheid van een groot aantal intensieve veehouderijen in de directe omgeving van Uddel speelt bij toekomstige woningbouwontwikkeling de Wet Geurhinder en Veehouderij een belangrijke rol.

Aan de westkant van het dorp zijn veel agrarische bedrijven gevestigd. Een aantal daarvan overweegt op korte of middellange termijn beëindiging of verplaatsing van het bedrijf. Bij de meeste bedrijven is functieverandering naar bijvoorbeeld wonen nu niet mogelijk, doordat andere agrarische bedrijven in de directe nabijheid, een geurcontour hebben die woningbouwontwikkeling uitsluit.

#### **EHS en Natura 2000**

De omgeving van Uddel maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000 gebied. Dat betekent dat ontwikkelingen binnen maar ook buiten deze gebieden geen negatief effect mogen hebben op de natuur- en landschapswaarden. Dit vraagt een zeer zorgvuldige

inpassing van dorpsuitbreidingen. Voor de geplande dorpsuitbreidingen zal het effect op de natuurdoelen van Natura 2000 onderzocht moeten worden. Indien er een negatief effect wordt verwacht is aanpassing van de plannen noodzakelijk of er moeten mitigerende of compenserende maatregelen worden genomen.

### **Reconstructieplan**

Om de doelen van het Reconstructieplan Veluwe te kunnen realiseren krijgen bestaande intensieve veehouderijen te maken met nogal wat milieubeperkingen. De ammoniak en geur emissie moeten fors teruggedrongen worden en de waterkwaliteit van de Hierdense Beek moet verbeteren.

Bedrijven hebben slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden, die gepaard moeten gaan met vermindering van de ammoniak en geuruitstoot. Dat betekent dat bedrijven maatregelen moeten nemen om de emissie terug te dringen.

## **4. TOEKOMSTPROGRAMMA VOOR UDDEL**

### **4.1. Wonen**

Voor wonen zijn de volgende opgaven geformuleerd:

#### **Programma van 430 woningen**

Op basis van het kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte onderzoek van Companen (2005 en 2006) is een woningbouwopgave voor Uddel bepaald van ruim 400 woningen voor de jaren 2005-2020. Begin 2007 is deze opgave door de gemeenteraad vastgesteld. Dat Uddel zo'n grote woningopgave heeft, heeft vooral te maken met de jonge leeftijdsopbouw van het dorp en de verwachte verdere daling van het gemiddeld aantal bewoners per woning, doordat mensen steeds ouder worden en langer zelfstandig blijven wonen en jongeren langer alleen blijven wonen, voordat ze aan een gezin beginnen. Van dit programma zijn inmiddels 55 woningen gerealiseerd aan de Zandsteeg. Daarmee resteert dus een programma van ongeveer 375 woningen.

#### **Gemengde verdeling**

Er was destijds ook een programmatische verdeling gemaakt. Deze verdeling is in 2009 opnieuw onder de loep genomen. Daarbij is rekening gehouden met de gevolgen van de economische crisis op de woningmarkt.

Dit heeft geresulteerd in het volgende programma voor Uddel voor de jaren tot 2020-2025.

%	Categorie	woningtypologie	Omschrijving woonmilieu
22	Sociale huur/Te Woon	Rijenwoningen of appartementen voor starters en senioren	Centrumdorps / landelijk*
11	Sociale koop	Rijenwoning/appartement voor starters	Centrumdorps
16	Vrije sector 1	Rijenwoningen voor gezinnen en senioren, appartementen en nultreden woningen voor senioren	Centrumdorps
17	Vrije sector 2	2-1-kapwoningen, patiowoningen en appartementen voor gezinnen	Centrumdorps, landelijk



---

33	Vrije sector 3/4	en senioren 2-1-kap, vrijstaand, patio en luxe appartementen voor gezinnen en senioren	Centrumdorps en landelijk
----	------------------	---	---------------------------

---

**100%**

---

Bovenstaande verdeling wordt toegepast op het totale programma en zoveel mogelijk op de afzonderlijke ontwikkellocaties.

### **Woningbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties**

Het programma wordt gerealiseerd op inbreidings- en uitbreidingslocaties, voor een deel op voormalige agrarische percelen.

Bovendien zal op kleine locaties in of aan de rand van het dorp hier en daar een woning kunnen worden toegevoegd. Bij deze kleine projecten (één of enkele woningen) zal het in de meeste gevallen gaan om woningen in de duurdere koopsector.

### **Bouwen voor senioren**

Locaties die beschikbaar komen in de nabijheid van de Koningin Wilhelminahof worden deels benut om woningen voor senioren te realiseren. De bewoners van deze woningen kunnen de (zorg)voorzieningen van de KWH gebruiken. Zo'n kans doet zich voor bij een mogelijke verplaatsing van Supermarkt Schouten aan de Harderwijkerweg. Maar ook als zich kansen voordoen aan de van Waalswijkweg worden die aangegrepen om woningen voor senioren te realiseren.

### **Gefaseerd bouwen**

Het nieuwbouwprogramma zal gefaseerd worden gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde van 30-40 woningen per jaar zal, afhankelijk van de vraag, de Aardhuisweglocatie in 3 of 4 fasen kunnen worden gerealiseerd. Per fase wordt een gemengd programma gebouwd, zodat op elk moment voldaan kan worden aan de Uddelse vraag naar woningen van verschillende types en prijsklassen. Uitgangspunt daarbij is dat het grootste deel van de nieuwbouw voor de eigen behoefte wordt gebouwd.

### **Wonen door functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijven**

Een aantal agrarische bedrijven in de directe omgeving van Uddel zal op korte of middellange termijn beëindigd worden. Door middel van functieverandering naar wonen kan aan een deel van de Uddelse woningbehoefte worden voldaan.

### **Herstructurering bestaande woningen**

Om de kwaliteit op peil te houden heeft woningstichting Beter Wonen voor de komende 15 jaar herstructureringsplannen voor een deel van haar woningen in Uddel. De woningen aan de Essenkamp worden in 2010-2011 gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Verder worden de woningen aan de oostkant van de Uddelsekampweg op korte termijn gesloopt en vervangen. De woningen aan de westkant zijn op een termijn van ca. 10 jaar aan de beurt voor vervanging. Verder biedt Beter Wonen diverse complexen eengezinswoningen in Uddel als Te Woon aan. De bewoners krijgen dan keuzevrijheid tussen huren en kopen in meerdere varianten.

### **Collectief en consumentgericht bouwen**

In Uddel bestaat geen groep bewoners die te kennen heeft gegeven een woningbouwproject in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPOG) te willen realiseren. Mocht die behoefte

in de komende jaren ontstaan dan kan alsnog bekeken worden of er mogelijkheden zijn binnen lopende bouwprojecten. Wel is er vraag naar bouwen op eigen kavels. In het project Aardhuisweg zullen enkele vrije kavels worden opgenomen. Ook bij ontwikkelingen aan de westkant van het dorp wordt die mogelijkheid geboden.

Daarnaast zal Woningstichting Beter Wonen in haar bouwprojecten het principe van consument gericht bouwen toepassen. Toekomstige bewoners worden vroeg in het bouwproces betrokken en kunnen zelf, binnen bepaalde kaders, keuzes maken. Ook biedt Beter Wonen de mogelijkheid van co-ontwikkeling als alternatief voor CPOG.

### **Blijvend goedkope koopwoningen**

Sociale huurwoningen zijn blijvend beschikbaar voor bewoners met lagere inkomens. Bij sociale koopwoningen is deze garantie er niet. Om er voor te zorgen dat deze woningen, ook bij doorverkoop, blijvend beschikbaar zijn voor bewoners met lage inkomens wordt bij dit type woningen het principe van “Te Woon” toegepast. De woningen worden met korting aangeboden en bij doorverkoop verplicht terugverkocht aan de woningcorporatie die de woning dan weer opnieuw als te Woon-woning kan aanbieden.

### **Deficit Sociaal**

Om voor het dorp als geheel het gewenste programma (lees: voldoende sociale huurwoningen) te kunnen realiseren zullen bij de grotere inbreidings- en uitbreidingslocaties relatief méér sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Het is de bedoeling om een nieuwe regeling in het leven te roepen, die dit financieel mogelijk maakt. Deze regeling, “Deficit Sociaal” houdt in dat de eigenaar/ontwikkelaar die op grond van ruimtelijke argumenten niet het beoogde aantal goedkope woningen kan realiseren een vergoeding betaalt. Deze vergoeding wordt gebruikt om elders in het dorp sociale huurwoningen te bouwen.

## **4.2. Economie**

### **Ontwikkelen bedrijventerrein en uitbreidingsruimte bestaande bedrijven**

Bedrijven die nu in de dorpskern en het buitengebied zitten kunnen daar ook blijven. De bedrijven dragen bij aan de levendigheid van het dorp en de omgeving.

Om ruimte te bieden aan bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden en voor nieuwvestiging van bedrijven wordt een bedrijventerrein van ca. 4 ha aan de Elspeterweg, ten noorden van het dorp gerealiseerd. Het gaat om bedrijven die een niet al te grote ruimtevraag hebben, maximaal 3500 m<sup>2</sup>. Verder is er ruimte voor enige kantoren.

Het bedrijventerrein is een particuliere ontwikkeling.

Verplaatsing naar een vrijkomend agrarisch bedrijf in het buitengebied is ook een mogelijkheid, mits het gaat om bedrijven in de lichtere milieucategorieën.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied hebben een uitbreidingsruimte van 20% met een maximum van 375m<sup>2</sup>.

### **Toekomst voor de Uddelse agrarische sector? Een uitwerkpoging**

Een groot deel van de directe omgeving van het dorp ligt in verwevingsgebied en in de kernrandzone van de uitwerking van het reconstructieplan. De algemene verwachting is dat in de toekomst een beperkt aantal grotere bedrijven overblijven die voldoende schaal hebben om te voldoen aan de nieuwste eisen op gebied van milieu en dierenwelzijn.

Agrarische bedrijven in de westrand van het dorp hebben vrijwel geen groeimogelijkheden, de verwachting is dat de schaalvergroting zich verderop in het verwevingsgebied zal voltrekken.

Voor stoppende agrarische bedrijven in dit gebied zal wonen als alternatieve functie gestimuleerd worden. De gemeente is met enkele bedrijven in gesprek over de mogelijkheid van bedrijfsbeëindiging of verplaatsing.

In vervolg op de structuurvisie en binnen de kaders van het gebiedsproces van de agrarische enclave zullen gemeente en provincie de mogelijkheden verkennen van een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het (agrarisch) gebied ten westen van het dorp, het verwevingsgebied.

### **Een dorpshart voor Uddel**

Concentratie van voorzieningen zal zoveel mogelijk plaatsvinden in het gebiedje van de Harderwijkerweg - van Waalswijkweg – Garderenseweg/Elspeterweg zodat zich daar méér dan nu een dorpshart of dorpsstraat kan vormen. Belangrijke functies voor het dorpshart blijven de supermarkt Schouten en de winkel van bakkerij Schreuder. De bakkerij van bakker Schreuder zal verplaatst worden naar een andere locatie, mogelijk het bedrijventerrein aan de Elspeterweg. De winkel blijft aan de Garderenseweg gevestigd in een nieuw pand.

De supermarkt levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van het dorpshart. Daarbij is de huidige locatie centraal in het dorp en goed bereikbaar, ook voor de minder mobiele dorpsbewoner, essentieel. Een locatie voor de supermarkt buiten het dorp, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein, is niet gewenst. De vestiging van nieuwe (kleine) winkels is in het dorpshart- de dorpsstraat ook mogelijk.

Al eerder is geconstateerd dat er op enkele plekken in het dorp winkeltjes zijn gevestigd in schuren of bijgebouwen bij woningen. Meestal passen deze winkeltjes niet in het gemeentelijk beleid en ze zijn dan ook niet als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Hoewel deze winkeltjes een beperkt economisch bestaansrecht hebben, vervullen ze een belangrijke functie voor de leefbaarheid van het dorp.

Logisch zou zijn om de winkeltjes te verplaatsen naar het dorpshart. Ze zouden dan een bijdrage kunnen leveren aan het versterken van het dorpshart. De levensvatbaarheid van deze kleine winkels is echter zo klein dat een verplaatsing naar een locatie met commerciële huur en koopprijzen financieel meestal niet haalbaar is.

Vanwege hun belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp zullen de bestaande winkeltjes in particuliere bijgebouwen of schuren bij woningen dan ook als zodanig worden opgenomen in de visie en ook als zodanig worden bestemd in het bestemmingsplan dat in voorbereiding is.

Nieuwe winkels krijgen bij voorkeur een plek in het dorpshart.

Ook een daghoreca voorziening in het dorpshart is wenselijk en mogelijk. Een toevoeging van een aanvullende voorziening (met terras) bij Bakker Schreuder past daar heel goed in.

De openbare ruimte van het dorpshart zal een andere inrichting krijgen, herkenbaar als hart van het dorp en aantrekkelijk voor ontmoeting en ontspanning, zowel voor de dorpsbewoners als voor de bezoekende toeristen en recreanten. Een goede parkeeroplossing hoort daar ook bij.

### **4.3. Voorzieningen**

#### **Inrichten van woonservicegebied**

Voor de inrichting van het woonservicegebied wordt het woonservicepunt gehuisvest in de Koningin Wilhelminahof. Deze ligt al op een centrale plek in het dorp. Dat is gunstig voor de bereikbaarheid. Maar aan de toegankelijkheid en uitstraling moet nog worden gewerkt.

Voor een stevig fundament voor de lange termijn is samenwerking van alle organisaties die in Uddel actief zijn op het gebied van zorg, welzijn en cultuur een voorwaarde. Samenwerken en afstemmen van activiteiten met het Blanke Schot is daarbij essentieel. Maar ook de kerken, de bewoners- en vrijwilligersorganisatie en de scholen spelen een rol.

#### **Uitbreiden van de mogelijkheden van Wonen met Zorg**

Stichting Philadelphia onderzoekt de mogelijkheid van een uitbreiding van haar activiteiten in Uddel en omgeving. Wat dit betekent voor de toekomst is nu nog niet duidelijk.

Als zich in de directe omgeving van de Koningin Wilhelminahof mogelijkheden voordoen zullen voor een belangrijk deel woningen voor ouderen worden gerealiseerd.

#### **Blanke Schot, centrale voorziening in Uddel**

Voor de voorzieningen op het gebied van cultuur, verenigingsleven en sport is en blijft het Blanke Schot de centrale voorziening van Uddel.

Zoals al eerder gezegd is samenwerking en afstemming van alle voorzieningen en organisaties die in Uddel actief zijn op het gebied van zorg, welzijn en cultuur nodig. Positief is dat er steeds meer sprake is van samenwerking. Het Blanke Schot speelt hierin een belangrijke rol. Het bestuur van het Blanke Schot wordt gevormd door vertegenwoordigers van het Uddelse verenigingsleven en is daardoor een goed platform voor onderlinge samenwerking en afstemming. Ook Dorpsraad Uddels Belang kan hierin een belangrijke rol spelen. Ook is meer samenwerking met de Uddelse kerken gewenst. Daardoor kan er, indien zich problemen voordoen, zoals bijvoorbeeld overlast van (hang)jongeren in het dorp, gezamenlijk aan een oplossing gewerkt worden.

Om te zorgen dat het Blanke Schot nog meer dan nu een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid van het dorp is een programmering, die iedereen in het dorp iets te bieden heeft, gewenst. Ook hierbij is afstemming met andere voorzieningen, zoals de Koningin Wilhelminahof, in het dorp nodig. Een eerste stap naar een vernieuwd activiteiten aanbod door de verenigingen en organisaties, waaraan het Blanke Schot onderdak biedt, is een onderzoek naar de behoefte onder de bewoners van Uddel. De eerste stappen naar een vernieuwd activiteiten aanbod zijn reeds gezet.

Het toevoegen van de geplande ruim 400 woningen in de komende 10-15 jaar zal een gunstig effect hebben op de beschikbaarheid van vrijwilligers voor het verenigingsleven, welzijnswerk en de brandweer. Maar tegelijkertijd moet er rekening mee gehouden worden dat het extra inspanning kost om voldoende vrijwilligers te vinden omdat de belangstelling voor vrijwilligerswerk in het algemeen afneemt. Dit is een landelijke trend.

### **4.4. Recreatie en Toerisme**

De opgaven voor Uddel voor toerisme en recreatie maken vooral gebruik van de kansen die er liggen op het gebied van de bosrijke natuur, het afwisselende landschap en de rijke cultuurhistorie van het dorp en omgeving.

### **Een ook voor toeristen aantrekkelijk dorpshart**

De plannen die eerder beschreven zijn voor het dorpshart maken van Uddel een aantrekkelijk dorp ook voor recreanten en toeristen om aan te doen tijdens een wandeling of fietstocht.

### **Meer mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie**

Voor Uddel en omgeving zal vooral ingezet worden op kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie als minicampings en Bed&Breakfast, in aanvulling op de voorzieningen die er nu al zijn en passend in de kwetsbare omgeving. Een klein pension of herberg past daar ook goed in. In het buitengebied kunnen deze voorzieningen een plek krijgen door functieverandering van (agrarische) bedrijfsbebouwing. In het dorp is nieuwbouw mogelijk. Maar ook als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf is kleinschalige verblijfsrecreatie mogelijk. De gemeente stimuleert en schept voorwaarden om dit soort voorzieningen mogelijk te maken. Particulieren en ondernemers in het gebied kunnen zelf aan de slag om de voorzieningen te realiseren.

Een uitbreiding van de huidige regeling voor minicampings is in voorbereiding. Voorgesteld wordt de capaciteit van 15 te verhogen tot 25 en minicampings ook mogelijk te maken bij woningen.

Het bestemmingsplan voor de omgeving van Uddel geeft ruimte voor enkele minicampings. Opvallend is dat deze ruimte nog niet volledig is benut.

Bed & Breakfast in Uddel is nu mogelijk, maar slechts in de (bedrijfs)woning. Onderzocht wordt de mogelijkheid om ook in bijgebouwen bij woningen en (voormalige) agrarische bedrijven B&B mogelijk te maken.

### **Geen grootschalige verblijfsrecreatie**

Uitbreiding van bungalowpark de Noord Riezen is niet mogelijk. Het park ligt in Natura 2000 gebied en in samenhang daarmee in krimpgebied voor de verblijfsrecreatie.

Ook in de huidige omvang is een toeristisch recreatief gebruik van het bestaande park zeer gewenst. Dit brengt méér dynamiek en levendigheid in Uddel en zal een positief effect hebben op de bestedingen in het dorp dan het huidige gebruik van het park.

Een nieuwe grootschalige camping of bungalowpark passen niet in de Uddelse omgeving. Bovendien zijn dit soort voorzieningen niet mogelijk in het bestaand gemeentelijk en provinciaal beleid.

Vestiging van hotel, conferentieoord of restaurant buiten het dorp is mogelijk in de vorm van functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. Maar ook dan zijn er beperkingen, bijv. wat betreft verkeer en in relatie met Natura 2000.

### **Aansluiten van het dorpshart op het Fietsknooppunten netwerk Veluwe**

De dorpskern van Uddel wordt aangesloten op het fietsknooppuntennetwerk van de Veluwe, zodat fietsers in de omgeving Uddel makkelijk kunnen aandoen. Een noordzuid en een oostwestroute kruisen elkaar in het dorpshart.

### **Thematische fiets en wandelroutes**

In de omgeving worden thematische fiets- en wandelroutes uitgezet. Als thema kan gedacht worden aan natuur en landschap, de cultuurhistorie van Uddel, maar ook thema's als het koninklijk huis of monumenten zijn denkbaar. De routes worden mogelijk voorzien van informatiedragers, routebeschrijvingen en Veluwe rustpunten, kleine eenvoudige punten, waar eenvoudige consumpties verkrijgbaar zijn.

Samenwerking met Uddelsen die veel kennis van het gebied hebben en die behulpzaam kunnen zijn bij het opzetten van de routes geeft een extra dimensie aan deze voorzieningen.

Vanuit het dorp worden dorps-ommetjes uitgezet; korte rondwandelingen vanuit of in het dorp, waarbij bijvoorbeeld gebruik gemaakt wordt van historische paden. Deze paden sluiten aan op wandel en fietspaden in het dorp.

### **Kleine daghoreca**

Positief voor het dorp zou een kleinschalige daghoreca voorziening zijn in of aan de rand van het dorp, een voorziening die vooral gericht is op fietsers en wandelaars, die het dorp bezoeken.

Gedacht wordt aan een zelfstandig functionerende voorziening, maar ook een voorziening als nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf is mogelijk. Belangrijk is dat het een kleinschalige voorziening wordt. Voorbeelden zijn een theeschenkerij, lunchcafé of een koffielounge.

### **Zwemmen in het Uddelermeer? Een vervolg?**

Het weer mogelijk maken van recreatieve activiteiten (zwemmen) in en rond het Uddelermeer is een wens die door de Uddelsen al lang gekoesterd wordt. De gemeente en Uddels Belang zullen in gesprek gaan met het Kroondomein, de eigenaar, en verzoeken de haalbaarheid hiervan in beeld te brengen.

## ***4.5. Verkeer en openbare ruimte***

Op het gebied van verkeersveiligheid is het gelukkig goed gesteld in Uddel. De ongevalgegevens zijn laag en geven geen aanleiding om grote infrastructurele aanpassingen te moeten doen. Wel wordt het dorp in zijn geheel als verblijfsgebied (30km-zone) aangewezen en ingericht, met uitzondering van de Elspeterweg / Garderenseweg die 50km/uur blijft. Ook het omliggende buitengebied wordt als verblijfsgebied (60km-zone) aangewezen en ingericht. De uitvoering hiervan staat gepland voor 2010.

Bij de ontwikkeling van nieuwe woonbuurtjes zal ook ruimte gereserveerd worden voor speelvelden en speelvoorzieningen.

Het oplossen van de door Uddels belang gesignaleerde parkeerproblemen bij kerk en supermarkt zullen bij een herinrichting van het dorps hart en het plein rond de kerk kunnen worden opgelost.

## ***4.6. Milieu***

Nieuwe ontwikkelingen in een dorp hebben altijd te maken met milieu aspecten. Zo ook in Uddel. Er zal altijd rekening gehouden moeten worden met regels op het gebied van bodemkwaliteit, milieuzoneringen, externe veiligheid, verkeerslawaaai en luchtkwaliteit.

In Uddel spelen de volgende ontwikkelingen, die extra aandacht vanuit de milieuwetgeving vragen.

### **Bedrijventerrein**

Het te ontwikkelen bedrijven terrein aan de noordkant van het dorp biedt ruimte voor bedrijven die op hun huidige locatie niet meer kunnen uitbreiden of tegen beperkingen betreffende de milieuwetgeving oplopen.

### **Ontwikkeling Dorpshart**

De structuurvisie maakt de ontwikkeling van een dorps hart of dorpsstraat in Uddel mogelijk. Dit is weergegeven op kaart .. In dat gebied is enige menging van functies mogelijk. Het zal vooral gaan om enkele kleine winkels en bedrijven in de lichte milieucategorie. Ook de supermarkt en de bakkerswinkel maken deel uit van dit gebied.

In de procedure van het bestemmingsplan, dat voor Uddel in voorbereiding is, zal zorgvuldig gekeken worden naar de bestemming en de exacte begrenzing van dit gebied.

### **Functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijven**

Bij functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijven speelt de geurwetgeving een belangrijke rol. Als een stoppend bedrijf buiten de bebouwde kom ligt moet de afstand tussen de nieuwe woning en een veehouderij minimaal 50 meter zijn, binnen de bebouwde kom is de afstand minimaal 100 meter.

Bij functieverandering naar een niet agrarisch bedrijf speelt de te verwachten milieuhinder van het te vestigen nieuwe bedrijf ook een rol. Het mag alleen gaan om een bedrijf in een lichte milieucategorie.

### **Kansen voor het westelijk buitengebied**

Bij ontwikkelingen in het westelijk buitengebied van Uddel spelen milieuaspecten een belangrijke rol. Schaalvergroting in de intensieve veehouderij enerzijds en erftransformaties naar wonen anderzijds kunnen een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteiten van water, natuur en landschap in het gebied, het bereiken van de gewenste milieukwaliteiten, verminderen van ammoniakuitstoot en het terugdringen van de geurbelasting.

## **5. RUIMTELIJKE VISIE**

*Om de functionele opgaven zoals beschreven in hoofdstuk 4 op een goede manier in te passen in de kwaliteiten van het dorp en omgeving is een ruimtelijk raamwerk ontwikkeld. Dit raamwerk vormt het fundament voor de ontwikkeling van de komende jaren. Dit hoofdstuk beschrijft de verschillende lagen waaruit dit raamwerk bestaat en geeft aan welke ontwikkelingen waar zullen plaatsvinden. In hoofdstuk 6 wordt voor sommige onderdelen een verder uitwerking gegeven.*

### **5.1. Ruimtelijk raamwerk als fundament voor de toekomst**

Het “ruimtelijk raamwerk” vormt het fundament voor de ontwikkeling van Uddel de komende 10 jaar. Dat raamwerk vormt een robuuste hoofdstructuur waarin de kwaliteiten van het dorp en het landschap gewaarborgd zijn, maar die ook voldoende ruimte voor groei

en ontwikkeling voor het dorp geeft. Het functionele programma voor Uddel wordt gecombineerd met de ruimtelijke kwaliteiten van dorp en landschap. Duidelijk blijkt hoe verschillende zaken elkaar onderling versterken of juist uitsluiten.

Om toekomstgericht te zijn moet het raamwerk helder, scherp en robuust zijn, maar tegelijkertijd ook voldoende flexibel om nu nog onbekende ontwikkelingen of veranderingen op te kunnen vangen. Het raamwerk is daarmee een richting op hoofdlijnen, die leidt tot principiële keuzes over programma's met hun omvang en locatie. In het bestemmingsplan en het daarbij horende beeldkwaliteitsplan zullen de spelregels die de kwaliteit van het raamwerk bepalen worden geconcretiseerd.

Het raamwerk is opgebouwd uit een zestal dragers die tezamen de ruimtelijke structuur en de kwaliteit van dorp en landschap bepalen:

1. De provinciale weg met een nieuwe bomenstructuur van eiken als groene ruggengraat van het dorp
2. De viersprong als economisch en ruimtelijk hart van het dorp
3. Een centrum opgespannen tussen twee polen
4. Twee uitbreidingslocaties met ruimte voor een gevarieerd woningbouwprogramma
5. Een dorp dat herkenbaar is als 'typisch Uddel'
6. Een buitengebied met ruimte voor ontwikkeling, kwaliteitsverbetering en functieverandering

### ***5.2. De provinciale weg met een nieuwe bomenstructuur van eiken als groene ruggengraat van het dorp***

Het aanpakken van de inrichting en uitstraling van de provinciale weg is cruciaal om het dorpse karakter en de toeristische kwaliteiten van Uddel te kunnen versterken en nieuwe ontwikkelingen in het hart van het dorp goed te kunnen inpassen.

De provinciale weg zal, ook in de toekomst, echter zijn regionale betekenis behouden als doorgaande weg waarbij de intensiteiten van gemotoriseerd verkeer (mede als gevolg van de groei van het dorp zelf) verder zullen toenemen. Dit beperkt de mogelijkheden om de weg om te vormen.

De inzet is om binnen de verkeerskundige beperkingen te komen tot een herinrichting van de N301 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. Op die manier wordt het brede, stenige profiel verzacht en wordt de groene kwaliteit van het omliggende landschap weer het dorp ingetrokken. In combinatie met het creëren van ruimte voor deze bomen wordt gezocht naar de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen te realiseren en met andere materialen het dorpse karakter te versterken.

### ***5.3. De viersprong als hart van het dorp***

Het combineren van de wensen voor economische structuurversterking en een 'gezellig dorps hart' 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 (prioriteit 1) De viersprong en het gebied rondom de kerk vormen in de huidige situatie, hoewel nog niet echt beleefbaar, al een duidelijke aanzet voor een gevoelsmatig dorpshart. Het is dan ook een logische keuze om op deze aanzet door te bouwen en die te versterken door nieuwe voorzieningen toe te voegen.

Belangrijk uitgangspunt is dat uitbreiding en toevoeging van nieuw programma zich voegt in de kleinschalige, dorpse structuur. Dit betekent dat nieuwe grootschalige voorzieningen met een grote parkeeropgave niet in te passen zijn..

De kerk en de omliggende tuin vormt een cruciaal element in het dorpshart. Het is noodzakelijk dat deze centrale plek niet een naar binnen gekeerde en afgesloten tuin blijft maar in het dagelijks gebruik onderdeel uitmaakt van looproutes tussen de verschillende onderdelen rondom de viersprong. Het omvormen van deze tuin zal deel moeten uitmaken van een totale herinrichting van de openbare ruimte van het dorpshart. Het oplossen van gesignaleerde parkeerproblemen zal deel uitmaken van de herinrichting.

Bij de herinrichting van het dorpshart en de openbare ruimte worden de hoge cultuurhistorische waarden van de kerk met tuin en de andere gebouwen rond de Viersprong gebruikt en versterkt. Bij het maken van plannen zullen de kwaliteiten optimaal gebruikt worden om daarmee niet alleen een levendig, maar ook een karakteristiek, fraai en cultuurhistorisch waardevol dorpshart te creëren.

De ontwikkeling van een dorpsservicepunt in de Koningin Wilhelminahof, als centrum van het woonservicegebied, is een logische aanvulling op de ontwikkeling van het dorpshart als economisch hart van het dorp. De zorgfuncties die vanuit dit punt worden aangeboden richten zich immers op de totale gemeenschap waardoor een directe (ruimtelijke) relatie tussen dorpshart en dorpsservicepunt wenselijk is.

#### ***5.4. 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.

Bedrijven die geen bijdrage leveren aan de beoogde ontwikkeling van het dorpshart worden waar mogelijk ingepast op het te ontwikkelen bedrijventerrein. Vrijkomende ruimte kan dan worden ingevuld met kleinschalige commerciële functies of woningbouw.

### **5.5. Twee uitbreidingslocaties met ruimte voor een gevarieerd woningbouwprogramma**

Het inpassen van de woningbouwopgave voor Uddel vraagt de meest ingrijpende keuzes voor de ontwikkeling van het dorp. Met een taakstellende opgave van ruim 400 woningen zal het aantal woningen in het dorp met 50 % toenemen in tien à 15 jaar tijd. Een dergelijke forse 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.

Hier ontstaat een dilemma. Enerzijds is bouwen op Uddelse wijze gewenst; losse bebouwing op wat grotere kavels met groene ruimtes en zicht op het landschap. Anderzijds zet dit de haalbaarheid van met name het goedkope deel van het programma onder druk. Hierin zal een goede balans gevonden moeten worden. Om die reden is in het programma voor met name de grotere woningbouwlocaties een bandbreedte opgenomen.

Het grootste deel van de woningbouwopgave wordt op 2 uitbreidingslocaties gerealiseerd. Beide locaties vormen een aparte uitwerking van de structuurvisie.

#### **Aardhuisweg**

.In 2007 is bestuurlijk al gekozen om op de Aardhuisweglocatie in een aantal fases een deel van de woningbouwopgave te realiseren. Deze locatie vormt een deel van de Uddelse Enk. Er is bewust gekozen voor het niet helemaal bebouwen van de enk, omdat daarmee de kwetsbare overgang tussen dorp en landschap teveel geweld wordt aangedaan. De landschappelijke en dorpse kwaliteiten staan centraal. Op basis van proefverkavelingen kan een programma van ongeveer 120 woningen gerealiseerd worden in een dichtheid die recht doet aan de kwaliteiten van het gebied en past bij de omliggende bebouwing.

#### **Veenkamp**

Bij het zoeken naar een tweede locatie is gezocht naar ruimte die een logische voortzetting is van het bestaande dorp en de bestaande structuur van wegen en bebouwing. Een verdere uitbreiding aan de zuidoostzijde ligt niet voor de hand, door de kwetsbaarheid van het kampenlandschap.

Ten westen van het dorp is binnen de landschappelijke structuur van het heide- en veenontginningslandschap ruimte om een uitbreidingslocatie voor de middellange termijn op te nemen. Deze locatie 'Veenkamp' biedt binnen de in de structuurschets opgenomen contour ruimte om het woningbouwprogramma van ongeveer 170 woningen op termijn te realiseren met eenzelfde dorpse dichtheid als elders in het dorp en voldoende ruimte voor 'lucht en groen'. De dorpsrand hier zal harder zijn dan bij de Aardhuisweg met een groter contrast tussen dorp en buitengebied. De wegen (Veenkamp en nieuwe ontsluitingweg) vormen tegelijkertijd de rand en een helder kader, maar maken het ook mogelijk om op eenvoudige wijze aan te sluiten op het bestaande (hoofd)wegennetwerk zonder dat de bestaande dorpskern belast zal worden met extra verkeer.

#### **Inbreidingslocaties**

Op een beperkt aantal locaties in het dorp is het mogelijk en wenselijk om woningbouw te realiseren. Het gaat hierbij om locaties die vrijkomen door het uitplaatsen van andere functies of om het herontwikkelen van bestaande woningbouwlocaties. Over het algemeen zal het gaan om kleinere locaties waarbij een zorgvuldige inpassing in de bestaande bebouwing uitgangspunt is. De Kayim-locatie, waar netto ongeveer 40 woningen toegevoegd worden,

zal waarschijnlijk de grootste inbreidingslocatie vormen. Met inbreiding wordt als algemene regel niet gekozen voor het bebouwen van nu nog open ruimtes in het dorp of in de dorpsrand omdat daarmee de dorpse kwaliteit verder onder druk komt te staan of op delen zelfs verdwijnt. Maar incidenteel is bebouwing van open ruimtes mogelijk, zij het onder strikte voorwaarden. Zie hiervoor ook de volgende bouwsteen.

### **VAB's in het buitengebied ten westen van Uddel**

Om het kwetsbare buitengebied zo min mogelijk te verstoren wordt het grootste deel van de woningbouwopgave in of aansluitend aan het bestaande dorp gerealiseerd. Daarnaast wordt een deel van de opgave gerealiseerd in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit zal vooral voorkomen in het westelijk buitengebied van Uddel. Geschat wordt dat het om ongeveer 50 woningen gaat.

### **Zandsteeg**

De in 2006 en 2007 gerealiseerde 55 woningen in de Zandsteeg maken deel uit van de Uddelse woningbouwopgave van ruim 400 woningen.

## ***5.6. Een dorp dat herkenbaar is als 'typisch Uddel'***

Uddel kent vanuit zijn historie een aantal ruimtelijke kenmerken die er voor zorgen dat het dorp een geheel eigen identiteit heeft ten opzichte van de andere dorpen binnen de gemeente Apeldoorn. Met de ontwikkeling van het dorp wordt gestreefd naar het versterken en waar nodig terugbrengen van die karaktereigenschappen.

### **Aansluiten bij en voortbouwen op de "Uddelse" bebouwingskarakteristieken.**

Dat betekent vooral woningen van één laag met een kap met lage goothoogte en een hoog pannendak en de nokrichting loodrecht op de weg.

Op het erf kiezen voor een heldere ruimtelijke organisatie tussen voor en achter: de siertuin bevindt zich aan de voorkant, de woonkamer van het huis is gericht op de straat.

Maak de straatbeelden contrastrijker door meer lichtdonker contrasten in de bebouwing.

Inzetten op behoud van oude karakteristieke beeldbepalende gebouwen, hergebruik van karakteristieke panden bevorderen.

### **Terugbrengen en behoud van lucht en groen in het dorp**

Informeel groene open ruimtes zijn één van de historische kwaliteiten van het dorp die door het steeds verder dicht bouwen 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. Vooral voor de dorpsranden betekent dit een zeer restrictief beleid ten aanzien van verdere verdichting met bebouwing, waarbij initiatieven voor bebouwing op plekken die nu open zijn om die reden als algemene regel worden afgewezen. De te behouden waardevolle open plekken in het dorp en in de dorpsranden zijn op de structuurvisiekaart opgenomen. Bij de overige open ruimtes in het dorp en in de dorpsranden wordt bij een bouwaanvraag maatwerk toegepast. Woonbebouwing is mogelijk, als voldaan wordt aan de volgende criteria:

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

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

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

Daarnaast wordt een zekere terughoudendheid gevraagd wat betreft het toevoegen van 'steen'. Met meerdere bouwmassa's ontstaat een wand die het dorp als het ware afsluit van de omgeving. Daarom het criterium voor één bouwmassa. In eerste instantie is hierbij uitgegaan van een vrijstaande woning maar vanuit ruimtelijk perspectief zou ook één bouwmassa in de vorm van twee halfvrijstaande woningen kunnen. Overigens betekent dit wel een verdere verhoging van het woningbouwprogramma in Uddel.

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

Op de kaart "Structuurvisie Uddel, aangepaste versie 24 september 2015" zijn de te behouden groene open ruimtes opgenomen en is de aaneengesloten bebouwing van de bestaande dorpskern opgenomen als bestaande bebouwing binnen dorp. Omdat de woningbouwlocatie Veenkamp zeker niet op korte termijn benut wordt is deze locatie beschouwd als buitengebied en dus niet behorend bij de dorpskern.

Naast het behoud van al aanwezige plekken wordt ook ingezet op het op kleine schaal terugbrengen van de 'lucht' in het dorp. Met name de ontwikkeling van het noordelijke ankerpunt bij de Heegderweg biedt hiervoor kansen. Door de 'restruimte' rondom de smederij op te waarden tot groene ruimte ontstaat op een cruciale plek binnen de zichtlijnen van de Elspeterweg een nieuwe kwaliteit. Ook binnen de te ontwikkelen woningbouwlocaties van de Aardhuisweg en de Veenkamp zullen nieuwe groene plekken worden toegevoegd om zo voort te bouwen op de typische karaktertrekken van Uddel. De open groene plekken hebben of krijgen een informele groene invulling waarbij het dorps karakter zoveel mogelijk zal worden versterkt. In het beeldkwaliteitsplan zal dit worden geconcretiseerd. Op de visiekaart zijn deze nieuwe groene ruimtes indicatief opgenomen.

### **Twee gezichten naar twee landschappen**

Een ander belangrijk kenmerk van Uddel is het verschil tussen de overgangen van dorp naar landschap ter plekke van het kampenlandschap (zuidoostzijde) en het Heide- en Veenontginningslandschap (noordwestzijde). De twee woningbouwlocaties die gerealiseerd worden zullen de dorpsrand van Uddel en daarmee de overgang tussen dorp en buitengebied fors beïnvloeden. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuwe dorpsranden aansluiten op de landschappelijke karakteristieken en de historische voorbeelden van respectievelijk het kampenlandschap (Aardhuisweglocatie) en het heide- en veenontginningslandschap (Veenkamplocatie). Bij de Aardhuisweglocatie ligt het accent op een nieuwe groene 'zachte' rand rondom de centrale en verkleinde ruimte van de Uddelse Enk. De typische zachte en

groene overgangen van dorp naar buitengebied vragen hier om een uiterst subtiel stedenbouwkundig plan waarin de dorpse maat en schaal uiteindelijk belangrijker is dan het maximale programma.

De rafelige structuur van de westrand van het dorp met z'n vele achter elkaar geplaatste driehoekige terreinen en vorkachtige kruisingen vraagt om een heldere ruimtelijke vormgeving van de hoekbebouwing en erfafscheidingen.

### **Eenvoud en soberheid in de openbare ruimte**

Uddel is een dorp waar de inrichting van de openbare ruimte een grote mate van eenheid kent met eenvoudige en sobere profielen, kleurstellingen en materialen. Deze lijn wordt naar de toekomst doorgezet om te voorkomen dat elke uitbreiding zijn eigen indeling en materiaalgebruik krijgt en daarmee het dorp als totaal versnipperd. Uitzondering hierop is het gebied rondom de viersprong waar het dorpshart ook in de openbare ruimte verbijzonderd kan worden met meer ruimte voor afwijkende materialen, details en verbijzonderingen.

Bijzonder aandachtspunt binnen dit thema is het behoud en terugbrengen van de grindbermen. In de visie grindbermen is bepaald dat binnen de kern van Uddel bestaande grindbermen behouden dienen te blijven en waar mogelijk uitgebreid. Voor toekomstige herinrichtingen van de openbare ruimte en het realiseren van nieuwe openbare ruimtes in de beide ontwikkellocaties ligt hier een kans. Juist door de grindbermen met hun dorpse uitstraling meer op de voorgrond te zetten kan het eigen en dorpse karakter van Uddel versterkt worden en kunnen de overgangen tussen dorp en buitengebied verzacht worden. Hiermee zal in de onderhoudsbudgetten voor de openbare ruimte rekening moeten worden gehouden, door de hogere kosten van onderhoud van grindbermen ten opzichte van de gebruikelijke oplossingen.

### ***5.7. Een buitengebied met ruimte voor ontwikkeling, kwaliteitsverbetering en functieverandering***

De ontwikkeling van het buitengebied van Uddel wordt voor een groot deel gestuurd door rijks- en provinciaal beleid. Het accent ligt hierbij op het versterken van de natuur- en milieuwwaarden in aansluiting op het Natura2000 gebied van de Veluwe. Door dit beleid zullen delen van, met name het westelijk buitengebied van Uddel gaan transformeren, waarbij voor een aantal gebieden verbreding en omvorming van agrarische activiteiten naar natuurbeheer in combinatie met op recreatie of wonen gerichte functies gewenst is om economisch perspectief te bieden.

De structuurvisie zet daarnaast vooral in op het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied waarbij de landschappelijke verschillen tussen het kampenlandschap en het heide- en veenontginningenlandschap leidend zijn. Die kwaliteitsverbetering kan vorm krijgen door het toestaan van functieverandering van agrarische activiteiten naar woonfuncties in het kader van de VAB regeling. Een deel van de totale woningbouwopgave wordt dan ook gerealiseerd door middel van functieverandering van VAB's (circa 50 woningen).

Bij erftransformaties door functieverandering is het onderscheid tussen de twee landschapstypen, die de omgeving van Uddel kenmerken, leidend.

Tot slot wordt in dit gebied een nieuwe natuurverbinding beoogd , waarbij de bosgebieden van de Hierdensche beek en het Kroondomein met elkaar verbonden worden. Deze opgave is opgenomen in de planuitwerking voor de agrarische enclave Uddel-Elspeet van het Reconstructieplan Veluwe. Met deze ontwikkeling kunnen natuur-, landschaps- en recreatiedoelen gecombineerd worden. Hiervoor zullen een aantal agrarisch percelen omgevormd moeten worden tot nieuwe natuur. Om deze ontwikkeling te realiseren zijn rood voor groen regelingen zoals nieuwe landgoederen juist voor deze zone een passend instrument.

Vanwege de complexiteit wordt de opgave voor het westelijk buitengebied van Uddel als vervolg van de structuurvisie verder uitgewerkt.

## **6. OPGAVEN EN UITVOERINGSSTRATEGIE**

*Dit hoofdstuk geeft allereerst een samenvatting van de opgaven die voortvloeien uit de structuurvisie voor Uddel. Vervolgens wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van een deel van de opgaven. Enkele van de geformuleerde opgaven, met name op het terrein van toerisme en recreatie, worden of zijn inmiddels uitgevoerd. Voor een deel van de opgaven is de structuurvisie voorwaardenscheppend. Particulier initiatief is bij deze opgaven van wezenlijk belang. Bewoners, ondernemers en zorgorganisaties moeten en kunnen het zelf doen! Voor de woningbouwopgaven wordt in paragraaf 6.2. en 6.3. de gemeentelijke uitvoeringsstrategie beschreven. Paragraaf 6.4. geeft de fasering van de woningbouwopgave. In paragraaf 6.5. wordt ingezoomd op enkele opgaven, die na vaststelling van de structuurvisie een nadere uitwerking vragen.*

### **6.1. Opgaven**

Woningbouwprogramma:

- 100-140 woningen Aardhuisweg
- 75 woningen dorp
- 160-180 woningen Veenkamp
- Woningen via functieverandering
- Herstructurering woningen Essenkamp en Uddelsekampweg

Dorpshart:

- Uitbreiden en verplaatsen winkels
- Herinrichting openbare ruimte en oplossen parkeerproblemen
- Daghoreca

Recreatie en toerisme

- Minicampings mogelijk maken
- Verblijfsrecreatie terugbrengen op bestaande camping
- Bij functieverandering B&B stimuleren
- Onderzoeken mogelijkheid van B&B in bijgebouwen in buitengebied
- Daghoreca
- Dorps-ommetjes
- Themaroutes in omgeving

- Aansluiting dorp op fietsknooppunten netwerk

#### Zorg en Welzijn

- Woningen voor zorgvragers
- KWH als centrum voor WSG (centraal in dorp, bij winkels en andere voorzieningen, toegankelijk, open uitstraling)
- Plannen Philadelphia

#### Economie

- Zie ook dorpshart en R&T
- Onderzoeken van functiemenging in dorpshart
- Betsaande kleine winkeltjes in het dorp behouden

#### Openbare ruimte

- Herstellen bommenrij langs Garderenseweg/Elspeterweg
- Behoud en herstel groene open ruimtes in dorp
- Terugbrengen grindbermen in dorp

## **6.2. Financiële verkenning**

In de Structuurvisie voor Uddel zijn meerdere ontwikkelingsvlekken voor woningbouw opgenomen. De uitvoerbaarheid van de afzonderlijke vlekken is met een financiële foto getoetst. Voor de toetsing is een globaal, flexibel rekenmodel gebruikt, dat werkt met normen en kengetallen en uitgaande van een actieve rol van de gemeente: de gemeente koopt grond, zorgt voor een andere bestemming en gaat over tot verkoop van bouwrijpe grond. Op basis van deze eerste verkenningen van benodigde investeringen en verwachte opbrengsten is geconcludeerd dat realisering van het totaal van de ontwikkellocaties uit de visie financieel niet eenvoudig zal zijn.

Er zal nog een indringende inspanning gedaan moeten worden om de totaliteit van de verschillende ontwikkellocaties tot uitvoering te kunnen brengen.

- De gemaakte berekeningen zijn gebaseerd op eerste aannames. Aannames rond rentecomponenten, uitgifteprijzen en zo meer zijn nog globaal. Nader onderzoek in het kader van optimalisering en risicoanalyses kan leiden tot een bijgesteld beeld en een kleine aanpassingen van aantallen woningen. .
- Mogelijk nadelige effect van aanwezige hindercirkels en hindercontouren zijn slechts deels meegenomen in de berekeningen. Wanneer de locaties daadwerkelijk in ontwikkeling gaan, zal er bij dit aspect aandachtig moeten worden stilgestaan.
- Er is in dit stadium nog niet gekeken naar mogelijke optimalisering van uitkomsten van de financiële foto's. Dit gebeurt wel naar mate de projecten concreter worden.
- De gemeente kiest als algemene lijn voor facilitair grondbeleid. Zij schept voorwaarden die het voor de markt mogelijk maken de verschillende projecten op te pakken. De gemeente loopt met deze aanpak vrijwel geen financieel risico. Voor de markt is het eenvoudiger locaties met een negatief grondexploitatie saldo op te pakken door het feit dat private partijen kunnen verevenen tussen hun grondexploitatie en hun opstalexploitatie. De gemeente kan dit niet. Zij is immers geen vastgoedontwikkelaar en voert als zodanig geen bouwexploitaties. Bovendien kunnen particuliere eigenaren rekenen met een andere

inbrengwaarde voor de ruwe grond die ontwikkeld gaat worden. Particulieren kunnen ook rekenen met de revenuen van de opstalontwikkeling.

Er is een mêlee ontstaan van locaties die binnen de horizon van de structuurvisie wel, bijna en nog niet economisch uitvoerbaar zijn. Locaties zullen projectmatig ter hand worden genomen op initiatief van de ontwikkelende partij – meestal de eigenaar van de grond. De gebruikelijke principes van projectmatig werken zijn van toepassing.

De structuurvisie heeft de pretentie een compleet beeld te geven van de ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Om die reden zijn de locaties opgenomen in de visie, waarin de gewenste ontwikkeling van Uddel vorm krijgt.

Bovendien geeft de Wet ruimtelijke ordening 2008 (waarin de Grondexploitatiewet is opgenomen) meer mogelijkheden om van ontwikkelaars een exploitatiebijdrage te vragen, die gebaseerd is op de kosten van de gehele dorpsvisie. Hierover in paragraaf 6.3. meer.

### **6.3. Ontwikkelingsaanpak**

Plannen bedenken is één, maar de wijze van uitvoerbaarheid dient vanzelfsprekend ook in de schijnwerper gezet te worden. De eigendomssituatie in Uddel nodigt uit tot het voeren van een facilitair gemeentelijk grondbeleid. De term zegt het al: de gemeente faciliteert, werkt mee, aan het in exploitatie brengen van een bepaalde locatie. Zij schept de voorwaarden waaronder de markt de (her-)ontwikkeling kan oppakken en loopt zelf in principe geen risico.

Voor Uddel is dit een voorkeursaanpak.

Er dienen zich dan drie mogelijkheden aan:

- Er wordt anterieur gecontracteerd (anterieur contract)
- Er worden kosten verhaald via een exploitatieplan
- Er worden kosten verhaald via een posterieur contract.

Deze contracten worden gesloten met eigenaren.

Vermeldenswaard is dat grondeigenaren op een aantal locaties al actief bezig met het onderzoeken van mogelijkheden om herontwikkeling van hun eigendom zelf ter hand te nemen.

Mede op basis van dit gegeven kiest de gemeente er voor de locaties in de structuurvisie middels het hierboven beschreven facilitaire grondbeleid uit te voeren. De gemeente wil eigenaren en investeerders op de grond- en vastgoedmarkt enthousiasmeren en tot elkaar brengen. Zij wil hierbij de voorwaarden scheppen voor (her-)ontwikkeling binnen vastgestelde kaders. Binnen dit facilitair beleid heeft de gemeente het voornemen haar regiefunctie te versterken en het kostenverhaal optimaal te benutten.

De structuurvisie zal worden verankerd in één of meer bestemmingsplannen en als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd (zoals bijvoorbeeld via actieve uitgifte, via PPS, via bouwclaim model of anterieur contract ) zullen een of meerdere exploitatieplannen worden gemaakt. De grens van een exploitatieplan conform de Grondexploitatiewet kan de grens van een bestemmingsplan niet overstijgen. Binnen een bestemmingsplan kunnen meerdere exploitatieplannen aan de orde zijn, die bouwplannen omvatten met ruimtelijk programmatische samenhang.

De gemeente acht het kansrijk met de eigenaren anterieure contracten te sluiten. Anterieure contracten zijn contracten die worden gesloten met ontwikkelende partijen op basis van de



Grondexploitatiewet. Onderscheidend kenmerk is dat deze contracten worden gesloten voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan (in tegenstelling tot zgn. posterieure contracten). Dit betekent dat er geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld, omdat locatie-eisen en kostenverhaal zeker zijn gesteld. Bij de anterieure contractvorming zal ook een bijdrage gevraagd worden voor ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsinzet van de gemeente is om alle kosten die uit oogpunt van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit neergelegd kunnen worden bij de gebiedsontwikkeling, te gaan verhalen. Pas als blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is, kan de bestemmingsplanprocedure in werking worden gezet.

Voor de ontwikkelaars die de aangewezen locaties in deze structuurvisie ter hand gaan nemen, is ook het zogenaamde 'Gelijkwaardig Speelveld' van toepassing. Dit speelveld is geïntroduceerd in de paragraaf Grondbeleid behorende bij het MPB 2008-2011. Dit Gelijkwaardig Speelveld creëert vergelijkbare eisen, randvoorwaarden en gedragsregels vanuit de gemeente voor de verschillende ontwikkelende partijen in de gemeente Apeldoorn. Dit heeft te maken met het willen opereren als een transparante en voorspelbare overheid. Er is getracht een evenwicht te vinden tussen flexibiliteit, duidelijkheid en zuurstof voor de markt, waarbij moet worden aangetekend dat flexibiliteit ook inhoudt dat het speelveld op de betreffende locatie verder kan worden toegesneden.

In een exploitatieplan en derhalve ook in contracten kunnen de kosten worden verhaald die zijn opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Daartoe behoren ook de kosten van bovenwijkse en bovenplanse werken. Daartoe zal er voor het grondgebied van de gemeente Apeldoorn een structuurvisie bovenwijks worden gemaakt die inzicht verschaft in deze kosten en de wijze van toerekening. In die structuurvisie bovenwijks/bovenplans wordt nagegaan of verfijning in de kostentoerekening over platteland, dorpen en stedelijk gebied opportuun is. Het gaat hier om de kosten van majeure werken op het gebied van verkeer, groen en water die zowel profijt geven aan nieuwe ontwikkellocaties als aan de bestaande bebouwing. Er spelen dan zaken als toerekenbaarheid en proportionaliteit

Een ander onderwerp is dat alleen in anterieure contracten (en niet in het exploitatieplan en ook niet in een posterieur contract) een bijdrage in de ruimtelijke ontwikkeling gevraagd kan worden (Wro 6.23 en 6.24.) , mits dat opgenomen is in een structuurvisie.

Daarom wordt in deze structuurvisie geannonceerd dat de gemeente een tweetal bijdragen gaat vragen in het anterieure contract.

Bijdrage 1 behelst een bijdrage in het deficit aan sociale woningen. Wanneer een eigenaar niet het beoogde aandeel sociale woningen kan realiseren dan kan het college op ruimtelijke gronden een ontheffing geven mits de eigenaar een vergoeding betaald die overeenkomt met het verschil tussen een sociale grondprijs en een marktconforme vrij sector grondprijs voor elke woning die niet wordt gebouwd. De gemeente stort dat bedrag in een nog in te stellen bestemmingsreserve deficit sociaal en van daaruit wordt dan aan eigenaren een vergoeding betaald voor elke sociale woning die méér wordt gerealiseerd dan was geprogrammeerd. Die vergoeding is dan ook weer het verschil tussen een sociale grondprijs en een marktconforme vrije sector prijs. De feitelijk te hanteren bedragen en de verantwoording over inkomsten en bestedingen zullen worden opgenomen in de jaarlijkse gemeentelijke meerjarenprogrammabegroting.

Opgemerkt zij dat deze bijdrage niet de bedoeling heeft te functioneren als invitatie om te gaan afkopen. Voor Uddel moet het aandeel sociaal wel worden gerealiseerd en derhalve is een ontheffing met afkoop alleen aan de orde wanneer ruimtelijk of vanwege schaalgrootte van een project de beleidsinzet sociaal bezwaren of obstakels geeft.

Bijdrage 2 omvat een bijdrage die gevraagd kan worden voor de ontwikkeling van zaken van maatschappelijk of ruimtelijk nut die niet vallen onder de term bovenwijken/bovenplannen. In het bijzonder wordt hier gedacht aan de kosten die verbonden zijn aan de herinrichting van de openbare ruimte van het dorpshart, een van de projecten die in deze structuurvisie is genoemd. Maar ook versterking van de economie of andere projecten in de openbare ruimte of het landschap kunnen hiervoor in aanmerking komen.

De feitelijk te hanteren bedragen en de verantwoording over inkomsten en bestedingen zullen worden opgenomen in de jaarlijkse gemeentelijke meerjarenprogrammabegroting. Voor een indruk over de mate van toerekenbaarheid: de projecten in deze structuurvisie voorzien in een forse groei van het aantal woningen in Uddel. De kosten voor zaken van maatschappelijk of ruimtelijk nut zullen naar rato aan de nieuwbouwlocaties toerekenbaar zijn.

#### **6.4. Fasering woningbouwopgave**

Uitgaande van de bouw van 30 woningen per jaar is een indicatieve fasering opgesteld voor het woningbouwprogramma.

Als blijkt dat de vraag uit het dorp afneemt of wijzigt, afhankelijk van de woningmarktontwikkelingen, kan uitvoering van het woningbouwprogramma aangepast worden, bijvoorbeeld uitgesmeerd worden over een langere periode dan nu voorzien.

Voor de Aardhuisweg en de Veenkamp is een bandbreedte opgenomen om een goede balans te kunnen vinden tussen enerzijds het behalen van het gewenste totaal aantal woningen en voldoende goedkope woningen en anderzijds het behouden van voldoende lucht en groen.

<b>Indicatieve Fasering Woningbouwprogramma 2010-2020</b>		
Locatie	Aantal woningen	Start bouw
Uddelsekampweg	39	2011
Essenkamp	3	2011
Aardhuisweg	100-140	2012-2016
Veenkamp	160-180	2015-2022
Funcieverandering VABS	50	2010-2020
<b>TOTAAL</b>	<b>352-412</b>	

#### **6.5. Uit te werken onderwerpen na vaststelling van de structuurvisie**

Voor twee onderwerpen is een uitwerking noodzakelijk

#### **Recreatieve mogelijkheden Uddelermeer?**

Regelmatig komt, met name vanuit de bewoners van Uddel en omgeving, de vraag of het mogelijk is om weer te kunnen zwemmen in het Uddelermeer. Dit is al jaren niet meer het geval. Eerder onderzoek heeft niet geleid tot het terugbrengen van recreatief gebruik. Jammer genoeg is de haalbaarheid hiervan tot nu toe minimaal gebleken door de hoge kosten die gemoeid zijn met het verbeteren van de kwaliteit van het water in combinatie met het behoud van de hoge archeologische waarden van de bodem van het meer. Bovendien vraagt het inrichten van het meer als recreatievijver ook passende voorzieningen als fietsenstalling, parkeerterrein en sanitaire voorzieningen in een omgeving waar dit door de kwetsbaarheid van natuur en landschap en de hoge archeologische waarden niet gewenst is. Gemeente en Uddels Belang zullen in gesprek gaan met de eigenaar van het Uddelermeer, het kroondomein.

### **Uitwerkpogave: Nieuwe kansen voor het westelijk buitengebied?**

In vervolg op de structuurvisie en binnen de kaders van het gebiedsproces van de agrarische enclave zullen gemeente en provincie in een gezamenlijke visie de ontwikkelingsmogelijkheden verkennen van het agrarisch gebied ten westen van het dorp Uddel, het verwevingsgebied. Hierbij zal het Reconstructieplan randvoorwaarden geven. Onderzocht wordt hoe schaalvergroting in de intensieve veehouderij enerzijds en erftransformaties naar wonen anderzijds een bijdrage kunnen leveren aan het verbeteren van de kwaliteiten van water, natuur en landschap in het gebied, het bereiken van de gewenste milieukwaliteiten, verminderen van ammoniakuitstoot en het terugdringen van de geurbelasting. Daarbij is uitgangspunt dat in sommige delen van het gebied (nog) enige ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van de intensieve veehouderij, en in sommige delen van het gebied ingezet wordt op functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing naar wonen. Hiervoor worden per landschap spelregels benoemd voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze spelregels zullen bij toekomstige VAB-aanvragen als leidraad worden gebruikt.

## **BIJLAGE: Bestaande Beleidskaders**

Bij het opstellen van de structuurvisie voor Uddel wordt rekening gehouden met beleid dat door gemeente, rijk of provincie is opgesteld en dat van invloed is op de ontwikkelingen in de dorpen of omgeving.

### **Bestemmingsplan Agrarische enclave**

Voor het Apeldoornse deel van de Agrarische Enclave Uddel-Elspeet werd in 2001 een bestemmingsplan vastgesteld. In dat plan is door middel van brede zones aangegeven waar de landbouw toekomstpotentie heeft en waar natuurontwikkeling voorrang krijgt.

Uiteindelijk is het plan in 2007 onherroepelijk geworden.

Het plan nadert nu zijn houdbaarheidsdatum. In 2010 is gestart met de voorbereiding voor een nieuw bestemmingsplan.

### ***Provinciaal beleid***

#### **Dynamiek en vernieuwing op de Veluwe; Reconstructieplan Veluwe**

Uddel en omgeving maken deel uit van het reconstructiegebied Veluwe. Het Reconstructieplan richt zich op een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid op het platteland. De kwaliteitsimpulsen richten zich voor de agrarische enclave op de volgende punten:

- Realiseren van de EHS
- Realiseren van de gewenste water en milieuomstandigheden voor natuur
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij
- Structuurverbetering grondgebonden landbouw
- Kwaliteitsverbetering recreatie en toerisme

De intensieve veehouderij, wonen, werken, recreatie en natuur zitten elkaar vaak in de weg. Daarom wordt gestreefd naar een scheiding van intensieve veehouderij enerzijds en andere functies anderzijds en naar ruimtelijke concentratie van de veehouderijbedrijven op locaties met toekomstperspectief, de landbouwontwikkelingsgebieden.

Er wordt naar gestreefd dat steeds minder intensieve veehouderijen dicht bij natuurgebieden en woonkernen liggen. Deze ontwikkeling resulteert in een vermindering van de ammoniakemissie op natuurgebieden en het verminderen van stankhinder in woongebieden en een toename van geschikte woningbouw mogelijkheden.

Om deze doelstellingen te kunnen realiseren schrijft het Reconstructieplan een zonering voor.

KAART ZONERING Ontwerp planuitwerking Agrarische enclave Uddel Elspeet

#### **Reconstructieplan Veluwe; uitvoeringsplan agrarische enclave**

Vanuit het Reconstructieplan zijn de volgende doelen geformuleerd voor de agrarische enclave Uddel-Elspeet:

1. De kalverhouderij moet duurzaam ontwikkeld kunnen worden in het verwevingsgebied, waarbij het aantal kalverplaatsen niet uitbreidt en de emissie halveert.
2. De waterkwaliteit van de Hierdense Beek moet verbeteren.
3. Nieuwe natuur moet worden gerealiseerd.
4. De beeldkwaliteit van het buitengebied moet worden verbeterd en de verstening moet worden teruggedrongen.
5. De geurhinder moet worden verminderd.

Het westelijk deel van het buitengebied van Uddel behoort tot het **verwevingsgebied**, waar gestreefd wordt naar het verminderen van de totale emissie door het toepassen van emissie arme technieken en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door functieverandering. Bestaande agrarische bedrijven hebben beperkte uitbreidings- en hervestigingsmogelijkheden in de agrarische enclave. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet mogelijk.

Het oostelijk deel van het buitengebied van Uddel behoort tot het **extensiveringsgebied**, waarin gestreefd wordt naar het verminderen van de totale emissie van de intensieve veehouderij, vooral door bedrijfsverplaatsing of beëindiging. Nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande bedrijven is uitgesloten.

In het Reconstructieplan is rond de kern Uddel een **kernrandzone** opgenomen. Dit zijn zones van 250 meter breed rondom de kern in verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Door de nabijheid van de kern is de ontwikkeling van dit gebied gericht op het verbeteren van de omgevingskwaliteit voor wonen en natuur. Dat betekent dat zowel ingezet wordt op terugdringen van de ammoniakuitstoot als van de geuremissie van de intensieve veehouderijen in deze gebieden. Verder kan de ruimtelijke kwaliteit verbeterd worden door functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing.

## **Streekplan Gelderland**

### **Ecologische hoofdstructuur**

Grote delen van de omgeving van Uddel maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur: een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen, dat deels in opbouw is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het 'nee, tenzij' beleid. Dat houdt in dat bestemmingswijzigingen niet mogelijk zijn als daarmee de wezenlijke kenmerken van het gebied worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van groot openbaar belang.

Vrijwel de gehele omgeving van Uddel behoort tot EHS natuur, een klein deel tot EHS verweving. EHS natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden en voor een kleiner deel natuurontwikkelingsgebieden die nu agrarische cultuurgrond zijn.

EHS natuur in de verwevingsgebieden van de Reconstructieplannen betreft gebieden met bestaande natuur en gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling. Voor deze laatste gebieden geldt dat regulier gebruik op basis van de geldende bestemming kan worden gecontinueerd.

Ook in EHS verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden landbouw heeft een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgronden en de daarmee verweven natuurwaarden. Ook andere functies, zoals extensieve recreatie kunnen verweven zijn met natuurwaarden.

In de Reconstructiegebieden gelden voor de agrarische bouwpercelen in de EHS natuur of in EHS verweving de voor de betreffende zone vastgelegde planologische bepalingen.

### **Multifunctioneel platteland**

Het grootste deel van de omgeving van Uddel behoort in het streekplan tot het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van het multifunctionele gebied wordt gestimuleerd door planologische beleidsvrijheid gericht op:

- Grondgebonden landbouw als economische drager voor een vitaal platteland
- Vitale steden en dorpen: in en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij tegelijkertijd investeringen in de groene en recreatieve omgevingskwaliteit worden gestimuleerd.

- Nieuwe economische dragers: het gaat vooral om werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral ondergebracht worden in en bij de kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

### **Waardevol landschap**

De oostkant van het dorp is waardevol landschap in het multifunctioneel gebied. Waardevolle landschappen zijn gebieden met zeldzame of unieke landschapskwaliteiten, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties geldt het ja, mits beleid. Dat wil zeggen dat bebouwing mogelijk is mits de kernkwaliteiten van het betreffende landschap worden versterkt. Grootschalige bouwvolumes tasten de kernkwaliteiten aan. In het provinciaal beleid is woningtoevoeging mogelijk op vier manieren:

- Door middel van functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing
- Door landgoederenontwikkeling
- In zoekzônes verstedelijking
- In zoekzônes landschapsversterking, maar slechts ten behoeve van versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten van een gebied

Het gebied dat de overgang vormt naar de EHS natuur is aangewezen als extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij. Hierover in het kader van het Reconstructieplan Veluwe meer.

KAART uitsnede beleidskaart ruimtelijk structuur streekplan

### **Zoekzônes voor wonen en werken, zoekzônes voor landschapsversterking**

Begin 2007 zijn in een streekplanuitwerking de zoekzones voor wonen en werken bij de Apeldoornse dorpen vastgelegd. Deze zoekzones geven de uitbreidingsruimte voor de dorpen tot 2015. Het betreft zoekgebieden, waarbinnen het gewenst woningbouwprogramma gerealiseerd moet worden. Ook voor Uddel zijn twee zoekzones aangewezen.

KAART Zoekzones Uddel; streekplanuitwerking Zoekzones voor wonen en werken

### **Groei en Krimpbeleid voor verblijfsrecreatie**

Voor de intensieve verblijfsrecreatie op het Veluwemassief geldt het zogeheten groei en krimpbeleid. Dit beleid is genoemd in Veluwe 2010, uitgewerkt in het Reconstructieplan en overgenomen in het Streekplan Gelderland.

Uddel en omgeving behoort tot het krimpgebied. Het beleid in dit gebied is primair gericht op extensivering, sanering of verplaatsing van verblijfsrecreatiebedrijven. Uitbreiding in oppervlak van bestaande bedrijven of omzetten naar recreatiewoningen zijn uitgesloten. Er zal echter geen sprake zijn van gedwongen krimp. Krimp is alleen mogelijk op basis van vrijwilligheid.

### **Apeldoorns Waterplan 2005-2015**

Met name in en langs de Hierdense Beek, waarvan het stroomgebied diep insnijdt in het Veluwemassief, betreft een groot aantal maatregelen verbreding en een robuuste inrichting van de beek, gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: beekherstel, verminderen wateroverlast voor de landbouw, goede waterkwaliteit en ecologie, verdrogingbestrijding,

### **Archeologische beleidskaart**

De directe omgeving van Uddel behoort tot de gebieden waar de verwachting van archeologische vondsten groot is. Dat maakt dat bij mogelijke ruimtelijke ingrepen minimaal archeologisch onderzoek vooraf noodzakelijk is.

### **Natura 2000**

De bos en natuurgebieden rondom Uddel maken deel uit van het Natura 2000 gebied Veluwe. Dit betekent een strenge gebieds- en soortenbescherming. Het gebied heeft een voorlopige begrenzing, die begin 2011 definitief wordt vastgesteld.

De Veluwe is aangewezen als vogelrichtlijngebied vanwege de aanwezigheid van bossen, beken, heide en zandverstuivingen, die als geheel het leefgebied en/of broedgebied vormen van beschermde soorten vogels.

De Veluwe is aangewezen als habitatrictlijngebied omdat het de natuurlijke habitat en leefgebieden vormt van bepaalde soorten.

### **Waar de stallen verdwijnen.... ; beleidskader voor functieverandering**

In 2008 is een regionale regeling vastgesteld voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing naar wonen en/of werken gekoppeld aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap en per saldo een afname van de bebouwing in het buitengebied.

Globaal komt het er op neer dat de bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt of gesloopt en wordt vervangen door een kleiner oppervlak ten behoeve van wonen of niet agrarische bedrijvigheid. In ruil hiervoor moet een tegenprestatie geleverd worden die bijdraagt aan de (landschappelijke) kwaliteit van de directe omgeving. De initiatiefnemer wordt gevraagd een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving van het initiatief.

### **Duurzaam Veilig verkeer**

Uit cijfers op nationaal niveau blijkt dat met name op wegen met 50 en 80 km/uur de kans op ongevallen groot is. Duurzaam veilige herinrichting blijkt hiertegen een effectief middel, dat op basis van nationale richtlijnen ook in de gemeente Apeldoorn als uitgangspunt voor het beleid dient. Het beleid betaalt zich gemeentebreed terug in een gestage daling van het aantal verkeersslachtoffers, en een rustiger leefomgeving in dorp of wijk.

Kernpunt van de uitwerking van het beleid is onder meer het bundelen van het verkeer op een beperkt aantal hoofdroutes die hun richtsnelheid houden maar veiliger worden ingericht, terwijl op de overige routes de snelheid wordt teruggebracht. Voor Uddel betekent dit dat net als in de overige dorpen en wijken binnen de komgrenzen gestreefd wordt naar een 30 km/uur regime, en dat diverse wegen in het buitengebied ingericht zijn als 60 km/uur zone. Ook aan de inrichting en verlichting van openbare ruimten en achterpaden wordt aandacht geschonken.

### **Duurzaamheid**

De uitgangspunten van duurzame ontwikkeling binnen de Gemeente Apeldoorn zijn vastgelegd in de nota's "Apeldoorn ontwikkelt Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel" (DAF-nota) en "Apeldoorn Duurzaam, zo doen we dat hier", in de Woonvisie 2010, in het MOP 2005-2009 en in diverse collegebesluiten. De ambities ten aanzien van duurzaamheid in Apeldoorn zijn hoog. Een belangrijk uitgangspunt bij deze duurzame ontwikkeling vormt het besluit van de gemeenteraad van Apeldoorn om als stad energieneutraal te zijn in 2020.

### **Inzetten op duurzaamheid**

Bij het duurzaam ontwikkelen van gebieden en gebouwen in Uddel wordt conform het duurzaamheidsbeleid van gemeente Apeldoorn aan alle drie dimensies van duurzaamheid ruime aandacht besteed:

1. **Technologie.** Deze dimensie heeft betrekking op ondermeer het toepassen van niet-fossiele energiebronnen, energie-efficiënte installaties en milieuvriendelijke bouwmaterialen. Algemene doelen zijn het beperken van het gebruik van eindige bronnen en het beperken van de uitstoot van schadelijke emissies. Middelen hierbij zijn ondermeer het sluiten van kringlopen en het bevorderen van duurzaam gebruik (bijvoorbeeld duurzaam wonen).
2. **Ruimte.** Kwalitatief hoogwaardige ruimte is op aarde een schaars economisch goed, waarmee zuinig moet worden omgegaan, door bijvoorbeeld efficiënt ruimtegebruik en functiemenging.
3. **Tijd.** Hoe langer gebruik kan worden gemaakt van ruimtelijke en bouwkundige toepassingen, hoe geringer de aanslag is op eindige bronnen (ook financieel!) en hoe geringer de uitstoot van schadelijke emissies. Een verlenging van de factor 'tijd' kan worden gerealiseerd door het streven naar een hoge mate van (niet mode-afhankelijke) esthetische, functionele en technische kwaliteit en door het vergroten van de aanpasbaarheid van toepassingen door het inbouwen van flexibiliteit. Met name bij deze dimensie van duurzaamheid ligt er een belangrijke relatie met de inrichting van de samenleving, met zaken als sociale cohesie, het voorkomen van verloedering en participatie van burgers bij ontwerp en beheer.

### **Regionale woonruimteverdeling**

Voor sociale huurwoningen is een expliciete toewijzing aan bewoners van Uddel niet meer mogelijk met de invoering van de regionale systeem van woonruimteverdeling in 2005. Nieuwe huurwoningen kennen specifieke eisen voor dorpsbinding, doorstroming, inkomen e.d.

### **Particulier opdrachtgeverschap**

In het gemeentelijk woonbeleid is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. Daarvan is sprake als een particulier de grond verwerft of al in eigendom heeft en zelf bepaalt met welke partijen de woonbestemming gerealiseerd wordt. Er zijn twee basisvarianten van particulier opdrachtgeverschap: individuele kaveluitgifte en collectief particulier opdrachtgeverschap. Bij individuele kaveluitgifte verwerft een individu een kavel en laat vervolgens voor eigen gebruik een woning naar eigen wens bouwen. Vooral in meer verstedelijkte gebieden is het ook mogelijk als groep gelijkgestemde particulieren een bouwlocatie te verwerven en vervolgens naar eigen inzicht een project voor eigen gebruik te realiseren. Het kan gaan om de nieuwbouw van rijwoningen, een appartementencomplex of een woonwerkgebouw, maar bijvoorbeeld ook om de herontwikkeling van een oude school, pakhuis, klooster of kerk. Het voordeel van collectief particulier opdrachtgeverschap is dat het project naar de wensen van de groep en toch tegen relatief lage kosten en financiële risico's gerealiseerd kan worden.

Er bestaan in de praktijk ook allerlei tussenvormen tussen individueel en collectief opdrachtgeverschap. Het is bijvoorbeeld mogelijk de realisatie van woningen te combineren, terwijl het ontwerp van iedere woning in een project een individuele aangelegenheid blijft. Een andere tussenvorm is dat kandidaten die individueel een kavel verwerven op onderdelen van het proces met elkaar samenwerken om kosten te besparen of bepaalde zaken efficiënter te organiseren.



### **Te Woon concept**

Zes kleinere woningcorporaties in de regio Stedendriehoek, waaronder woningstichting Beter Wonen, gaan de komende jaren hun bezit deels via het Te Woon-concept aanbieden.

Bewoners kunnen kiezen uit drie huurvarianten en drie koopvarianten. Doel is de klant meer keuzevrijheid te bieden en het woonlastengat tussen huren en kopen te verkleinen en daarvoor aantrekkelijke koopconstructies aan te bieden.

De huurvarianten zijn, naast de reguliere huur, huurvast en huurzeker. De koopconstructies betreffen reguliere koop, met aanbiedingsplicht, Koopgarant en KoopGoedkoop. Jaarlijks wordt het Te Woon-pakket door de zes corporaties geëvalueerd, er kunnen producten afvallen of worden toegevoegd. De bewoner die kiest voor Koopgarant bepaalt zelf zijn korting (10, 15, 20 of 25 procent).

Beter Wonen hoopt rond 2015 bijna de helft van zijn bezit Te Woon aan te bieden. Tot begin 2010 zijn in totaal circa 300 woningen volgens dit concept aan zittende huurders aangeboden.

### **Behoud basispakket voorzieningen**

Behoud van een basispakket aan voorzieningen is een belangrijk uitgangspunt van gemeentelijk beleid in alle dorpen. Hierbij wordt met name gedoeld op winkels voor de allernoodzakelijkste levensbehoeften, de basisschool en voorzieningen voor ouderen en andere hulpvragers.

In het kader van het project Vermaatschappelijking van de Zorg wordt in alle grotere dorpen een woonservicegebied gerealiseerd, gekoppeld aan extramuralisering van de zorginstellingen.

Ten aanzien van dagelijkse voorzieningen in de woonomgeving op wijk- en dorpsniveau is uitgangspunt van het gemeentelijk detailhandelsbeleid een volwaardig en eigentijds dagelijks winkelaanbod te waarborgen.

Voor het aanbod van dagelijkse voorzieningen in een kern met de omvang van Uddel kunnen de volgende functies verwacht worden;

- 1 (full-service) supermarkt
- enkele aanvullende versspecialzaken
- horeca (snackbar, grill-room, pizzeria)
- dienstverlening (kapper, bank)

Het behoud van het dagelijkse voorzieningenniveau is afhankelijk van de distributieve ruimte. De dorpskernen kennen relatief gezien een klein verzorgingsgebied.

In Uddel wordt, door de relatief grote afstand tot concurrerend aanbod, ook in de toekomst uitgegaan van een hoge koopkrachtbinding (Ca. 60%). Hierdoor is er een kwalitatief aanvaardbaar aanbod mogelijk.

In de voedings- en genotmiddelensector zit nog enige groeiruimte. Deze zal, bij uitbreiding van de supermarkt in het dorp, volledig zijn benut en zelfs overschreden. Gezien de verwachte relatief hoge koopkrachtbinding is dit acceptabel.

De ambitie is dat de Koningin Wilhelminahof (KWH) gaat functioneren als centrum voor het woonservicegebied, het punt in Uddel waar je informatie kunt krijgen over wonen, zorg en welzijn. Een goed lopend wijkservicepunt ("wegwijzer welzijn, zorg en wonen) kan er mede voor zorgen dat mensen langer zelfstandig (blijven) wonen. Dat geldt vooral voor mensen die binnen een afstand van 500 meter wonen en die mobiel genoeg zijn om zelf een bezoek te brengen. Het is belangrijk dat er ook activiteiten voor vitale dorpsbewoners worden aangeboden. Dit vergroot de leefbaarheid en draagt bij aan onderlinge bekendheid en steun.

BIJLAGE: Notitie “Wijziging Structuurvisie Uddel”

## Wijziging Structuurvisie Uddel

### 1. Aanleiding

Naar aanleiding van een concrete aanvraag voor de bouw van enkele woningen aan het Drie aan de rand van het dorp Uddel is op 27 november 2014 in de raad de Motie “Wijziging Structuurvisie Uddel” aangenomen, waarin de raad het college oproept om de structuurvisie zodanig te wijzigen, dat het via restrictief maatwerk mogelijk wordt gemaakt om in bijzondere gevallen bebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in het dorp toe te staan.

Hieronder volgt de integrale tekst van de motie.

### Motie Wijziging Structuurvisie Uddel

De raad van de gemeente Apeldoorn, in vergadering bijeen op 27 november 2014,

#### overwegende dat:

- de Structuurvisie Uddel een ruimtelijk raamwerk kent dat bestaat uit zes dragers, waarvan één luidt als volgt: “Een dorp dat herkenbaar is als typisch Uddel”;
- behoud en versterking van dit raamwerk overeind dient te blijven staan;
- de Structuurvisie Uddel voor de dorpsranden en de open plekken in het dorp een zeer restrictief beleid kent ten aanzien van verdere verdichting met bebouwing, waarbij initiatieven voor bebouwing op plekken die nu open zijn om die reden in alle gevallen worden afgewezen;
- deze strikte benadering ten aanzien van met name de open plekken in het dorp Uddel niet in alle gevallen wenselijk is;
- dit niet altijd wenselijk is in gevallen waarbij:
  - o doorkijk richting het achterland niet mogelijk is, en;
  - o de directe omgeving van het desbetreffende perceel reeds vrijwel volledig bebouwd is, en;
  - o eerder sprake is van inbreiding, dan van uitbreiding.
- het daarom wenselijk is om ruimte te creëren voor restrictief maatwerk.

#### roept het college op om:

- een voorstel te doen aan de raad tot een zodanige wijziging van de Structuurvisie Uddel dat het via (restrictief) maatwerk mogelijk wordt gemaakt om in bijzondere gevallen bebouwing aan de dorpsranden van en op open plekken in Uddel toe te staan.

*De Gemeenteraad van Apeldoorn heeft geconstateerd dat het zeer restrictieve kader ten aanzien van bebouwing aan de dorpsrand van – en open plekken in – Uddel in sommige, specifieke omstandigheden leidt tot onwenselijke situaties. Dit is het geval waarbij sprake is van (kleinschalige) initiatieven voor bebouwing (bijvoorbeeld één of twee woonhuizen) aan de dorpsranden of op open plekken, waarbij het feitelijk niet mogelijk is vanaf het dorp op de desbetreffende locatie zicht te hebben op het achterland. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn vanwege bebouwing (zoals hoogbouw) of natuur (zoals een bos) die hiertoe een barrière opwerpt. In aanvulling daarop kan dit spelen in gevallen waarbij er verder in de directe omgeving (zoals de overige percelen in de straat van het perceel) van de voorgenomen bebouwing reeds veel bebouwing aanwezig is. Als laatste voorwaarde wordt gesteld dat eerder sprake moet zijn van inbreiding, dan van uitbreiding. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de achterste bebouwde randen van Uddel behouden zullen blijven, waarbij bebouwing achter die randen niet wordt toegestaan. Indien aan alle bovengenoemde criteria wordt voldaan, tast bebouwing het Uddelse karakter niet aan en is het dan ook niet redelijk bebouwing zonder meer tegen te houden.*

Om gehoor te kunnen geven aan de wens van de raad is de uitvoerbaarheid van de motie onderzocht. Daartoe is eerst de mogelijkheid van maatwerk binnen de geldende structuurvisie “Uddel, dorp met een toekomst!”, vastgesteld in december 2011, onderzocht. De structuurvisie sluit bebouwing op open plekken aan de rand van en in het dorp uit en biedt daarmee geen mogelijkheid voor het gevraagde maatwerk.

Vervolgens is een herziening van de structuurvisie opgepakt. Met deze herziening van de structuurvisie Uddel voert het college de raadsmotie uit, omdat dit de enige mogelijkheid blijkt om het gewenste maatwerk te kunnen leveren.

## **2. Maatwerk in structuurvisie van 2011**

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie “Uddel, een dorp met toekomst!” vastgesteld. De structuurvisie geeft een ruimtelijk raamwerk dat het fundament vormt voor de ontwikkeling van Uddel. Het raamwerk is opgebouwd uit 6 dragers, die tezamen de ruimtelijke structuur en kwaliteit van dorp en landschap bepalen. Een van de dragers, genaamd “een dorp dat herkenbaar is als typisch Uddel” zet in op het terugbrengen en behoud van ‘lucht’ en ‘groen’ in het dorp. Inzet is behoud van de nog aanwezige open ruimtes in het dorp, de dorpsranden en die plekken waar vanuit het dorp zichtlijnen naar het landschap aanwezig zijn. Vooral voor de dorpsranden betekent dit een zeer restrictief beleid ten aanzien van verdere verdichting met bebouwing, waarbij initiatieven voor bebouwing op plekken die nu open zijn om die reden worden afgewezen.

Eerder is al geconstateerd dat de geldende structuurvisie van Uddel (vastgesteld in 2011) geen mogelijkheden biedt voor maatwerk, waarmee in bijzondere gevallen aan de dorpsranden van en op open plekken in Uddel bebouwing mogelijk wordt.

Hier wordt nog een keer ingegaan op de relevante passages uit de structuurvisie van 2011.

### ***Paragraaf 4.1. Wonen: woningbouw op inbreidings- en uitbreidingslocaties***

*‘Het programma wordt gerealiseerd op inbreidings- en uitbreidingslocaties, voor een deel op voormalige agrarische percelen. Bovendien zal op kleine locaties in of aan de rand van het dorp hier en daar een woning kunnen worden toegevoegd. Bij deze kleine projecten (één of enkele woningen) zal het in de meeste gevallen gaan om woningen in de duurdere koopsector.’*

Deze tekst lijkt zelfstandig bekeken ruimte te bieden voor maatwerk, echter de mogelijkheden en voorwaarden voor het toevoegen van woningen worden verderop in de structuurvisie verfijnd.

### ***Paragraaf 5.5. Twee uitbreidingslocaties met ruimte voor een gevarieerd programma: Inbreidingslocaties***

*‘Met inbreiding wordt expliciet niet gekozen voor het bebouwen van nu nog open ruimtes in het dorp of in de dorpsrand omdat daarmee de dorpse kwaliteit verder onder druk komt te staan op of delen zelfs verdwijnt.’*

### ***Paragraaf 5.6. Een dorp dat herkenbaar is als ‘typisch Uddel’: terugbrengen en behoud van lucht en groen in het dorp***

*‘Informeel groene ruimtes zijn één van de historische kwaliteiten van het dorp die door het steeds verder dicht bouwen 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.*

*Vooraf voor de dorpsranden betekent dit een zeer restrictief beleid ten aanzien van verdere verdichting met bebouwing, waarbij initiatieven voor bebouwing op plekken die nu open zijn om die reden worden afgewezen.’*

In hoofdstuk 2 van de structuurvisie wordt het belang van kleine en grote open ruimtes als volgt beschreven.

#### *‘Kampenlandschap*

*.....kampenlandschap. Een stelsel van kleinschalige akkercomplexen (‘kampen’) tegenwoordig ook met grasland en omsloten met houtwallen en bosranden. Dit stelsel van open groene kamers met stevige groene bosranden heeft een grote landschappelijke kwaliteit. De ruimtes zijn afwisselend van maat en richting en vanaf de bochtige routes die erdoor en erlangs leiden, ontstaan steeds verrassende uitzichten. Dankzij de kampen is de ligging van het dorp op de flanken van de Veluwe goed waarneembaar. De bebouwing en het landschap vormen een evenwicht; lege ruimte op de voorgrond en bosrand als achtergrond. De bebouwing lijkt opgenomen in de rand van deze groene kamers.’*

#### *‘Heide- en veenontginningslandschap*

*....In tegenstelling tot de kleinschaligheid van het kampenlandschap is dit gebied open met verspreide bebouwing langs het rechtlijnige wegenpatroon. De ensembles van verspreid liggende boerderijen en erfbeplanting zijn groot, maar je kijkt er toch omheen waardoor ruimtes niet afgesloten maar in elkaar overlopend zijn. Er is een geleidelijke overgang vanuit de beslotenheid van het dorp met kleine open ruimtes en veel bebouwing en beplanting naar grotere open ruimtes en grovere en grotere maatverhoudingen.’*

De conclusie was en is ook nu dat er op grond van de Structuurvisie van 2011 op open plekken in het dorp en in de dorpsranden en op plekken met zichtlijnen naar buiten nieuwe bebouwing niet mogelijk is. Op grond daarvan zijn geen argumenten aan te dragen die maatwerk binnen de structuurvisie van 2011 mogelijk maken.

### **3. Nieuw beleid voor behoud en invulling van open plekken en dorpsranden**

Het fundament voor de ontwikkeling van Uddel wordt gevormd door 6 dragers, die samen de ruimtelijke structuur en de kwaliteiten van dorp en landschap bepalen. Een daarvan, ‘Een dorp dat herkenbaar is als typisch Uddel’ zet in op het terugbrengen en behoud van ‘lucht’ en ‘groen’ in het dorp. Inzet is het behoud van de nog aanwezige waardevolle open ruimtes in het dorp en de dorpsranden en die plekken waar vanuit het dorp zichtlijnen naar buiten aanwezig zijn. Dit betekent als algemene regel een zeer restrictief beleid voor verdere verdichting met bebouwing. Op de structuurvisiekaart zijn de waardevolle te behouden groene open ruimtes opgenomen. Deze zijn essentieel voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van dorp en dorpsranden en kunnen om die reden niet bebouwd worden.

Voor de overige open plekken is in uitzonderlijke gevallen via maatwerk, onder voorwaarden, bebouwing mogelijk. De voorwaarden zijn er op gericht om in bijzondere gevallen de mogelijkheid van maatwerk te kunnen bieden en tegelijkertijd zoveel mogelijk aan te sluiten bij de hoofduitgangspunten van de Structuurvisie.

Voorwaarden voor bebouwing van open plekken in het dorp of de dorpsranden:

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

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

Daarnaast wordt een zekere terughoudendheid gevraagd wat betreft het toevoegen van 'steen'. Met meerdere bouwmassa's ontstaat een wand die het dorp als het ware afsluit van de omgeving. Daarom het criterium voor één bouwmassa. In eerste instantie is hierbij uitgegaan van een vrijstaande woning maar vanuit ruimtelijk perspectief zou ook één bouwmassa in de vorm van twee halfvrijstaande woningen kunnen. Overigens betekent dit wel een verdere verhoging van het woningbouwprogramma in Uddel.

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

Nieuwe woonbebouwing in het buitengebied is, behalve als het gaat om functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing, niet gewenst. Daarom zal toepassing van het maatwerk voor nieuwe woonbebouwing alleen mogelijk zijn aansluitend aan de bestaande dorpsbebouwing. Dit is de aaneengesloten bebouwing die samen de dorpskern vormt en die op de aangepaste versie van de Structuurvisiekaart van januari 2015 opgenomen is als bestaande bebouwing binnen dorp.

Omdat de woningbouwlocatie Veenkamp zeker niet op korte termijn benut wordt is deze locatie beschouwd als buitengebied en dus niet behorend tot de dorpskern.

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

Het maken van ruimtelijke keuzes op basis van sociale overwegingen is niet mogelijk. De raad heeft bij wet de taak voor de goede ruimtelijke ordening gekregen. Bij de uitvoering moet binnen die gegeven taak gebleven worden. Concreet betekent dit dat uitsluitend ruimtelijk relevante overwegingen ten grondslag mogen liggen aan besluitvorming over de goede ruimtelijke ordening, zoals recent nog eens is bevestigd door de Raad van State: "Voor zover wordt betoogd dat ten onrechte niet is voorzien in een planregel die bepaalt dat

uitsluitend inwoners uit Welsum zich in de woningen kunnen vestigen, overweegt de Afdeling dat een dergelijke herkomstbepaling niet ruimtelijk relevant is en een planregeling met die strekking in strijd komt met artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening”. Daarnaast bestaat het risico dat een sociaal argument van de één (weer kunnen terugkeren naar het dorp) lijnrecht tegenover een sociaal argument van de ander (rustig wonen met vrij uitzicht) staat. En het gebruik van sociaal-matschappelijke argumenten voor dit ene woningbouwplan brengt het risico van precedentwerking met zich mee.

#### **4. Effecten nieuw beleid**

- **Ruimtelijke kwaliteit**

Met toepassing van het maatwerk wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de belangrijkste uitgangspunten van de Structuurvisie. Daarom wordt het maatwerk voor bebouwing niet toegepast op de waardevolle, te behouden, open plekken in het dorp en in de dorpsranden. Die plekken zijn op de structuurvisiekaart opgenomen.

Ook wordt op de kaart de begrenzing van de bestaande dorpsbebouwing opgenomen. Alleen op open plekken die direct aansluiten aan de bestaande dorpsbebouwing kan maatwerk worden toegepast. Op deze manier wordt voorkomen dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied onder druk komt te staan door nieuwe woonbebouwing.

- **Precedentwerking en schadeclaims**

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

Er worden geen schadeclaims verwacht van initiatiefnemers van eerder afgewezen verzoeken. Deze kunnen opnieuw worden ingediend en beoordeeld op grond van het nieuwe beleid.

- **Woningbouwprogramma**

Het bebouwen van (kleine) open plekken in het dorp of aan de rand resulteert vrijwel altijd in de bouw van één of enkele woningen.

In Uddel zijn de afgelopen jaren voor ongeveer 15 woningen kleine plannen ontwikkeld. Voor 7 woningen zijn plannen in voorbereiding. In het buitengebied zijn diverse kleine woningbouwplannen tot stand gekomen door functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. Van een aantal van deze plannen zijn de kavels tot op heden niet verkocht. Enkele andere plannen zijn nog in voorbereiding.

Al deze plannen leveren woningen op in het duurdere segment, het segment waar weinig vraag in is. Nieuwe kleine plannen op open plekken in het dorp of aan de dorpsranden leveren ook woningen op in datzelfde dure segment. Een deel van het nog beschikbare programma wordt dus ingezet voor woningen waaraan geen behoefte is. Dat pleit er voor om het aantal toevoegingen door toepassen van het maatwerk klein te houden.

## 5. Communicatie

Omdat het gaat om een ingrijpende heroverweging van de structuurvisie wordt, conform de Inspraakverordening, de mogelijkheid tot inspraak geboden. Daar kan alleen bij ondergeschikte herzieningen van worden afgezien.

Met Uddels Belang en met de initiatiefnemers van het woningbouwplan aan het Drie is al in een vroeg stadium in het voorbereidingsproces vooroverleg gevoerd. Het overleg met beide partijen heeft een iets ruimere interpretatie van het maatwerk opgeleverd. Niet alleen één vrijstaande woning, maar ook twee halfvrijstaande woningen in één bouwmassa zijn mogelijk.

## 6. Wijzigingen in de structuurvisie

Concreet leidt het nieuwe beleid tot de volgende aanpassingen in de structuurvisie van 2011.

### ***Par. 5.5. Twee uitbreidingslocaties met ruimte voor een gevarieerd woningbouwprogramma***

Tekstblok onder kop **Inbreidingslocaties** wordt:

Met inbreiding wordt als algemene regel niet gekozen voor het bebouwen van nu nog open ruimtes in het dorp of in de dorpsrand omdat daarmee de dorpse kwaliteit verder onder druk komt te staan of op delen zelfs verdwijnt. Maar incidenteel is bebouwing van open ruimtes mogelijk, zij het onder strikte voorwaarden.

### ***Par. 5.6. Een dorp dat herkenbaar is als ‘typisch Uddel’***

Tekstblok onder de kop **Terugbrengen en behoud van lucht en groen in het dorp** wordt:

.....Vooral voor de dorpsranden betekent dit een zeer restrictief beleid ten aanzien van verdere verdichting met bebouwing, waarbij initiatieven voor bebouwing op plekken die nu open zijn om die reden als algemene regel worden afgewezen. De te behouden waardevolle open plekken in het dorp en in de dorpsranden zijn op kaart vastgelegd. Bij de overige open ruimtes in het dorp en in de dorpsranden wordt bij een bouwaanvraag maatwerk toegepast. Woonbebouwing is mogelijk, als voldaan wordt aan de volgende criteria:

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

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

Daarnaast wordt een zekere terughoudendheid gevraagd wat betreft het toevoegen van ‘steen’. Met meerdere bouwmassa’s ontstaat een wand die het dorp als het ware afsluit van de omgeving. Daarom het criterium voor één bouwmassa. In eerste instantie is hierbij



uitgegaan van een vrijstaande woning maar vanuit ruimtelijk perspectief zou ook één bouwmassa in de vorm van twee halfvrijstaande woningen kunnen. Overigens betekent dit wel een verdere verhoging van het woningbouwprogramma in Uddel.

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

### ***Structuurvisiekaart***

Op de kaart “Structuurvisie Uddel, aangepaste versie 24 september 2015” zijn de te behouden groene open ruimtes opgenomen en is de aaneengesloten bebouwing van de bestaande dorpskern opgenomen als bestaande bebouwing binnen dorp. Omdat de woningbouwlocatie Veenkamp zeker niet op korte termijn benut wordt is deze locatie beschouwd als buitengebied en dus niet behorend bij de dorpskern.

## **7. Wijzigingen naar aanleiding van de inspraak**

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

Dit heeft op één onderdeel geleid tot een aanpassing van de structuurvisiekaart. De woning en het perceel Heegderweg 34 en 36 zijn aanvankelijk tot de bestaande dorpsbebouwing gerekend. Het betreft een agrarisch perceel, dat niet tot de bestaande dorpsbebouwing behoort. Daarom is bij nader inzien de begrenzing op de structuurvisiekaart op dat punt aangepast. De wijziging is opgenomen op de kaart “Structuurvisie Uddel, aangepaste versie 24 september 2015”

## **8. Vervolg**

Na vaststelling van dit voorstel door de raad maken de in paragraaf 6 genoemde teksten en de aangepaste structuurvisiekaart deel uit van de structuurvisie Uddel.

Onderhavige notitie is als onderbouwing van de aanpassingen toegevoegd aan de structuurvisie als bijlage.

De procedure voor de herziening van het bestemmingsplan Dorp Uddel ten behoeve van het woningbouwplan Het Drie naast 9 zal parallel aan de vaststelling van de structuurvisie weer opgepakt worden, te beginnen met een overleg met de initiatiefnemer van het plan.