

Gemeente Maashorst

Bestemmingsplan Oudedijk 67-69 Odiliapeel

Toelichting, regels en analoge verbeelding

14 december 2023

Kenmerk 1991-02-T01
Projectnummer 1991-02

Toelichting

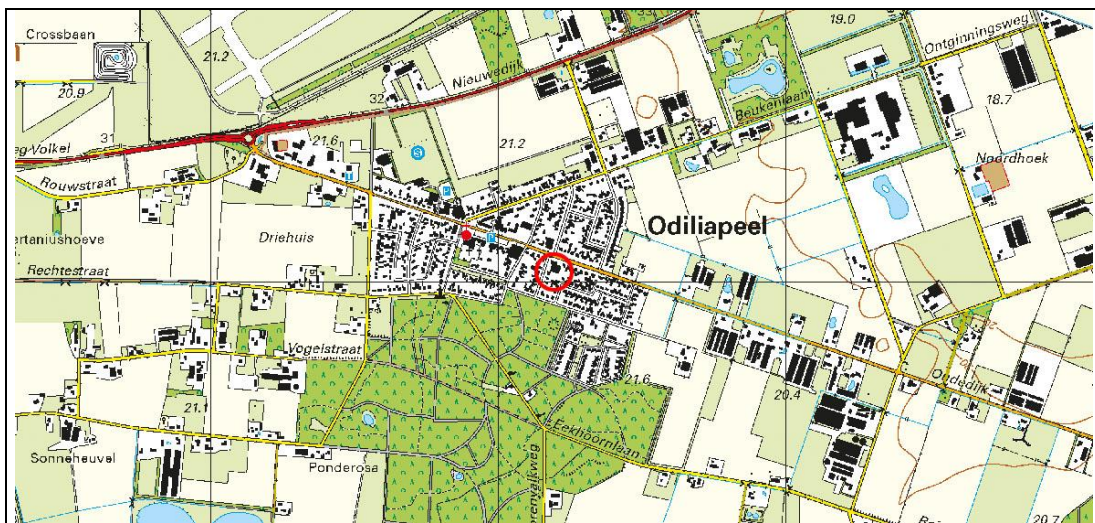
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Plangebied	2
2.1.	Geschiedenis	2
2.2.	Bestaande situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	5
2.3.1.	Bouwplan	5
2.3.2.	Verkeer en parkeren	8
3.	Beleid	9
3.1.	Beleid hogere overheden	9
3.2.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Milieu-aspecten	13
4.1.	Algemeen	13
4.2.	Geluid	13
4.2.1.	Wegverkeerslawaaï	13
4.2.2.	Industrielawaai	14
4.3.	Bodem	14
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.4.1.	Archeologie	15
4.4.2.	Cultuurhistorie	17
4.5.	Luchtkwaliteit	17
4.6.	Externe veiligheid	18
4.7.	Water	20
4.8.	Flora en fauna	22
4.9.	Bedrijvigheid	24
4.10.	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen	25
4.11.	Hoogspanningslijnen	25
4.12.	Spuitzones gewasbescherming	25
4.13.	Geur	26
4.14.	Mer-beoordeling	28
5.	Planologisch juridische regeling	29
5.1.	Algemeen	29
5.2.	Regels	29
5.3.	Analoge verbeelding	29
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	31

1. Inleiding

Op het perceel Oudedijk 67-69 in Odiliapeel is een garagebedrijf gevestigd. De huurovereenkomst met dit bedrijf is per 1 januari 2023 opgezegd. De eigenaar van het pand heeft het voornemen om na de beëindiging van dit bedrijf de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan 5 woningen en 9 appartementen te realiseren.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



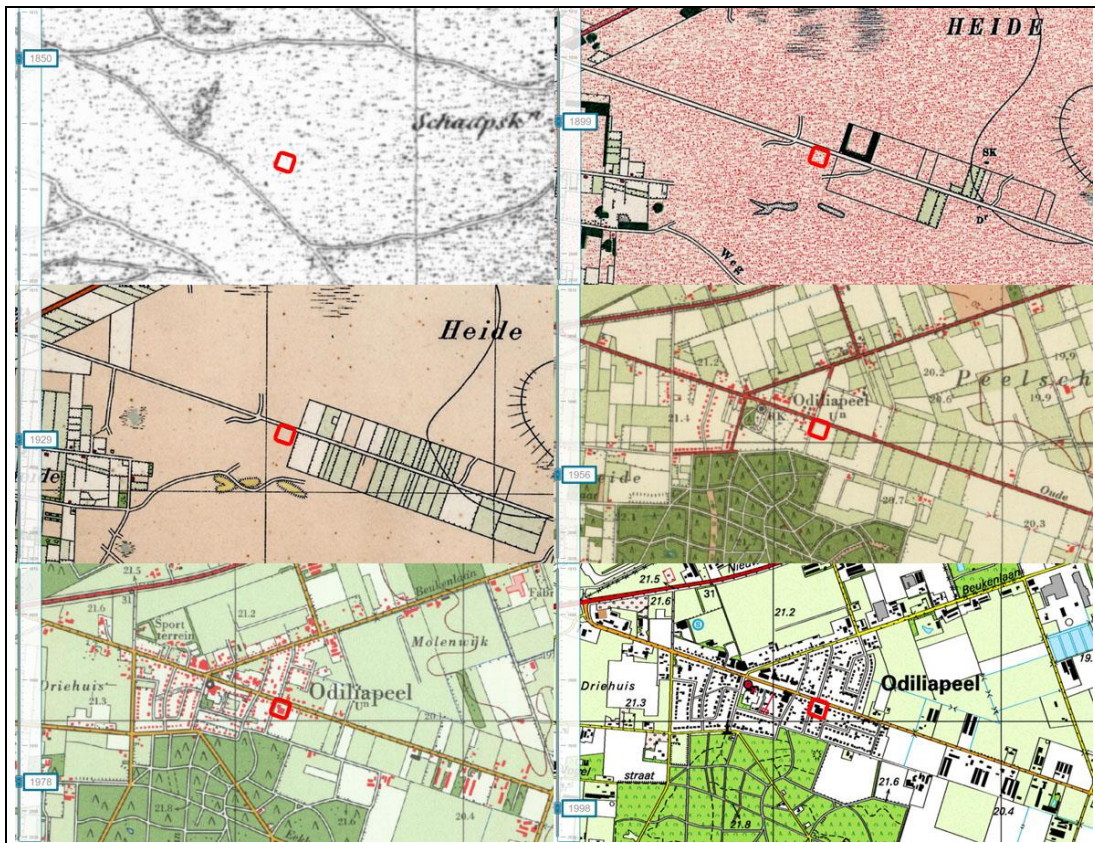
Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het perceel heeft de bestemming "Bedrijf". Woningbouw is binnen die bestemming niet toegestaan. Het onderhavige bestemmingsplan dient als basis voor het toestaan van die woningen en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

2. Plangebied

2.1. Geschiedenis

Odiliapeel is één van de dorpskernen van de gemeente Maashorst. Odiliapeel is ontstaan toen in de eerste helft van de 20e eeuw de Peelsche Heide werd ontgonnen. De Oudedijk vormde daarbij de ontginningsbasis. In 1919 werd er begonnen met de ontginning en in 1921 zijn de eerste boerderijen langs die weg gebouwd. Op 5 mei 1930 kreeg het nieuwe kerkdorp zijn definitieve naam: Odiliapeel. In de herfst van 1940 werd door de Duitse bezetters ten noordwesten van het dorp een vliegveld aangelegd, de huidige vliegbasis Volkel.

Afbeelding 2: Historische topografie.



Het dorp Odiliapeel is grotendeels tot stand gekomen volgens een rationeel ontwerp. Hoewel de Nederlandsche Heidemaatschappij (NHM) aan het einde van de jaren '20 van de vorige eeuw een plan opstelde dat uitging van een gebogen wegenstructuur en een pleinruimte aan de zuidzijde van de kern, werd door geldgebrek gekozen voor een rechter stratenplan met een kerk, pastorie en scholen langs de Oudedijk.

In de huidige stedenbouwkundige structuur van het dorp is de regelmatige verkaveling en rationale wegeaanleg nog duidelijk herkenbaar. Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp geleidelijk

uitgebreid. Vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw zijn dwarsstraten aangelegd die aansluiten op deze structuur. Naast deze systematische woonuitbreiding zijn de hoofdassen verdicht door woningbouw.

De bebouwing dateert uit 1969 (Bron: BAG-viewer) in het onderhavige plangebied is voor het eerst zichtbaar op de topografische kaart uit 1978. Pas vanaf 1998 is de woonbuurt ten zuiden van Oudedijk 67-69 op de topografische kaart aangegeven.

2.2. Bestaande situatie

Aan weerszijden van de Oudedijk staat lintbebouwing. Dit lint heeft voor hoofdzakelijk een kleine korrel bestaat uit vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen met één of twee bouwlagen met een kap. Op een aantal plekken binnen het lint sprake van een grotere korrel en staat de bebouwing dicht bij de weg. Hierin zijn in het algemeen niet-woonfuncties gehuisvest en is de bouwhoogte hoger dan van de vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. Ook de bouwmassa van het garagebedrijf aan de Oudedijk 67-69 heeft zo'n grotere korrel. Vanaf de dorpskern gezien is dit de laatste bebouwing met een grotere korrel.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



De Oudedijk heeft een breed dorps profiel. Op de rijbaan zijn fietssuggestiestroken aangebracht. Door de grote bomen aan weerszijden van de weg, heeft de Oudedijk een laanachtig karakter. Langs die berm ligt een trottoir. De percelen hebben een diepe voortuin.

De Korenbloemstraat is een woonstraat met eveneens vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen met één of twee bouwlagen met een kap.

Het plangebied ligt op de hoek van de Oudedijk en de Korenbloemstraat en heeft een oppervlakte van ongeveer 2.267 m². Op het perceel staat een garagebedrijf met een autoshowroom en een werkplaats. De architectuur is sober, zoals dat in de zestiger jaren gebruikelijk was. Het gebouwdeel dat het dichtst bij de kruising van die beide wegen ligt, bestaat uit twee bouwlagen. De overige bebouwing heeft één bouwlaag. Rondom de bebouwing is het perceel volledig verhard ten behoeve van het stallen van auto's van het garagebedrijf.

Afbeelding 4: Luchtfoto.



Afbeelding 5: Gevelaanzicht bestaande pand.



2.3. Toekomstige situatie

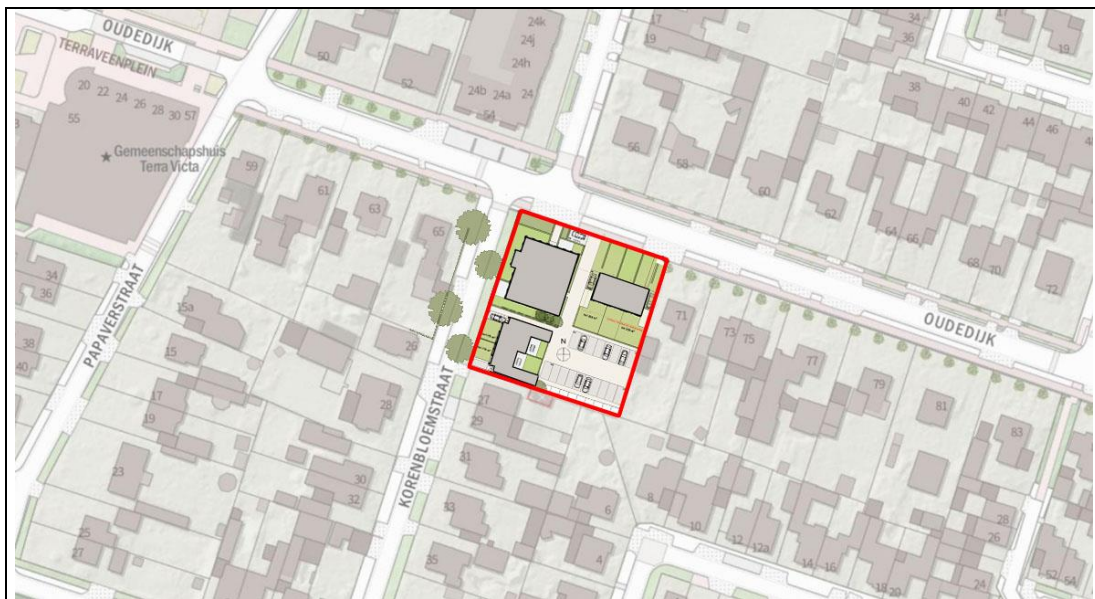
2.3.1. Bouwplan

Algemeen

Alle bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan zullen drie nieuwe gebouwen worden gebouwd, die worden ingepast in het dorpse weefsel van Odiliapeel, waarvan de bouwmassa is afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.

Op de hoek van de Oudedijk en de Korenbloemstraat komt een compact appartementengebouw met 9 appartementen. Dit appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kaplaag, met in iedere bouwlaag 3 appartementen. Net als de overige bebouwing die een grotere korrel heeft dan de bestaande vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen langs de Oudedijk is het appartementengebouw hoger dan die bestaande woningen. Dat hoogteverschil is overigens beperkt. Het compacte gebouw past door die kaplaag en omdat de bouwhoogte niet hoger wordt dan veel van de andere bebouwing langs de Oudedijk met die grotere korrel, in de lintbebouwing langs de weg. Ten opzichte van de huidige rooilijnen, zal het gebouw iets dichterbij de beide wegen liggen, net als de andere grotere gebouwen langs de Oudedijk.

Afbeelding 6: Indicatieve toekomstige situatie.



Tussen het appartementengebouw en de vrijstaande woning aan de Oudedijk 71 wordt een kort rijtje met 3 aaneengebouwde woningen gebouwd. Ook dit rijtje bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Net als de andere eengezinswoning staat dit bouwblok wel in de rooilijn van die woningen.

Afbeelding 7: Artist impression nieuwe bebouwing.



Vastgesteld

Gemeente Maashorst – Bestemmingsplan Oudedijk 67-69 Odiliapeel

Aan de Korenbloemstraat worden twee twee-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Ook deze woningen hebben twee bouwlagen met een kap en staan in de voorgevelrooilijn van de andere woningen langs deze straat.

Achter de bebouwing wordt een gemeenschappelijke parkeerplaats aangelegd. Deze is toegankelijk via een pad vanaf de Oudedijk tussen het appartementengebouw en de aaneengebouwde woningen. Langs de rand van de parkeerplaats worden de bergingen voor de appartementen gebouwd. Door de tuinen van de woningen neemt het bebouwd oppervlak af ten opzichte van de huidige situatie.

Woningtypologieën

De driekamer-appartementen hebben een oppervlakte van 70 - 82 m² en zijn levensloopbestendig en daardoor geschikt voor zowel starters als senioren. De rijwoningen en de twee-aaneengebouwde woningen hebben een oppervlak van respectievelijk 85 m² en 122-134 m².

Groene overgang tussen openbaar en privé

De eengezinswoningen hebben allemaal een voor- en een achtertuin. De appartementen op de begane grond hebben een tuin aan de straatzijde.

De parkeerplaats achter het appartementengebouw wordt -in overleg met de aanwonenden- omkaderd door een schutting.

Architectuur

De drie gebouwen krijgen een eigen architectuur. Ook de variatie in de architectuur draagt bij aan het dorpse karakter, die wordt gekenmerkt door de individuele vormgeving van de bebouwing.

De aaneengebouwde woningen zijn gebaseerd op de Bossche school stijl, die zich kenmerkt door:

- eenvoud in materiaal (baksteen en beton);
- ingetogen sobere metselwerk architectuur;
- alles in gedempte, bestorven kleuren met een overdaad aan grijze / zandkleurige tinten. - betonnen ornamenten Het meest wezenlijke.

Voor het appartementengebouw is gekozen voor een ingetogen klassieke architectuur:

- metselwerk architectuur plint-lijf-kop (griekse oudheid);
- aandacht voor specifieke details, voordeur, kroonlijsten;
- ornamentiek door kleuraccenten zandkleurige tinten;
- betonnen ornamenten.

De twee-aaneengebouwde woningen ten slotte hebben een eigentijdse-thematische jaren 30 architectuur:

- plint-lijf-kop gevel opbouw;
- rijke metselwerk detaillering plint-staand mw, lijf- staand verband en koppenverband op verdieping;

- aandacht voor specifieke details, voordeur, dakgoten.

2.3.2. Verkeer en parkeren

Op grond van de Nota Parkeernormen Uden 2018 geldt voor Odiliapeel, voor appartementen die kleiner zijn dan 80 m² BVO een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers en voor appartementen groter dan 80 m² BVO van 1,7 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 voor bezoekers. Voor de rijwoningen en de twee-aaneengebouwde woningen is die parkeernorm respectievelijk 1,7 en 1,9 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,4 voor bezoekers. In totaal zijn derhalve 23 (5x1,3+4x1,7+3x1,7+2x1,9=22,2) parkeerplaatsen noodzakelijk.

De 4 hoekwoningen van de rijen en de twee-aaneengebouwde woningen krijgen één parkeerplaats op eigen erf. Op de gezamenlijke parkeerplaats aan de achterzijde worden in totaal 18 parkeerplaatsen aangelegd. Ten slotte wordt er aan de voorzijde één parkeerplaats met een laadpaal aangelegd. Derhalve worden er 23 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

Aangezien het CROW geen kengetallen bevat voor autobedrijven zijn voor de verkeersaantrekkende werking de kencijfers gebruikt van de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. Hiervoor geldt een maximale verkeersgeneratie van 10,9 voertuigbewegingen per 100 m² bvo per etmaal (matig stedelijk, rest bebouwde kom). Het bouwvlak heeft een oppervlak van 1.550 m². Daarvan mag 70% worden bebouwd. Bij de berekening is ervan uitgegaan dat maar één bouwlaag wordt bebouwd, terwijl het bestemmingsplan 3 bouwlagen toestaat. Wanneer uitgegaan wordt van de maximumnorm voor de verkeersgeneratie betekent dit dat het garagebedrijf 118,3 (10,9x15,5x0,7) voertuigbewegingen per etmaal genereert.

Voor de twee-aaneengebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en appartementen draagt de maximale etmaalintensiteit respectievelijk 8,2, 7,5 en 5,3 voertuigbewegingen per etmaal (matig stedelijk, rest bebouwde kom). De verkeersaantrekkende werking van de woningbouwontwikkeling bedraagt derhalve 86,6 (2x8,2+3x7,5+9x5,3) voertuigbewegingen per etmaal. Door de planontwikkeling neemt de verkeersaantrekkende werking derhalve af.

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

De wijziging van een bedrijfsfunctie in een woonfunctie binnen de bebouwde kom is vanuit het oogpunt van het Rijks- en provinciaal beleid niet relevant.

Wel is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De ontwikkeling van 14 woningen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Op basis van de provinciale prognose (september 2020) bedraagt de woningbouwbehoefte voor de gemeente Maashorst 2020-2030 circa 2.475 woningen. In 2020 en 2021 zijn er 391 woningen in aanbouw genomen, en is de totale plancapaciteit (voor de gehele gemeente, hard en zacht) per 1 januari 2022 3.144 woningen, waarvan ongeveer 30% harde plancapaciteit. Deze Brabantse prognose geldt als belangrijk richtinggevend (kwantitatief) kader, waarlangs ook de regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen worden gemonitord. De woningbouwontwikkeling aan de Oudedijk levert een bijdrage aan die woningbehoefte.

In paragraaf 3.2.3 is de behoefte aangetoond. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen. Omdat het plangebied een binnenstedelijke locatie betreft, hoeft trede 2 niet te worden doorlopen. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Derhalve wordt voldaan aan het beleid van hogere overheden.

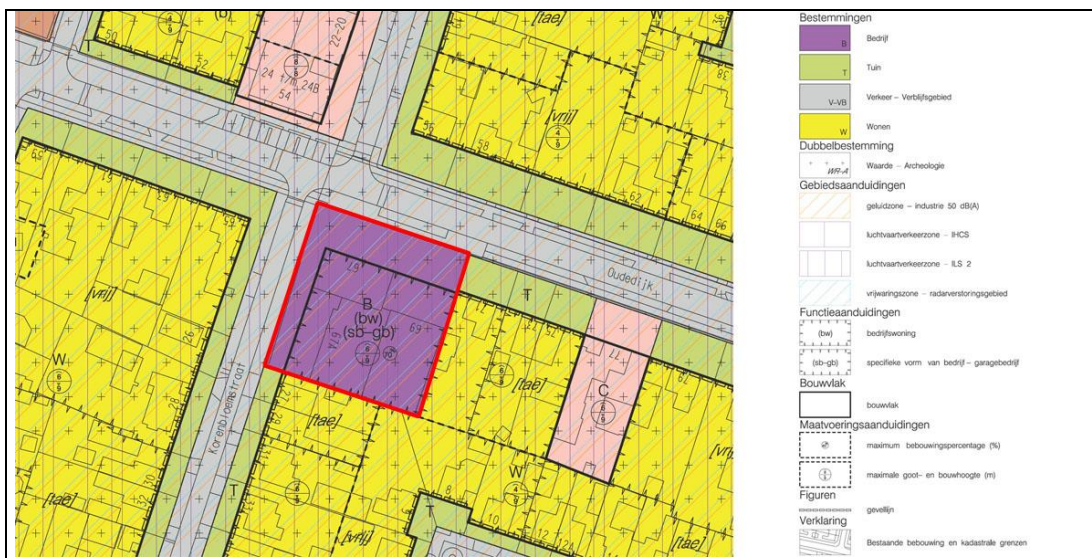
3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Odiliapeel 2012" dat op 24 mei 2012 door de gemeenteraad van Uden is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf'. In het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven waarin de gebouwen dienen te worden gerealiseerd. In dat bouwvlak zijn de goot- en bouwhoogte gemaximeerd op 6 en 9 en is een maximum bebouwingspercentage van 70% aangegeven. De bouw van woningen is binnen die bestemming niet toegestaan. Bovendien wordt voor een deel buiten het bouwvlak gebouwd. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld om het bouwplan te realiseren.

Het plangebied heeft de archeologische dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Op grond daarvan is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt en/of de verstoringsdiepte ten hoogste 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld bedraagt. Derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 8: Fragment kaart Bestemmingsplan Odiliapeel 2012.



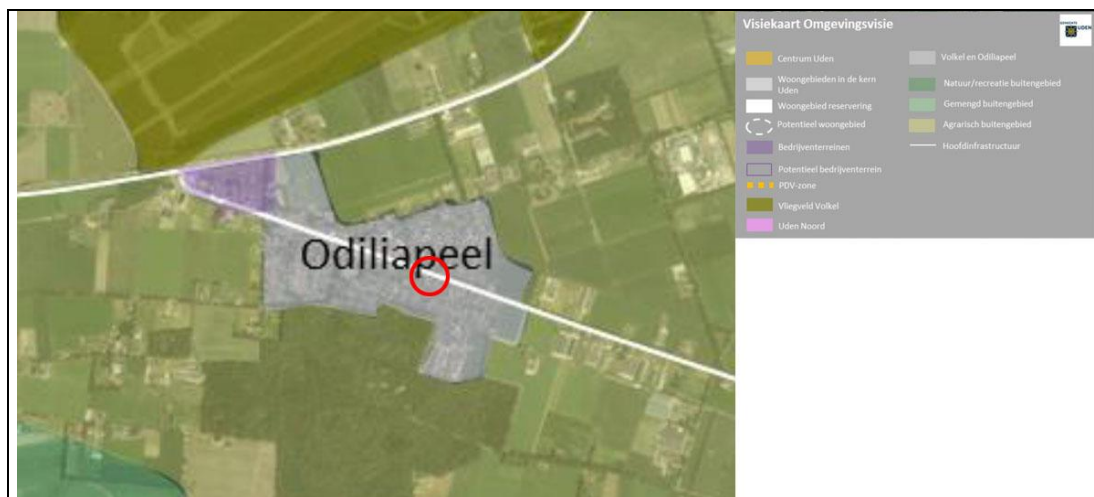
Op de verbeelding is de aanduiding 'geluidzone – industrie 50 dB(A)' aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding mogen geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, tenzij een hogere waarde is vastgesteld. Op dit aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2.

Op de verbeelding staan verder de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – IHCS', 'luchtvaartverkeerzone – ILS 2' en 'vrijwaringszone radarverstoringsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP. Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS -2' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 41,8 m + NAP. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP. Het maaiveld heeft ter plaatse een hoogte van ongeveer 21,5 m + NAP. Deze aanduidingen hebben geen consequenties voor de planontwikkeling.

3.2.2. Omgevingsvisie Uden 2015

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad van Uden de Omgevingsvisie Uden 2015 vastgesteld. De omgevingsvisie heeft als hoofddoel: een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst.

Afbeelding 9: Fragment kaart Omgevingsvisie Uden 2015.



Het plangebied is aangeduid als 'Volkel en Odiliapeel'. Voor beide dorpen wordt ernaar gestreefd het dorpse karakter, de eigen identiteit behouden en de leefbaarheid op peil te houden. Dit dient onder meer te gebeuren door voldoende duurzame en op relevante doelgroepen gericht woningen. Door de planontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan deze doelstelling.

Conclusie

Het project past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Uden 2015.

3.2.3. Woonvisie 2020-2025

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van de voormalige Uden de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente de focus op een viertal ambities, te weten:

- gemeente Uden als circulaire parel van de regio: vormgeven van duurzame leefkwaliteit;
- een gezonde woningmarkt: accommoderen van stevige groei;
- een gezonde woningmarkt: meer diversiteit;
- de juiste woning op de juiste plek: aandacht voor een inclusieve samenleving en wijken in balans.

De gemeente Uden heeft in de toekomst een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod. Het beleid is daarom gericht op het bieden van variatie in woonvormen en in prijsniveau zorgt ervoor dat er voor alle inwoners (alle generaties) met diverse woon- en of zorgbehoeften passende en fijne woonruimte beschikbaar is. Een van de doelgroepen die daarbij expliciet wordt genoemd zijn jongeren en starters, omdat er in de huidige voorraad te weinig betaalbare, kleine woningen sociale huur en koopwoningen (bij voorkeur grondgebonden). Daarom dient dit woningtype meer te worden opgenomen in nieuwbouwplannen. De 9 appartementen zijn bedoeld voor deze doelgroepen. De andere woningen zijn gericht op doorstroming, zodat er andere woningen vrijkomen voor bovengenoemde doelgroepen. De planontwikkeling draagt hierdoor bij aan het invullen van de woningbehoefte in Odiliapeel.

3.2.4. Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden

Sinds de vuurwerkcrash in Enschede en de potentiële ramp in Amersfoort als gevolg van een lekkende spoorwagon staat het onderwerp externe veiligheid hoog op de agenda in (bestuurlijk) Nederland. Inmiddels heeft het Rijk de wetten en regels omtrent dit onderwerp flink aangescherpt. Naast de landelijke wet- en regelgeving laat deze ook ruimte over voor gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. De voormalige gemeente Uden beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Uden, vastgesteld: 26 mei 2011). In deze beleidsvisie is gekozen om de planologische kaders af te stemmen op de kans dat een groep mensen in een gebied betrokken wordt bij een incident met gevaarlijke stoffen. Hoe groter de kans, des te nadrukkelijker ruimtelijke keuzes gemaakt en verantwoord moeten worden. De kaders zijn gericht op nieuwe planologische situaties. Steeds zal de locatiespecifieke afweging bepalend zijn.

In de beleidsvisie is het plangebied gesitueerd in een gebied met het gebiedstype 'Woongebied'. De gemeente Uden kiest er voor dit gebiedstype uit te gaan van een hoog beschermingsniveau. Het plaatsgebonden risico moet minimaal zijn. Overschrijding van de richtwaarde is in beginsel niet toegestaan. Overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico is toegestaan mits (bron- en overdrachts)maatregelen tot het reduceren van het risico tot een (bestuurlijk) aanvaardbaar niveau verplicht worden gesteld. Tevens zijn Bevi-inrichtingen in beginsel niet toegestaan. Toename van het groepsrisico is binnen dit gebiedstype in beginsel niet acceptabel. In de praktijk is toename van het groepsrisico niet altijd te voorkomen en kan dit samen gaan met een verbetering om andere redenen. In dit gebied bevinden zich immers inbreiding- en uitbreidingsplannen. De gemeente kiest er voor om toename van het groepsrisico in dit gebiedstype alleen na een goede verantwoording en onder voorwaarden toe te staan.

4. Milieu-aspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk is per aspect het uitgevoerde onderzoek samengevat of gemotiveerd waarom voor het desbetreffende aspect geen onderzoek noodzakelijk is. Uit de uitgevoerde onderzoeken zijn geen belemmeringen naar voren gekomen die de planontwikkeling in de weg staan.

4.2. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Rondom de Vliegbasis Volkel ligt een 50 dB(A)-geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Het onderhavig plangebied ligt niet in de geluidszone van een spoorlijn.

4.2.1. Wegverkeerslawaaai

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen rondom het plangebied maken onderdeel uit van een 30 km/uur gebied. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is echter wel een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd. Wegen in een 30 km/uur gebied hebben op grond van de Wet geluidhinder echter geen geluidzone. Hierdoor is het niet mogelijk om een hogere waarde te verlenen.

Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is in het akoestisch onderzoek de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai op de woningen in het plangebied berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan 20 dB (Standaardis uit het bouwbesluit). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de desbetreffende geveldelen is niet nodig.

¹ De Roever Omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Oudedijk 67 Odiliapeel, 20211766.v01, Schijndel, 29 december 2021

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen en appartementen wordt als acceptabel aangemerkt.

Derhalve kan vanuit akoestisch oogpunt worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.2. Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de 50 dB(A)-geluidcontour vanwege grondgebonden geluid van de Vliegbasis Volkel. Binnen die 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies (objecten en terreinen) toegestaan, tenzij een hogere waarde is verleend. Voor nieuwe situaties bedraagt de hogere grenswaarde maximaal 55 dB(A). Binnen die contour mag geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, met uitzondering van geluidsgevoelige bebouwing die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwingsstructuur opvult of geluidgevoelige bebouwing die dient ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoeliger gebouwen of woonwagenstandplaatsen.

De woningen en appartementen worden ontwikkeld in de KE-zone van 30-35 KE. Het Bouwbesluit stelt voor deze zone geen eisen aan de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

De daadwerkelijke geluidbelasting vanwege het industrieterrein vliegbasis Volkel op de nieuwe appartementen is niet vastgesteld met een akoestisch onderzoek. Voor het uitvoeren van een volledig akoestisch onderzoek is informatie over de bron nodig. Defensie verschaft hier geen informatie over. Voor nieuwe woningen binnen de geluidzone van het industrieterrein is besloten een hogere waarde vast te stellen tot aan de maximale waarde van 55 dB(A) zonder dat hieraan een nader geluidonderzoek ten grondslag ligt. Met deze waarde wordt vliegbasis Volkel vanwege het planvoornemen niet belemmerd in haar bedrijfsvoering. Over deze werkwijze heeft het college van B&W van de voormalige gemeente Uden op 19 mei 2015 een positief besluit genomen.

Met het vastleggen van een hogere waarde tot de maximale waarde van 55 dB(A), wordt met inachtneming van een standaard geluidwering van 20 dB, ook in de woningen en appartementen een aanvaardbare woon- en leefklimaat behaald van 35 dB(A).

4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhal-

ve is bodemonderzoek² uitgevoerd. Op grond van het vooronderzoek is de locatie als verdacht beschouwd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming (VED-HE-NL)

De hypothese 'verdacht' is op basis van de gemeten concentraties in de grond en grondwater bevestigd.

In de bovengrond is lokaal een achtergrondwaarde-overschrijding voor de parameters lood, cadmium, minerale olie en PCB's aangetroffen. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de geanalyseerde parameters aangetroffen. Tijdens het veldwerk zijn organoleptisch en door middel van olie-/waterreacties, geen sporen van olie aangetroffen, die de minerale olieverontreiniging in de bovengrond verklaard. De aangetroffen verhoogde waarde voor de parameter PCB's kan worden verklaard door de interferentie van de parameters PCB 138 en PCB 163 tijdens de analyses.

In het grondwater van één peilbuis is een streefwaarde-overschrijding van de parameter minerale olie aangetroffen. Mogelijk wordt deze verontreiniging veroorzaakt door een lekkage van de naastgelegen OBAS.

Formeel gezien kan de bodem van de onderzoekslocatie niet als multifunctioneel worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard dat er, volgens de Wet bodembescherming, geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is. Er bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt géén belemmeringen voor het huidige gebruik en voor de transactie van het perceel. De kwaliteit van de ontvangende bodem, de onderzoekslocatie, voldoet aan de criteria 'wonen'.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de be-

² Amitec BV, Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740, incl. NEN 5725) Oudedijk 67-69 te Odiliapeel, 21.722-NEN.01, Uden, 8 juni 2021

scherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Daarom is archeologisch onderzoek³ uitgevoerd. Op grond van de recentere Nota archeologiebeleid 2017 van de voormalige gemeente Uden, valt het binnen een terrein van 'Archeologie-Categorie 5'. Dit betekent dat een middelhoge archeologische verwachting geldt voor het plangebied. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm – mv en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

Uit de landschappelijke analyse blijkt dat het plangebied zich bevindt op een vlak gelegen verhoging in het landschap 'de Peelhorst' veroorzaakt door tektonische opheffing. Gezien deze hogere ligging in het landschap en de bodemopbouw zijn archeologische resten te verwachten vanaf de vroege Prehistorie. Daarentegen ging de voorkeur voor bewoning mogelijk eerder uit naar de dekzandruggen. Resten die verwacht kunnen worden bestaan uit vuursteenverstrooiingen die in verband kunnen worden gebracht met kampementen van jagers-verzamelaars uit het Late Paleolithicum en Mesolithicum. Bovendien kunnen vindplaatsen uit lagere perioden gevonden worden in de vorm van sporen en vondsten van nederzettingen uit het Neolithicum. Resten uit de Late Prehistorie worden minder verwacht gezien de vernatting van het landschap. Hierdoor is bewoning waarschijnlijk zeer perkt mogelijk geweest.

Archeologische sporen zijn te verwachten direct vanaf het maaiveld in het bovenste deel van het dekzand oftewel in de C-horizont (de eerste 50 - 70 cm -mv). Archeologische vondsten zijn te verwachten vanaf het maaiveld, en al dan niet in situ. Gezien de ontginningen in het gebied en de agrarische activiteiten gedurende de 20e eeuw zal een vondstlaag zijn opgenomen in de bouwvoor. Door de relatief droge en zure bodemomstandigheden zullen organische resten en bot minder goed geconserveerd zijn.

Mogelijk is door de bouw van het huidige pand (ten behoeve van de aanleg van de funderingen van de autogarage) al een deel van de bodem verstoord. Echter kunnen diepere sporen aanwezig zijn. Daarnaast wordt circa 400 m² van de toekomstige plannen op nieuw te bouwen grond gebouwd.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er verschillende verwachtingen binnen het plangebied gelden voor archeologische vindplaatsen. De meest recente beleidskaart archeologie van de voormalige gemeente Uden geeft echter aan dat voor het plangebied een oppervlakte criterium van 2.500 m² voor archeologie gehanteerd mag worden. De geplande ingrepen zijn kleiner

³ Buro de Brug, Archeologisch bureauonderzoek Oudedijk 67/69, Odiliapeel gemeente Uden, Status: Definitief 1.0, B22-493, Spijkerboor, 5 oktober 2022

dan de gestelde ondergrenzen (op basis van een middelhoge archeologische verwachting). Om die reden is een verder archeologisch (voor)onderzoek niet verplicht.

Geconcludeerd kan worden dat de geplande ingrepen in oppervlakte kleiner zijn dan de gestelde ondergrenzen op basis van een middelhoge archeologische verwachting. Daarom wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven op het gebied van archeologie. Wel moet in het nieuwe bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie in de geest van de archeologische beleidskaart worden opgenomen voor het plangebied met een oppervlakte diepte criterium van respectievelijk 2.500 m² en 40 cm -mv.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente Maashorst). Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

4.4.2. Cultuurhistorie

De Oudedijk is op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Uden aangeduid als historisch geografische lijn met een hoge waarde. Het bebouwingslint is tevens aangeduid als historische stedenbouw met redelijk hoge waarde. Het groen binnen deze gebieden is aangeduid als historisch groen.

De huidige bebouwing op het perceel heeft geen cultuurhistorische waarde en levert evenmin een bijdrage aan de waarde van de aangeduide historisch geografische lijn of aan de historische stedenbouw. Door de sloop van de bebouwing van het garagebedrijf en de zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen treedt er per saldo een verbetering op van de cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint, onder meer doordat de groenstructuur van de voortuinen wordt hersteld.

4.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Omdat in het plangebied het aantal woningen met 14 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2020, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (12,3 microgram per m³) en fijn stof (17,4 microgram per

m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (9,2 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

In de nieuwe situatie blijft de toename van het woningaantal ruimschoots onder de grens van 1.500 woningen zoals die is opgenomen in het besluit NIBM. Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling. In het plangebied worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee wordt ook uit dat oogpunt voldaan aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.

4.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoen de afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoen voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoen voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging

met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

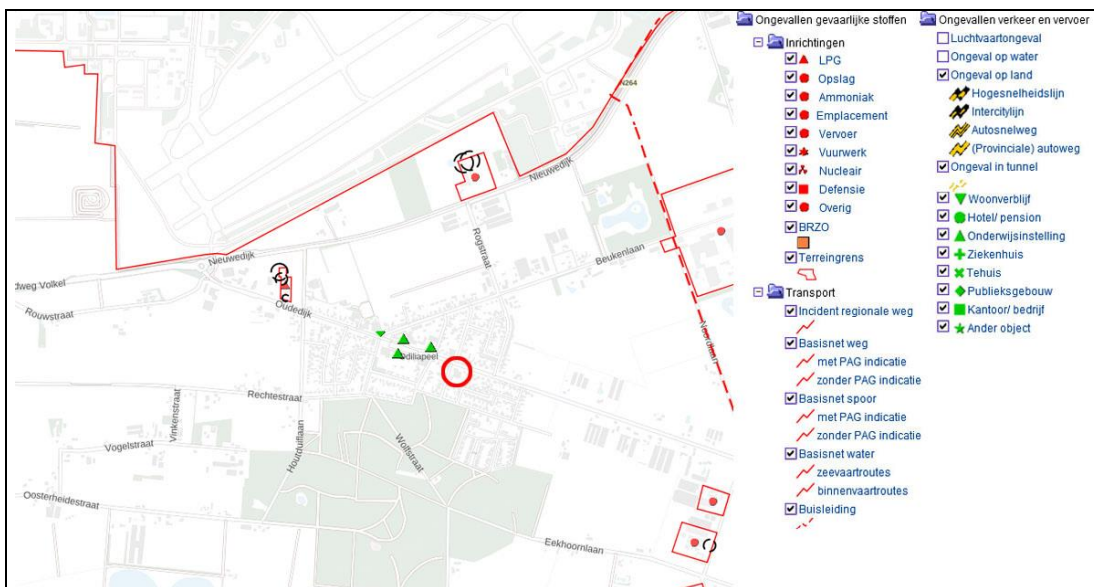
Derhalve is de risicokaart geraadpleegd. De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van industriële activiteiten, infrastructuur of buisleidingen die relevant zijn in het kader van het aspect externe veiligheid.

Er wordt ook voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden.

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen beperkingen voor woningbouw in het plangebied.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



4.7. Water

4.7.1. Algemeen

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

4.7.2. Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de 'Waterafvoerorder' en het 'Programma Omgevingswet Water & Rioler' (POW&R 2022-2024).

De Waterafvoerorder geeft aan welke regels er gelden omtrent aansluiten op het gemeentelijke rioolstelsel en op mechanische rioler' in het buitengebied. Aanvullend zijn van voormalig grondgebied Uden twee gebiedsaanwijzingen vastgesteld. In deze gebieden zijn aansluitingen van hemelwater op drukrioler' verboden.

Het POW&R 2022-2024 omschrijft het beleid, de regels en de strategie voor water en rioler'. Op het gebied van hemelwater is de regel dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te wor-

den. De algemene rekenregel van het waterschap Aa en Maas is van toepassing: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). In het voormalig grondgebied van Uden wordt geen ondergrens gehanteerd. Voor elke vierkante meter toename verhard oppervlak dient compenserende berging te worden gerealiseerd. Omdat in het onderhavig plangebied sprake is van een afname van het verhard oppervlak is compensatie niet aan de orde.

Daarnaast zijn in het POW&R streefwaarden voor ontwateringsnormen omschreven. De gemeente heeft een inspanningsplicht om voldoende ontwateringsdiepte te realiseren, maar kan niet verantwoordelijk worden gesteld, omdat er een afhankelijkheid is van externe factoren. We adviseren om de onderstaande streefwaarden voor ontwateringsnormen te hanteren bij ontwikkelingen, om het risico op grondwateroverlast te beperken.

Samen met het Waterschap geeft gemeente Maashorst invulling aan de waterdoelen om te komen tot een gezond en goed functionerend oppervlaktewatersysteem. Gemeentelijke maatregelen zijn: het ontlasten van de riolering bij intensieve regenbuien en beperken van de vuiluitwerp van riolering (onder andere afkoppelen), het langer vasthouden van water in een gebied, streven naar voldoende ontwateringsdiepte, het monitoren van de afvalwaterketen en monitoren van de afvalwaterketen.

In het kader van de Stedelijke Wateropgave werken de gemeente en het Waterschap / de Provincie eveneens samen om de 'Udense spons' te herstellen en daarmee het bestaande watersysteem beter te benutten en wateroverlast vanuit oppervlaktewater te voorkomen. In de gemeente Maashorst is overwegend sprake van een goed doorlatende bodem en voldoende ontwatering. Vanwege deze gebiedskenmerken hanteert de gemeente het uitgangspunt dat afgekoppeld hemelwater in eerste instantie in de bodem wordt geïnfilteerd.

4.7.3. Grondwater

Odiliapeel kent relatief hoge grondwaterstanden. Uit de kaartbank van de Provincie Brabant blijkt dat er plaatse van het plangebied de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op -120 à 140 cm onder maaiveld ligt. De fundering van de bebouwing zal met uitzondering van de lift in het niet dieper dan 80 cm onder maaiveld en derhalve boven de GHG worden gebouwd.

4.7.4. Watertoets

Daarom is op 17 januari 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Het plangebied is nu volledig verhard. Door de inrichting van de tuinen bij de woningen neemt dit verhard oppervlak af. Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat er geen sprake is van toename van verhard oppervlak en het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen valt.

Het waterschap verzoekt wel om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

In het kader van de planontwikkeling wordt ernaar gestreefd om, het hemelwater af te koppelen. Er zullen geen uitlogende materialen worden toegepast.

4.7.5. Conclusie

Het vervangen van het garagebedrijf door woningbouw heeft geen invloed op de waterhuishouding.

4.8. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand van 17,2 kilometer tussen de bouwlocatie en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied Oefelter Meent zal de planontwikkeling geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen hiervan. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op ruim 110 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Bij de NNN is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

Het Natura2000-gebied Oefelter Meent is een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Per 1 juli is de Wet stikstofreductie en natuurherstel (Wsn) en het bijbehorende Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking getreden. Deze wet bevat onder andere een partiële vrijstelling van de bouwsector, waarbij voor tijdelijke stikstofdepositie tijdens de aanleg-/bouwphase niet langer een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. De aanlegfase hoeft dus niet langer te worden beschouwd. Daarom is met de Aeriusscalculator⁴ enkel een AE-RIUS-berekening uitgevoerd met de emissies als gevolg van de gebruiksfase. In 2022 is met recentste calculator opnieuw een berekening gemaakt.

⁴ De Roever Omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Oudedijk 67-69 Odiliapeel, 20211767.v01, Schijndel, 29 december 2021

Uit de berekening van de gebruiksfase met eigen rekenpunten blijkt dat de stikstofdepositie ter plekke van deze rekenpunten niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Hieruit blijkt dat de maximale rekenafstand van 5 km voor wegverkeer geen rol speelt in de beoordeling van het depositie-effect van het project. Uit de berekening van de gebruiksfase met natuurgebieden blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Stikstof vormt dus geen belemmering voor het plan.

Soortenbescherming

In verband met de soortenbescherming is een quickscan⁵ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de sloop van de bestaande bebouwing en de realisatie van de nieuwbouw, behoudens vleermuizen, algemene broedvogels en vrijgestelde soorten, niet tot aantasting leidt van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijfloccaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken.

Voor vleermuizen is het vooralsnog niet duidelijk of vaste rust- en/of verblijfloccaties aanwezig zijn in het te saneren gebouw. Dit heeft enkel betrekking op het hoofdgebouw, en niet op de uit damwandplaten bestaande garagehallen. Derhalve is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren om de aan- dan wel afwezigheid van vleermuisverblijven aan te tonen in het hoofdgebouw. Tevens passeren en foerageren vleermuizen aannemelijk op de locatie en worden door (foutief toegepaste) bouwverlichting mogelijk verstoord.

Voor algemene grondgebonden zoogdieren is enkel de Algemene Zorgplicht van toepassing. Dat geldt ook voor amfibieën. Voor vogels met jaarrond beschermde nestlocaties en/of leefgebieden zijn geen verdere maatregelen of vervolgstappen benodigd. Van algemene vogels kunnen broedsels en nesten verstoord worden gedurende het broedseizoen. amfibieën Vlinders, libellen, ongewervelde, reptielen en vissen met een beschermde status krachtens de Wet natuurbescherming hebben geen geschikt leefgebied. Er zijn geen standplaatsen en geschikte omstandigheden ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn niet aangetroffen. Ook is er geen sprake van effecten op houtopstanden onder bescherming van de Wet natuurbescherming

Conclusie

Voordat de beoogde ontwikkeling wordt gestart, dient voor vleermuizen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden om uitsluitsel te geven over de aan- dan wel afwezigheid van vaste rust- en/of verblijfloccaties in het hoofdgebouw. De sloop van een bedrijfsgebouw ten behoeve van nieuwbouw van woningen en alle bijbehorende werkzaamheden leiden voor de overige soorten,

⁵ Ecologisch adviesbureau Eceau, Ecologische Quickscan aan de Oudedijk 67-69 Odiliapeel, QUB-1QS211026, Heesch, 8 december 2021

niet tot aantasting van functionele leefomgevingen, vaste rust- en/of verblijflocaaties, natuurgebieden of andere krachtens de Wet natuurbescherming beschermde zaken. Uit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er voor die soorten geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin bedrijvigheid in de nabijheid van woningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Afbeelding 11: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde richtafstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden (verlaging met één afstandsstep) worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Indien aan deze richtafstand kan worden voldaan, kan gesteld worden dat de bedrijven een dusdanige milieubelasting hebben dat hinder bij gevoelige objecten niet hoeft te worden verwacht. Gelet op de diversiteit aan bestemmingen rondom de planlocatie en gelet op de ligging aan de rand van de dorpskern van Odiliapeel, is de omgeving te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Dat betekent dat met één afstandsstep mag worden teruggeschaald.

In de omgeving van het plangebied zijn er geen bedrijven en/of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand reikt tot het onderhavige plangebied. Het perceel schuin tegenover het plangebied heeft de bestemming "Centrum". Hier is detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan. Dit zijn allemaal bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Aan die afstand wordt voldaan.

Uit het oogpunt van milieuzonering is er daarom geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.10. Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Derhalve is het stappenplan doorlopen.

Uit toetsing op afstanden door de ODBN blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). Gebaseerd op de kaart van de ODZOB bedraagt de achtergrond belasting geur 7-13 OU_E/m^3 . De achtergrondbelasting geurnorm voor woonkernen is 5 OU_E/m^3 . Hiermee wordt er niet voldaan aan de norm van de gezondheidkundige advieswaarde (stap 3b) en dient advies bij de GGD te worden gevraagd. De planlocatie ligt binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij aan de Nieuwedijk 2 (stap 5a). De locatie ligt eveneens binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b), maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Op basis van deze informatie is het stappenplan⁶ doorlopen en blijkt dat ook in verband met de afstand tot de geitenhouderij advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Omdat uit recente onderzoeken blijkt dat er geen verband is tussen een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden, is recent besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium 'wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij'.

4.11. Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.12. Spuitzones gewasbescherming

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden tussen enerzijds gevoelige bestemmingen en anderzijds percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt

⁶ buRO, Stappenplan Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid Oudedijk 67-69 Odiliapeel, Amersfoort, 5 oktober 2022

dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en op ruime afstand van eventuele gronden voor teelt kan redelijkerwijs worden gesteld dat er binnen het plangebied geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat bestaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

4.13. Geur

Het dichtstbij gesitueerde agrarisch bedrijf ligt op 410 meter van het plangebied. Bij veehouderijen die op 2 kilometer afstand zijn gesitueerd kan er sprake zijn dat een veehouderij invloed heeft vormen op geurgevoelige objecten.

De realisatie van 14 woningen aan de Oudedijk 67-69 beperkt die veehouderijen niet in hun uitbreidingsmogelijkheden, omdat er andere geurgevoelige objecten dicht bij die veehouderijen staan en derhalve maatgevend zijn.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden

De gemeente Uden heeft in 2016 de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden' vastgesteld waarmee het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarbij worden de volgende toetswaarden uit afbeelding 12 gehanteerd.

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Woonkernen'. In de wordt de achtergrondbelasting van 6-10 als afweegbaar beschouwd en een achtergrondbelasting van >10 OU/m³ als slecht. Voor de voorgrondbelasting geldt dat 0-3 ou als goed wordt beschouwd. Voor de achtergrondbelasting is de website van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting tussen 7 en 13 OU_E/m³ ligt (zie afbeelding 13). Derhalve is een geuronderzoek⁷ uitgevoerd.

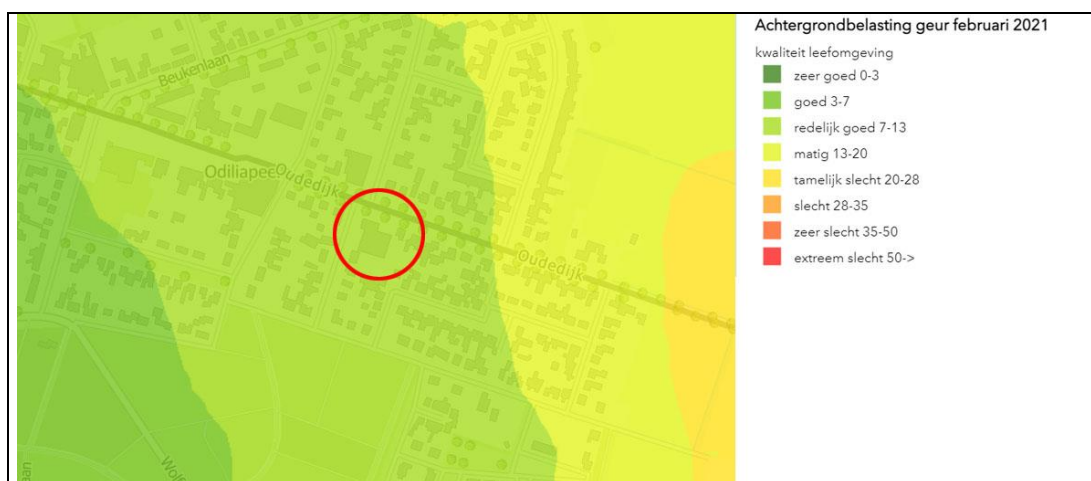
⁷ De Roever Omgevingsadvies, Onderzoek geurhinder veehouderijen Oudedijk 67-69 Odiliapeel, Schijndel, 27 juni 2022

Afbeelding 12: Tabel toetswaarden 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 gemeente Uden'.

Gebied	Achtergrondbelasting			Voorgrondbelasting		
	Goed	Afweegbaar	Slecht	Goed	Afweegbaar	Slecht
Woonkernen	0 – 6 ou	6 – 10 ou	>10 ou	0 – 3 ou	3 – 5 ou	>5 ou
Overgangsgebied	0 – 10 ou	10 – 14 ou	>14 ou	0 – 5 ou	5 – 8 ou	>8 ou
Buitengebied	0 – 14 ou	14 – 20 ou	>20 ou	0 – 8 ou	8 – 10 ou	>10 ou
Agrarisch ontwikkelingsgebied	0 – 14 ou	14 – 20 ou	>20 ou	0 – 8 ou	8 – 14 ou	>14 ou

Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied zijn de veehouderijen aan Oudedijk 115, Rogstraat 4 en Kievitlaan 4 maatgevend voor de voorgrondbelasting. De voorgrondbelasting van de veehouderijen is respectievelijk 1,4, 2,4 en 2,5 OU_E/m^3 en derhalve lager dan 3,0 OU_E/m^3 . Deze veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad.

Afbeelding 13: Achtergrondbelasting (bron: <https://odzob.nl/kaarten>).



De achtergrondbelasting is 11,74 OU_E/m^3 . Op grond van de Beleidsregel wordt deze geclassificeerd als 'slecht'. De beleidsregel stelt in die situatie het volgende (artikel 5, lid 2): "Indien, met uitzondering van de toetswaarde in deze beleidsregel, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten wel positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van deze toetswaarde af te wijken. Bijvoorbeeld omdat er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik weinig hinder te verwachten is of acceptabel

wordt geacht. Een nadere motivering is dan wel nodig." In dit geval zijn er voor de overige milieu- en planologische aspecten geen belemmeringen. Gelet op de ligging van deze woningbouwontwikkeling midden in de bebouwde kom van Odiliapeel tussen andere woonbebouwing wordt de relatief geringe overschrijding in dit geval acceptabel geacht.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.14. Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. Op deze manier krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een omgevingsvergunningsprocedure. Het plan voor omzetting van een garagebedrijf naar 5 woningen en 9 appartementen kan ondanks de beperkte omvang worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld in het Besluit effectrapportage. De activiteit heeft betrekking op minder dan 2.000 aangeesloten woningen (categorie D11.2 van het Besluit).

Aangezien het gaat om de transformatie gaat van een bedrijfsbestemming naar woningen binnen het bestaand stedelijk gebied, wordt het in dit geval niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit mer. De bebouwing wordt per saldo niet uitgebreid en de verkeersaantrekkende werking en de bruto parkeerdruk neemt af. Er zijn geen milieugevolgen ten gevolge van de onderhavige gebruikswijziging. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Planologisch juridische regeling

5.1. Algemeen

Het digitale bestemmingsplan Oudedijk 67-69 Odiliapeel is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.BPOudedijk6769Odi-VA01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is gebruikt voor het onderhavige bestemmingsplan.

Bij de redactie van de planregels is zoveel als mogelijk aangesloten bij de regeling in het vigente bestemmingsplan Odiliapeel 2012.

5.2. Analoge verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Dit digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1991-02-P01).

5.3. Regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2) bepaald.

De gronden met de bestemming "Tuin" (artikel 3) zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden staande hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen. Aan de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw mogen erkers worden gebouwd. Voor de erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

De woningen zijn opgenomen binnen de bestemming "Wonen" (artikel 4). De gronden zijn bestemd voor wonen, bij de bestemming behorende erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen. Het gezamenlijke parkeerterrein heeft de aanduiding 'parkeerterrein'.

Het bestemmingsplan Odiliapeel 2012 heeft een conserverend karakter. In dat bestemmingsplan is in de bestemming "Wonen" uitgegaan van zeer ruime bouwvlakken om de bestaande situatie vast te leggen. Omdat in dit geval sprake is van een nieuwe ontwikkeling en om rechtszekerheid te bieden aan omwonenden, zijn de bouwvlakken in het onderhavige bestemmingsplan ter plaatse van de geprojecteerde bebouwing op de verbeelding aangegeven. De bouw-

vlakken voor de (twee)aaneengebouwde woningen hebben wel een dieper bouwvlak dan voor het bouwplan noodzakelijk is, zodat er enige flexibiliteit is.

Binnen dat bouwvlak mogen de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd; de woningtypologie is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de regels zijn specifieke bepalingen opgenomen over de bouw en situering van het hoofdgebouw. Ook zijn er nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak. De bergingen voor de appartementen zijn door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Naar aanleiding van de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat bij de gestapelde woningen aan de zijde van Korenbloemstraat op de tweede verdieping geen uitkragende balkons mogen worden gebouwd. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de aanplant van een boom verplicht om het zicht te beperken op de achtertuin van de woning aan de Oudedijk 65.

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval wordt gezien als een gebruik in strijd met de bestemming.

De bestemming "Waarde - Archeologie" (artikel 5) is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Odiliapeel 2012, met dien verstande dat de minimumoppervlakte voor de onderzoeksplaat, gelet op de uitkomst van het archeologisch onderzoek, is verhoogd van 100 m² naar 2.500 m².

De algemene regels zijn eveneens overgenomen uit het bestemmingsplan Odiliapeel 2012. In de algemene aanduidingsregels zijn in dat kader de aanduiding in verband met de Vliegbasis Volkel opgenomen.

De slotregels bestaan uit de overgangsregels en de citeertitel.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Maashorst en de initiatiefnemer zullen een exploitatieovereenkomst afsluiten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Uit een planschaderisicoanalyse blijkt dat er geen sprake is van planschade voor omwonenden. Voor de gemeente Maashorst zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van 5 woningen en 9 appartementen op het perceel.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog georganiseerd om omwonenden te informeren. Op 20 oktober 2021 is een informatieavond gehouden waarvoor omwonenden waren uitgenodigd. Tijdens die avond, waar 23 omwonenden en/of ondernemers uit de directe omgeving aanwezig waren, is de beoogde planontwikkeling gepresenteerd. Naar aanleiding van die presentatie hebben met name de directe omwonenden hun zorgen geuit over hun privacy, de bouwhoogte van de appartementen, de vormgeving en materialisering van de bebouwing op de erfgronden en de verkeersveiligheid op de kruising van de Oudedijk en de Korenbloemstraat. Omwonenden hebben hun opmerkingen per e-mail aan initiatiefnemer doorgegeven. Vervolgens is er een mailwisseling geweest met diverse omwonenden en is er met een aantal van hen persoonlijk overleg geweest.

Verreweg de meeste omwonenden zijn positief over de beoogde planontwikkeling. Het participatietraject heeft er echter voor wat betreft de bouwhoogte niet toe geleid dat er overeenstemming is bereikt over de planontwikkeling. De derde bouwlaag (in de kap) is gehandhaafd omdat hierdoor in het appartementengebouw een substantieel aantal appartementen voor de beoogde doelgroepen kan worden gerealiseerd. De maximum bouwhoogte is weliswaar 1 meter hoger dan het bestaande bestemmingsplan toestaat, maar er blijft sprake van een gebouw dat bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Ook ten aanzien van privacy is geen overeenstemming bereikt. De privacy van omwonenden wordt echter niet in onevenredige mate geschaad. De afstand van de woningen in het bouwplan tot de bestaande woningen rondom het plangebied is

een afstand die gebruikelijk is in een dorpse omgeving. Door aanpassingen van gevelopeningen in het bouwplan is het zicht van de toekomstige bewoners op de percelen van omwonenden nog verder geminimaliseerd. Dit is aangetoond door middel van 3D-visualisaties, die als bijlage bij het verslag⁸ van het participatietraject zijn gevoegd. Ten slotte dient daarbij in ogenschouw te worden genomen dat ook het vigerende bestemmingsplan twee bouwlagen met een kap toestaat waarin mag worden gewoond. Ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden is er daarom geen sprake van een onevenredige verslechtering van de privacy situatie van omwonenden.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Oudedijk 67-69 heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 maart 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn tien zienswijzen ontvangen. Negen hiervan zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Een van de zienswijzen is buiten de termijn ontvangen en is derhalve niet ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een separate Nota van zienswijzen⁹. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

⁸ QUBUS Vastgoedontwikkeling B.V., Verslag omgevingsdialoog Bouwplanontwikkeling Oudedijk 67 – 69 in Odiliapeel, Uden, 15 maart 2023

⁹ Gemeente Maashorst, Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Oudedijk 67-69, Odiliapeel, Maashorst, Oktober 2023