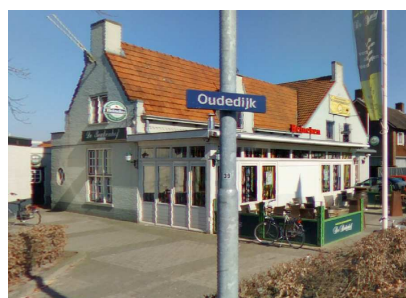


Bestemmingsplan

Odiliapeel 2012

Gemeente Uden



Bestemmingsplan

Odiliapeel 2012

Gemeente Uden

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

24 mei 2012

Opnieuw vastgesteld:

19 december 2013

Projectgegevens:

TOE03-UDE00039-01C

REG03-UDE00039-01C

TEK03-UDE00039-01B

SVB01-UDE00039-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0856.BPOdiliapeel2012-VA03

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

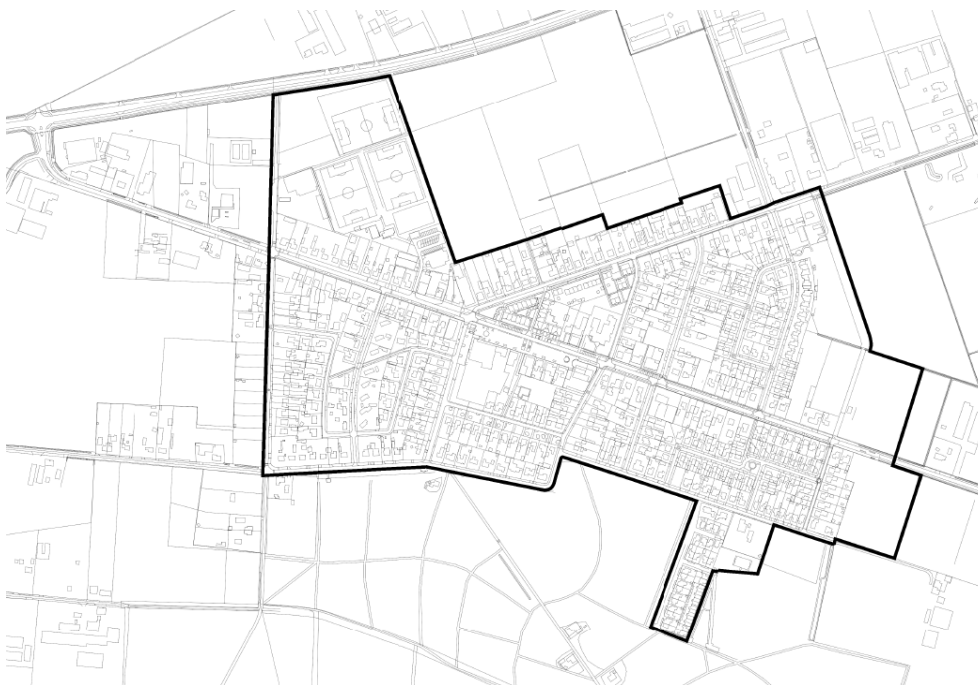
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	5
3	Planbeschrijving	11
3.1	Ontstaansgeschiedenis	11
3.2	Ruimtelijke structuur	12
3.3	Functionele structuur	14
3.4	Ontwikkelingen	20
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Verkeerslawaaï	21
4.2	Hinder militair vliegveld Volkel	21
4.3	Bedrijven- en milieuzonering	26
4.4	Externe veiligheid	28
4.5	Geur	30
4.6	Luchtkwaliteit	30
4.7	Kabels, leidingen en overige belemmeringen	31
4.8	Bodem	31
4.9	Waterhuishouding	31
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.11	Natuur	34
4.12	Duurzaam bouwen	35
5	Het bestemmingsplan	37
5.1	Het juridische plan	37
5.2	Bestemmingen	37
6	Financiële haalbaarheid	43
7	Procedures	45
7.1	Vooroverleg	45
7.2	Inspraak	45
7.3	Vaststelling	45
7.4	Hernieuwde vaststelling	46

Bijlagen

- Nota van Inspraak en Vooroverleg Concept Ontwerpbestemmingsplan Odiliapeel 2012
- Nota van Zienswijzen en Ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan Odiliapeel 2012
- Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Odiliapeel 2012
- Raadsvoorstel en raadsbesluit hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Odiliapeel 2012



Luchtfoto en begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het vigerend bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Odiliapeel van 1997 biedt geen adequaat beleids- en toetsingskader meer voor verzoeken van burgers en organisaties gericht op wijzigingen in gebruik, bebouwing en terreininrichting. Verzoeken die niet binnen dit kader vallen, moeten door het ontbreken van een actueel beleids- en toetsingskader voor de diverse onderwerpen steeds per situatie worden beoordeeld. Voor verzoeker en toetser (gemeentelijke overheid) biedt dit onzekerheden.

Daarnaast moet elke gemeente volgens de Wet ruimtelijke ordening per juli 2013 beschikken over actuele bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan 10 jaar.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een overwegend conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd. De juridische regeling is zodanig flexibel dat beperkte aanpassingen en wijzigingen van functies binnen het plangebied, rechtstreeks dan wel via een binnenplanse afwijking- of wijzigingsbevoegdheid, mogelijk zijn. Nog aanwezige ontwikkelingen zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997'. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet opgenomen. Het bestemmingsplan sluit aan bij de actuele juridische en planologische situatie en voldoet aan de vormvereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de gehele kern van Odiliapeel. Deze kern ligt in het oostelijk deel van de gemeente net ten zuiden van Vliegbasis Volkel en wordt ingeklemd door de provinciale weg N264 en het ten zuiden van de kern gelegen bosgebied.

De noordelijke plangrens van het plangebied wordt globaal bepaald door de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Beukenlaan en de grens tussen de sportvelden en het buitengebied. De oostelijke grens wordt gevormd door de agrarische percelen gelegen achter de bebouwing aan de Tarwestraat en de Groesstraat. De Rechtestraat, Spechtenlaan en de randen van het nieuwe woongebied Spechtenlaan vormen de zuidelijke begrenzing. De Koolmeesstraat vormt de westelijke grens.

De plangrens van dit bestemmingsplan is opgenomen in nevenstaande afbeelding.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan gelden de bestemmingsplannen 'Odiliapeel 1997' en 'Spechtenlaan Odiliapeel'. Het bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997' is vastgesteld door de gemeenteraad van Uden op 26 maart 1998 en door Provincie Noord-Brabant goedgekeurd op 23 juni 1998 (nr. 195445), met uitzondering van enkele percelen en/of voorschriften. Dit bestemmingsplan bevat inmiddels verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse kleine ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen. Het bestemmingsplan 'Spechtenlaan Odiliapeel' is door de raad vastgesteld op 23 september 2004 en door de Provincie (gedeeltelijk) goedgekeurd op 26 juli 2005. Dit betrof een ontwikkelplan en de woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

Een up-to-date juridisch-planologische basis ontbreekt. Hierdoor is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor het plangebied, dat - beter dan het nu vigerende plan - aansluit bij de bestaande situatie.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerend beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt ingegaan op het relevante provinciale, regionale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en de gemaakte keuzes. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische en planologische verantwoording uiteengezet. De plansystematiek en de verschillende bestemmingen van het plan worden toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor dit bestemmingsplan kort samengevat. Het provinciale en gemeentelijke beleid is richtinggevend voor het plan-gebied.

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke orde-ning biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aan-trekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herken-baar houden en verder versterken.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen speci-fieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te wor-den gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan betreft een overwegend beheersplan binnen het stedelijk con-centratiegebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimte-lijke Ordening.

2.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. De Verordening Ruimte fase 2 is in december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot onder andere stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken) en waterberging. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. In de verordening zijn het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling begrensd.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit bestemmingsplan sluit aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Interim Structuurvisie 2009-2015 (mei 2009)

De Interim Structuurvisie is een gemeentelijke structuurvisie en bestaat uit:

- een flexibele component, het programma, en;
- een meer duurzame component, het ruimtelijk structuurbeeld.

Het ruimtelijk structuurbeeld is de samenhangende visie van de gemeente op de ruimtelijke structuur van het hele plangebied, dat wil zeggen alle kernen en het buitengebied van de gemeente. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten en om kwaliteiten die bijvoorbeeld te maken hebben met water, cultuurhistorie, natuur, milieu en verkeer en vervoer. Het ruimtelijk structuurbeeld is gericht op de lange termijn.

Naast de duurzame component, in de vorm van het ruimtelijk structuurbeeld, bevat deze Interim visie ook een tijdelijke/flexibele component, het programma. Het programma is gericht op een periode van circa 10 jaar en wordt zowel kwantitatief als kwalitatief benaderd. Het gaat daarbij bijvoorbeeld niet zozeer om de vraag hoeveel woningen moeten worden gebouwd, maar vooral om vragen als: wat voor woningen moeten voor wie worden gebouwd in welke woonmilieus.



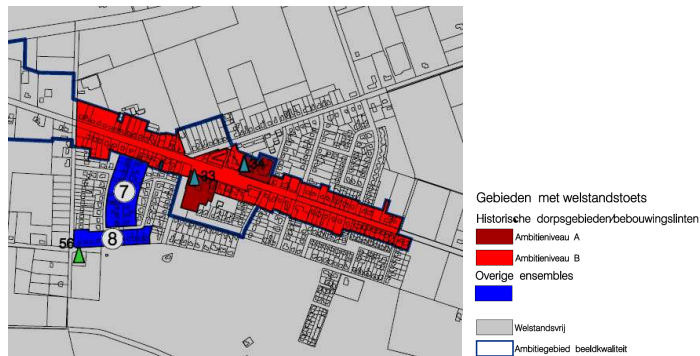
Uitsnede plankaart Structuurvisie

Relatie beleid en bestemmingsplan

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op de kaart behorende bij de Interim Structuurvisie aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het bestemmingsplan betreft een overwegend beheersplan binnen het stedelijk gebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Interim Structuurvisie.

2.2.2 Welstand

In 2009 is de welstandsnota voor de gemeente Uden vastgesteld. Doel van de nota is het versoberen en versimpelen van het welstandsbeleid, wat heeft geresulteerd in de aanwijzing van het plangebied als welstandsvrij gebied. Alleen die delen van Uden die ook cultuurhistorische waarde bezitten worden nog getoetst op welstand. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om voor toekomstige ontwikkelingen op de meest representatieve plekken van Uden een beeldkwaliteitplan op te stellen.



Uitsnede welstandsnota

Voor de Oudedijk (ambitieniveau B) en de gebieden rond de kerk en het gemeenschapshuis (ambitieniveau A) geldt dat bij ontwikkelingen getoetst zal worden op welstand. Het ambitieniveau zegt iets over de wijze van toepassing van de welstandscriteria. Voor gebieden met ambitieniveau A worden meer en strengere beoordelingscriteria toegepast. De welstandsbeoordeling richt zich bij ambitieniveau B primair op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisatie worden op hoofdlijnen bekeken. Binnen de historische dorpsgebieden/bebouwinglinten bevinden zich verscheidene monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden. Voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle/beeldbepalende panden is altijd ambitieniveau A van toepassing.

Voor de gebieden Pastoor van Houtstraat en Rechtestraat gelden bij ontwikkelingen specifieke welstandscriteria om de specifieke identiteit van deze gebieden te behouden.

Het gebied rond de Oudedijk met uitlopers rond de Beukenlaan en Wikkestraat zijn aangeduid als 'ambitiegebied beeldkwaliteit'. Binnen dit gebied heeft de gemeente de ambitie een beeldkwaliteitplan op te stellen.

Het overige gebied is welstandsvrij verklaard en hier hoeft dan ook niet te worden getoetst aan welstand.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Voor zover de welstandsnota uitspraken doet over de situering en massa van bebouwing zijn deze overgenomen in dit bestemmingsplan. De welstandsnota doet echter met name uitspraken over zaken die niet kunnen worden vastgelegd in het bestemmingsplan, zoals kleur- en materiaalgebruik, gevelopbouw en detaillering. Het welstandsbeleid geldt naast het bestemmingsplan.

2.2.3 Woningbouwprogramma

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid. Binnen de door het Rijk gestelde kaders maakt de gemeente kenbaar wat haar visie op wonen is. De gemeente Uden wil een gastvrije en bruisende gemeente zijn, vooral voor jongeren die starten op de woningmarkt. Andere doelgroepen, zoals ouderen, senioren, allochtonen of minder validen moeten ook goed kunnen leven en werken in Uden. Daarom dient voldoende rekening gehouden te worden met de wensen van deze groepen. Deze visie is vertaald in een zestal speerpunten:

- ruimte creëren voor jongeren en jonge gezinnen;
- gedifferentieerde woonmilieus creëren en versterken;
- investeren in kwaliteit van de woning en woonomgeving;
- handhaven huidig grondprijzenbeleid;
- realiseren nieuwe woonvormen;
- verhogen in- en doorstroom woningmarkt.

In het voorjaar van 2008 is de strategienotitie woningbouw Odiliapeel vastgesteld. In deze strategienotitie zijn diverse woningbouwinitiatieven benoemd. Op basis van de in de notitie 'fasering woningbouwprogramma Odiliapeel 2008 tot 2020' van januari 2009 geformuleerde uitgangspunten is een start gemaakt om potentiële plancapaciteit op korte termijn veilig te stellen. In deze notitie is achtereenvolgens ingegaan op de potentiële plancapaciteit, de diverse initiatieven, stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke uitgangspunten en uitgangspunten voor fasering om uiteindelijk tot een voorstel fasering te komen. Uiteindelijk dienen alle initiatieven nader uitgewerkt en uitgebreid getoetst te worden. De in de notitie genoemde aantallen (programma's) kunnen gedurende de planologische procedure nog worden gewijzigd.

De plancapaciteit is met name toebedeeld aan het plan Spechtenlaan. Het overig deel van de capaciteit is bedoeld voor particuliere initiatieven.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan betreft een beheersplan binnen het stedelijk gebied. De enkele bouwmogelijkheid die is opgenomen, betreft een bouwmogelijkheid uit het vigerende bestemmingsplan en is passend binnen de randvoorwaarden van het genoemde volkshuisvestingsbeleid.

2.2.4 Horecabeleidsplan

In 2005 is het horecabeleidsplan opgesteld uit de behoefte naar een actueel beleidskader met betrekking tot deze functie. Het horecabeleidsplan schetst de lange termijn voor de ontwikkeling van de horeca in Uden. De gemeente Uden heeft haar ambitie als volgt vertaald:

‘Handhaven en verbeteren van de kwaliteit van de horeca in Uden, Volkel en Odiliapeel en het tot stand brengen van een evenwicht tussen levendigheid, leefbaarheid en veiligheid. Doel is een florerende horeca en goede wisselwerking tussen alle (centrum)voorzieningen opdat Uden haar regionale centrumfunctie optimaal kan vervullen.’

De horeca in Odiliapeel is geclusterd, wat de lokaalverzorgende functie ten goede komt. Consumenten uit Odiliapeel oriënteren zich deels op het eigen aanbod (39%). Van de koopkracht uit Volkel wordt ongeveer 9% gebonden aan het eigen café-aanbod.

De horeca in Odiliapeel heeft vooral een functie voor de lokale bevolking en voor recreanten, veelal fietsers. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn beperkt. Behoud van de huidige verzorgingsfunctie staat centraal. Dit betekent het volgende.

- De horecaccluster zoveel mogelijk intact houden, voor een optimale aantrekkingskracht.
- Geen toename van het aanbod; huidig aantal zaken consolideren.
- Met name de zachte horeca kan zich in grotere mate richten op recreanten (fietsers).
- Indien een ondernemer vertrekt, is herinvulling voor horeca mogelijk.
- Tegengaan van paracommerciële of anderszins niet toegestane horeca-activiteiten, vanuit niet-commerciële bedrijven of anderszins (schuurfeesten).

Relatie beleid en bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is de bestaande horeca positief bestemd door middel van een aanduiding binnen de bestemming ‘Centrum’. Daarnaast is in de regels binnen deze bestemming een afwijkmogelijkheid opgenomen voor nieuwvestiging. Voorwaarde hierbij is dat het slechts geldt ter vervanging van een bestaand horecabedrijf.

2.2.5 Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Uden

In het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan Uden van oktober 2003 wordt het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente beschreven.

De grootste kansen om de mobiliteitsvraag in Uden op een zo duurzaam mogelijke wijze te faciliteren en tegelijkertijd de leefbaarheid te verbeteren, liggen in het stimuleren van het fietsgebruik in Uden. Daarom moet een hoogwaardig fietsnetwerk worden gerealiseerd

Relatie beleid en bestemmingsplan

De visie die dit GVVP geeft op het verkeers- en vervoerbeleid in Uden is uitgewerkt in een actieprogramma. Voor dit bestemmingsplan is de indeling in het 30 km/uur-regime van belang. Alle wegen en overige openbare ruimten hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de diverse functies mogelijk.

2.2.6 Nota Openbare Ruimte

De 'Nota Openbare Ruimte' is vastgesteld in 2008 en dient als handvat voor zowel de ontwerper als de beheerder om tot een functionele, duurzaam beheerbare en kenmerkende buitenruimte te komen. In de nota zijn met betrekking tot Odiliapeel de volgende kenmerken opgenomen:

- Inrichting – zeer landelijke profielen à niveau in de woonstraten, dorpsprofiel in de centrale as en asfalt verharding. Centrumplein met enige functies rondom.
- Gebruiksintensiteit is laag hetgeen past bij een dergelijke kern.
- Beheerkwaliteit is hoog.

Voorts zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- De landelijke woonsfeer is een grote kwaliteit die behouden dient te blijven.
- Qua beheer dient differentiatie te worden aangebracht tussen het centrum en het overig gebied van de kern.

Odiliapeel kent een beheersniveau van een verzorgde tot zeer verzorgde staat van de voorzieningen in de openbare ruimte.

In 2008 is de notitie 'Inrichting speelruimten 2008 – 2009' opgesteld om meer grip te krijgen op de ontwikkeling van speelterreinen binnen de openbare ruimte. Hierin zijn algemene richtlijnen opgenomen voor de integrale opname in de openbare ruimte.

Relatie beleid en bestemmingsplan

Alle wegen en overige openbare ruimten hebben de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Daar waar het aanwezige groen van belang is voor de uitstraling van het openbare gebied heeft dit de bestemming 'Groen' gekregen.

Odiliapeel wordt in de notitie 'Inrichting speelruimten 2008 – 2009' alleen specifiek benoemd in het kader van het woningbouwplan 'Spechtenlaan fase 2'. Dit plan is niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De genoemde richtlijnen hebben verder betrekking op de uitwerking en kunnen niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

2.2.7 Overig beleid

Naast het bovengenoemde beleid zijn ook de onderstaande beleidsregels van toepassing voor dit bestemmingsplan. Omdat deze beleidsregels veelal concrete voorstellen geven voor bestemmingsplanregelingen zijn deze niet beschreven in dit hoofdstuk, maar zijn zij direct vertaald in de regels bij dit bestemmingsplan. Het betreft de volgende beleidsregels:

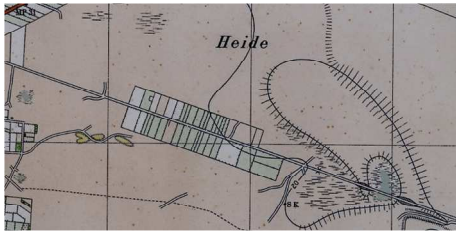
- ondergronds bouwen;
- bijwoning in het kader van mantelzorg;
- erfafscheidingen;
- bijgebouwen hoekpercelen en overkappingen;
- aan huis toegelaten beroepen en activiteiten;
- jongerenontmoetingsplaatsen;
- antennebeleid;
- nutsvoorzieningen;
- prostitutiebeleid;
- kunstbeleid;
- ondergrondse containering;
- evenementenbeleid;
- horecacategorisering.

Het (gemeentelijk) beleid dat een relatie heeft met de in hoofdstuk 4 beschreven milieu- en omgevingsaspecten is aangehaald in dat hoofdstuk.

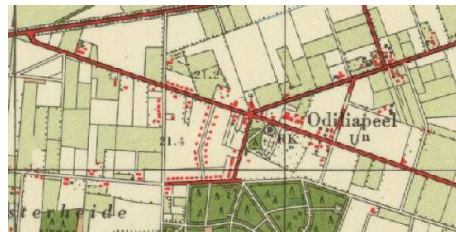
3 Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Vanaf het midden van de negentiende eeuw werd aangevangen met de stelselmatige ontginning van de Peel. De eerste plannen voor de ontginningsnederzetting Odiliapeel dateren van 1908. Rond die tijd was overigens al sprake van een rechthoekige strook in cultuur gebrachte grond langs een kaarsrechte weg (de Oude Dijk) door het heidegebied. De enige bebouwing bestond uit verspreid liggende schapenkooien.



Odiliapeel in 1906



Odiliapeel in de jaren 50

Uiteindelijk zouden de werkzaamheden pas vanaf 1925 met rijkssteun en op instigatie van de gemeente Uden worden uitgevoerd door het Gemeentelijk Ontginningsbedrijf. In enkele jaren vestigden zich een twintigtal boeren in het wat toen nog Terraveen heette.

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 Oude Dijk.¹

In de huidige stedenbouwkundige structuur van het dorp is de regelmatige verkaveling en rationele wegeaanleg nog duidelijk herkenbaar. Vanaf de jaren 50 van de vorige eeuw zijn dwarsstraten aangelegd die aansluiten op deze structuur.² Naast deze systematische woonuitbreiding zijn de hoofdassen verdicht door woningbouw. Het plein in het centrum van de kern is in de jaren 1958-1959 ontstaan door de nieuwbouw van een kerk en pastorie in de stijl van de Bossche School.

¹ Brabants Historisch Informatie Centrum (www.bhic.nl)

² Provincie Brabant, MIP, 1990

3.2 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke structuur

De kern van Odiliapeel is gevormd rond de Oudedijk. De Oudedijk en de Beukenlaan vormen samen de structuurdragers. Deze dragers zijn lange oost-west georiënteerde verbindingen met aan weerszijden een groot aantal dwarsstraten die de woonbuurten van het dorp ontsluiten. Rond de splitsing van de Oudedijk en de Beukenlaan ligt de bescheiden dorpskern dat wordt gevormd het gemeenschapshuis, de kerk, een supermarkt en kleinschalige voorzieningen; daaromheen is de woonbebouwing gesitueerd. Ten noorden van de kern, tussen de kern en de provinciale weg N264 liggen sportvelden. In de driehoek Oudedijk-provinciale weg is bedrijvigheid gevestigd. Voor het overige wordt Odiliapeel omringd door agrarische percelen, weilanden en aan de zuidzijde door bos.

Bebouwing

Het bebouwingsbeeld van Odiliapeel kenmerkt zich door de éénlaagse bebouwing aan de Oudedijk, met woonhuizen, enkele winkels en bedrijfjes en gemeenschapsbebouwing en de naoorlogse uitbreidingen, in de vorm van strokenbouw aan de haakse zijstraten en parallelstraten. Deze woningen bestaan uit één dan wel twee lagen met een kap. De bebouwing is overwegend vrijstaand of twee-onder-één kap in een open structuur. Deze bouwwijze versterkt het dorpse karakter. Slechts op een enkele plaats zijn rijtjeswoningen gerealiseerd.

Drie kenmerkende gebieden binnen de kern zijn de Pastoor van Houtstraat, de Rechtestraat en de Spechtenlaan.

De woningen in het gebied Pastoor van Houtstraat kenmerken zich door de eenvoudige massaopbouw, bestaande uit één bouwlaag met een kap. De woningen dateren uit de jaren 50 van de vorige eeuw, de architectuur is traditioneel en er bestaat een grote mate van eenheid. De situering van de woningen ten opzichte van de straat (enigszins gedraaid) is kenmerkend en doet denken aan een zaagtandstructuur.

De bebouwing in het gebied Rechtestraat dateert uit de jaren 50 van de vorige eeuw en bestaat uit enkele vrijstaande woningen die regelmatig zijn gerangschikt. De duidelijke ritmiek in de straatwand is kenmerkend en wordt nog eens extra benadrukt door de eenduidige architectuur van de individuele panden.



kerk van de Heilige Kruisvinding



Pastoor van Houtstraat

Ontsluiting

Binnen het dorp vormt de Oudedijk de hoofdontsluiting. Ook de Beukenlaan heeft een doorgaand karakter. De kern van Odiliapeel is verder opgebouwd uit woonstraten.

Enkele straten staan in verbinding met het buitengebied. De voornaamste verbinding van Odiliapeel met het regionaal verkeersnetwerk is de aansluiting van de Oudedijk op de N264, even ten westen van het dorp. De N264 staat in directe verbinding met Uden en de A50 in het westen en de Middenpeelweg (N277) in het oosten. Aan de oostzijde staat de Oudedijk in directe verbinding met de Middenpeelweg.

Gezien het eenvoudige en kleinschalige karakter van de woonstraten valt het langzaamverkeersnetwerk over het algemeen samen met de ontsluitingen voor autoverkeer. Vaak is er geen sprake van een separaat fiets- of voetpad. Boscomplex Odiliapeel is slechts beperkt toegankelijk voor autoverkeer; hier is echter wel een uitgebreid stelsel van voetpaden beschikbaar.



Oudedijk

Groen en water

Het groene karakter van de kern wordt met name gevormd door het privé groen in de vorm van (voor)tuinen, de bomenstructuur en bermbeplanting aan de Oudedijk en het omliggende buitengebied. Op een enkele plaats, zoals aan de Wikkestraat, de Papaverstraat en de Zonnedaauw, is een groenzone aanwezig.



Zonnedaauw

Open water komt niet voor in de kern.

3.3 Functionele structuur

Odiliapeel is, naast de diverse buurtschappen, de kleinste kern binnen de gemeente Uden. Maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en kleinschalige bedrijvigheid vormen, samen met de woonbebouwing voor ouderen, vormen de dorpskern op de kruising van de Oudedijk met de Beukenlaan. Aan de Oudedijk liggen meerdere maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca, bedrijven en dergelijke. De noordelijke grens van de kern wordt mede bepaald door de sportvelden.

Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende functies binnen het plangebied. Per functie is kort aangegeven welke uitgangspunten zijn gehanteerd (cursieve tekst) voor de wijze van bestemmen in dit bestemmingsplan. Deze uitgangspunten vloeien deels voort uit het provinciaal en gemeentelijk beleid (zie hoofdstuk 2) en deels uit de analyse van de bestaande situatie (zie paragrafen 3.1 en 3.2). Daarnaast zijn zoveel als mogelijk de vigerende rechten uit het bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997' overgenomen.



Wonen

De bebouwing in Odiliapeel heeft overwegend een woonfunctie. In het plangebied komen zowel grondgebonden als gestapelde woningen voor. De grondgebonden woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. De gestapelde woningen komen voor in de dorpskern, vaak boven een plint met voorzieningen. Deze woningen zijn, naast een enkele grondgebonden woning, opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. De grondgebonden woningen bestaan afwisselend uit één of twee bouwlagen met een kap en de typologie varieert tussen vrijstaand, halfvrijstaand en aaneengebouwd.

Het streven is gericht op versterking van de woonfunctie in Odiliapeel. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen, conform het provinciaal en gemeentelijk beleid, mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocaties. In dit bestemmingsplan zijn zes bestaande locaties overgenomen uit het bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997'. De daarin opgenomen bouw mogelijkheden zijn één op één vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet opgenomen.

Op de verbeelding zijn ruime bouwvlakken opgenomen met een aanduiding 'voorgevellijn'. Dit is een vertaling van de in het bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997' opgenomen voorgevelrooilijn. In de regels is vastgelegd dat woningen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden en dat de voorgevel van de woning zich uitsluitend mag richten naar de op de verbeelding opgenomen voorgevellijn. Hiermee kunnen ongewenste situaties, zoals uitbouwen voor de bestaande voorgevel over de volledige hoogte, worden voorkomen. De voorgevellijn mag wel (onder voorwaarden) worden overschreden door erkers.

Nieuwbouw van woningen, anders dan ter vervanging van bestaande woningen, is niet toegestaan. Alleen de op de verbeelding aangeduide locaties mogen nog worden bebouwd. De aanduiding geeft het maximaal aantal te bouwen woningen weer. Deze locaties zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997'.

Op de verbeelding zijn per bouwvlak de soort woning (typologie) en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In de regels is vastgelegd wat de maximale bouwdiepte en maximale breedte van de woningen mogen zijn. Dit verschilt per type. Voor vrijstaande woningen geldt een maximale diepte van 15 meter en maximale breedte van eveneens 15 meter. Voor halfvrijstaande woningen geldt een maximale diepte van 12 meter en een maximale breedte van 12 meter. Voor geschakelde en aaneengesloten woningen geldt een maximale diepte van respectievelijk 12 en 10 meter. Voor deze typologieën is geen maximale breedte vastgesteld. Voor vrijstaande woningen geldt daarnaast nog een minimale breedte van het bouwperceel bij nieuwbouw van 12 meter.

Er zijn ook situeringseisen (ten opzichte van de voorgevellijn en zijdelingse en achterperceelsgrenzen) opgenomen. Zo dient de voorgevel van de woning in of op een afstand van maximaal 2 meter tot de op de verbeelding opgenomen voorgevellijn te zijn gesitueerd. De afstand van de woning tot de achterperceelsgrens dient minimaal 10 meter te bedragen. Deze eisen gelden voor alle typologieën. Daarnaast geldt voor vrijstaande woningen dat deze minimaal 3 meter van beide perceelsgrenzen gesitueerd dient te zijn. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen geldt dit voor één van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn standaard maten opgenomen: 4/9 meter en 6/9 meter. Uitgangspunt zijn de goot- en bouwhoogtes uit de vigerende bestemmingsplannen. In de regels is een bepaling opgenomen voor de dakhelling, deze mag maximaal 45° bedragen.

De typologieën zijn vastgelegd om het bestaande dorpse karakter te waarborgen.

Bijgebouwen mogen binnen de bestemming 'Wonen' overal op het perceel staan mits deze binnen het bouwvlak en 5 meter achter de voorgevel van de woning zijn gesitueerd. Het oppervlak is wel gebonden aan een maximum en is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel.

De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Ook bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn onder voorwaarden toegestaan.

Beroepsmatige activiteiten zijn algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Specifieke functies zoals een bedrijf en detailhandel, niet passend binnen het begrip beroepsmatige activiteiten, zijn aangeduid en hebben een passende regeling gekregen. Deze functies mogen worden voortgezet maar zijn wel beperkt in het bedrijfsvloeroppervlak. In de regels is voor de (algemene) aanduiding 'bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende aanduiding te verwijderen wanneer er ter plaatse gedurende twee jaar geen bedrijf meer is gevestigd / wordt uitgeoefend.

Om een duidelijk beeld te geven waar wel en waar niet gebouwd mag worden op een woonperceel is op de verbeelding ook de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen (onder voorwaarden) toegestaan.



Dorpskern (Centrum en Gemengd)

De dorpskern van Odiliapeel is gelegen op de kruising van de Oudedijk met de Beukenlaan. Hier bevindt zich een concentratie aan voorzieningen met onder andere het gemeenschapshuis, de kerk en een supermarkt, afgewisseld met woonpercelen.

Aan de Oudedijk en Beukenlaan hebben diverse percelen de bestemming 'Centrum' gekregen. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk zoals: wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca (uitsluitend ter plaatse van een aanduiding), bedrijven (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding), kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Binnen de aangegeven bestemmingsvlakken zijn deze functies vrij uitwisselbaar. Daarnaast is er een afwijkmogelijkheid opgenomen voor nieuwe bedrijven in categorie 1 en 2 tot maximaal 100 m².

Het bijzondere van de centrumvoorzieningen is dat hierboven gewoond wordt. Dit zijn de enige locaties in Odiliapeel waar geen directe functionele relatie bestaat tussen de begane grond en de verdiepingen.

Voor deze bestemming is op de verbeelding een bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. De gronden mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en voor maximaal 70% per bouwperceel worden bebouwd.

Het perceel op de hoek Oudedijk-Beukenlaan heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen, dienstverlening, kantoren en maatschappelijk toegestaan. Het wonen vindt plaats op zowel de begane grond als op de verdiepingen. De overige functies zijn gesitueerd op de begane grond. Daarnaast is er, net als binnen de bestemming 'Centrum', een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor nieuwe bedrijven in categorie 1 en 2 tot maximaal 100 m².

Ook voor deze bestemming zijn op de verbeelding een bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Daarnaast is ook het bebouwingspercentage op de verbeelding weergegeven.



Bedrijven

In het plangebied komen kleinschalige ambachtelijke bedrijven (categorie 1 en 2), beroepsmatige activiteiten en een garagebedrijf voor. Deze komen met name aan of nabij de Oudedijk voor.

Alle bedrijven zijn positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding. Het garagebedrijf heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen.

In dit bestemmingsplan zijn de milieucategorie 1 en 2 bedrijven binnen de woon- en centrumbestemming aangeduid met de aanduiding 'bedrijf'. Ter plaatse van deze aanduiding mag iedere categorie 1 en 2 bedrijf zich (onder voorwaarden) vestigen. Als bijlage bij de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten gevoegd waarin een opsomming is gegeven van de bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

Een aantal bedrijven is positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Deze aanduiding legt het feitelijke gebruik vast. Andere bedrijven kunnen zich hier niet vestigen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

In de regels is voor de (algemene) aanduiding 'bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende aanduiding te verwijderen wanneer er ter plaatse gedurende twee jaar geen bedrijf meer is gevestigd / wordt uitgeoefend. Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Wonen' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om (onder voorwaarden) kleine ambachtelijke bedrijven mogelijk te maken.

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, beroepsmatige activiteiten (zoals kantoren aan huis) plaats. Deze activiteiten zijn toegestaan binnen de woonbestemming en alle overige bestemmingen waarbinnen wonen wordt toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is ook een bedrijfswoning mogelijk. Deze is mogelijk ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding.

De bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn door middel van een bouwvlak vastgelegd op de verbeelding. Ook de maximale goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding weergegeven. Binnen de regels zijn nadere voorwaarden opgenomen voor onder andere bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen zoals de kerk, het gemeenschapshuis en de school liggen in de dorpskern, geclusterd aan de Oudedijk.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Er wordt niet gewerkt met specifieke aanduidingen voor de onderling verschillende voorzieningen, zodat uitwisseling van de functies mogelijk is. Bedrijfswoningen zijn mogelijk ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding.

De bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn door middel van een bouwvlak vastgelegd op de verbeelding. Ook de maximale goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn op de verbeelding weergegeven.

Binnen de regels zijn nadere voorwaarden opgenomen voor onder andere bedrijfs-woningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport

Aan de noordzijde van Odiliapeel, tussen de provinciale weg en de dorpskern liggen spotvelden die in gebruik zijn ten behoeve van diverse sporten. Hier is ook een manege gevestigd.

Deze sportvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Sport'. De manege heeft een specifieke aanduiding binnen de bestemming gekregen, mede vanwege de mogelijke geurbelasting op de omgeving. Binnen de bestemming zijn ook beperkte horecavoorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld een kantine toegestaan. Het gebouw achter Oudedijk 24 is binnen de bestemming nader aangeduid als 'maatschappelijk'. Dit gebouw doet dienst als ruimte voor jeugd- en clubwerk.

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Kleine gebouwen mogen ook (onder voorwaarden) buiten het bouwvlak worden gebouwd. Verder zijn er voorwaarden opgenomen voor de goot- en bouwhoogte van bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij is specifiek gekeken naar bouwwerken ten behoeve van sport- en vrijetijdsvoorzieningen, verlichting en vlaggenmasten en antennes.

Agrarische percelen

Ten oosten van de kern liggen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan agrarische onbebouwde gronden. Deze gronden betreffen voornamelijk gras- en akkerlanden.

De gras- en akkerlanden zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. De bedrijfsvoering richt zich op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen en het houden van dieren. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut toegestaan en kan ruimte worden gereserveerd voor water, waterbergingen en watergangen.

Alleen gebouwen voor het algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Openbare ruimte

De gehele kom van Odiliapeel valt binnen het 30 km/h-regime. Fietzers maken gebruik van de rijbaan.

De wegen en overige openbare ruimten hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekregen. Alleen gebouwen ten behoeve van het openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Daarnaast zijn er jongerenontmoetingsplaatsen mogelijk.

Groen

Binnen dit plangebied is weinig openbaar groen aanwezig.

Daar waar het aanwezige groen van belang is voor de uitstraling van het openbare gebied heeft dit de bestemming 'Groen' gekregen. Voor het overige is het groen opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Het speeltuintje aan de Tarwestraat is ook opgenomen binnen de bestemming 'Groen'.

Alleen gebouwen ten behoeve van het openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals speeltoestellen mogen worden gebouwd.

3.4 Ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan heeft een overwegend beheerskarakter. Op de volgende locaties is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997' nog nieuwe bouw mogelijk..

- Spechtenlaan 14 (1 woning);
- Rechtestraat 12 (1 woning);
- Beukenlaan 18 (1 woning);
- Koolmeesstraat 10 (1 woning);
- Zwaluwstraat 4 (1 woning);
- Oudedijk 59 (1 woning).

De genoemde woningbouwmogelijkheden zijn overgenomen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan een beheerskarakter heeft zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hierna wordt echter wel kort ingegaan op de diverse milieuhygiënische en planologische aspecten.

Op een enkele locatie is nog een nieuwe woning mogelijk (zie paragraaf 3.4). Deze mogelijkheden zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997'.

4.1 Verkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen, scholen etc.) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Indien binnen het plangebied geluidgevoelige bebouwing wordt toegestaan binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen nieuwe bouw mogelijkheden van geluidgevoelige bebouwing toegevoegd. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

4.2 Hinder militair vliegveld Volkel

Nieuwe wetgeving

Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. De inwerkingtreding van deze wetwijziging, die de Wet Luchtvaart wijzigt, vindt vanaf 2009 gefaseerd plaats. Onderdeel van de nieuwe wetgeving is de introductie van het Luchthavenbesluit. Een dergelijk besluit wordt bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) vastgesteld. In het besluit worden het luchthavengebied en het beperkingengebied vastgesteld. Het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Bggl) op grond van de Luchtvaartwet blijft van toepassing totdat de geldigheid van de aanwijzing op grond van de Luchtvaartwet is geëindigd. Dit is het moment dat het luchthavenbesluit in werking treedt doch uiterlijk 1 november 2014.

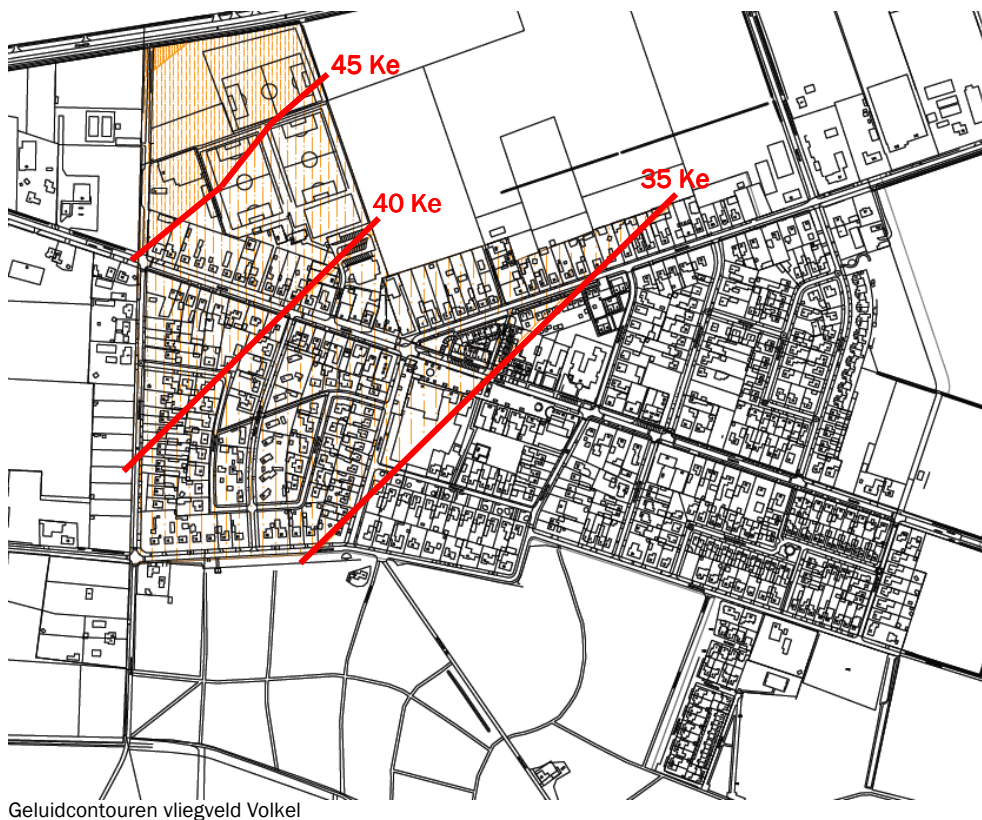
Geluidcontouren

Ten noorden van Odiliapeel ligt het militair vliegveld Volkel. Dit vliegveld valt onder het 'Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart'. In het kader van dit besluit dient bij de realisatie van de nieuwe geluidgevoelige bebouwing rekening gehouden te worden met de geluidsbelasting van het vliegveld op de kern van Odiliapeel.

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke. Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Op de volgende afbeelding zijn de 35, 40 en 45 Ke-contouren van de luchthaven in beeld gebracht. De 35 Ke-contour ligt over een groot deel van de kern van Odiliapeel. De 40 Ke-contour ligt over de sportvelden en het westelijk deel van de kern (Oudedijk en Koolmeesstraat). De 45 Ke-contour ligt nog over een deel van de sportvelden, maar niet over woningbouw.

De genoemde contouren zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - luchtvaart 35-40 Ke', 'geluidzone - luchtvaart 40-45 Ke' en 'geluidzone - luchtvaart > 45Ke'. Op de gronden die binnen deze aanduidingen vallen, mag geen of onder (beperkte) voorwaarden geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.



Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersmatig karakter, waardoor een onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege het vliegveld niet noodzakelijk is.

Geluidzone grondgebonden geluid

Naast geluidcontouren voor vlieglawaaï (de Ke-contouren) ligt rond de vliegbasis ook een 50 dB(A) geluidcontour vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Binnen de 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). Voor bestaande situaties geldt een maximale hogere grenswaarde van 60 dB(A).

De 50 dB(A) contour ligt over het overgrote deel van het plangebied. De geluidzone is op de verbeelding opgenomen als 'geluidzone – industrie 50 dB(A)'. In de regels is bepaald dat op de gronden met deze aanduiding geen nieuwe geluidgevoelige objecten of terreinen mogen worden gerealiseerd, tenzij een hogere waarde is verleend.

Besluit Militaire Luchthavens

Het Besluit militaire luchthavens (Bml) strekt ertoe om met betrekking tot militaire luchthavens uitvoering te geven aan de Wet luchtvaart. Dit besluit is in feite primair een herschikking van reeds geldende regels die vanuit diverse regelgeving in dit besluit bijeen zijn gebracht. Het duidelijkst komt dit tot uitdrukking bij de geluidsaspecten (artikelen 3 tot en met 13) die in belangrijke mate zijn ontleend aan het Bggf. Het Bml geeft uitvoering aan een aantal bepalingen van de op militaire luchthavens betrekking hebbende titel 10.3 van Hoofdstuk 10 van de Wet luchtvaart. Het voorziet in het bijzonder in:

- een bepaling die aangeeft voor welke militaire luchthavens een luchthavenbesluit dan wel een luchthavenregeling is vereist;
- het vaststellen van uniforme grenswaarden voor de geluidsbelasting door opstijgende en landende luchtvaartuigen voor militaire luchthavens met een luchthavenbesluit;
- het vaststellen van regels met betrekking tot de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in verband met de veiligheid van het luchthaven- luchtverkeer;
- het met het oog op de handhaving van de maximaal toegelaten geluidsbelasting vaststellen van een afzonderlijke grenswaarde voor burgermedegebruik van de militaire luchthaven door tussenkomst van een burgerexploitant;
- het vaststellen van regels met betrekking tot het gebruik van de militaire luchthavens door de burgerluchtvaart, waaronder de recreatieve burgerluchtvaart;
- het vaststellen van regels ten aanzien van de aanleg, inrichting en uitrusting van helihavens.

Andere beperkingen dan vanwege geluid

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidzone opgebouwd uit:

- een obstakelbeheergebied;
- een radarverstoringsgebied;
- een vogelbeheersgebied;
- een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Het obstakelbeheergebied

Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken:

- de invliegfunnel;
- het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS);
- het Instrument Landing System-gebied (ILS).

De invliegfunnel

De invliegfunnel, gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken waarvan de hoogte oploopt tot 64 meter boven NAP. In elke baanrichting ligt een landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. Omdat het beginpunt van beide vlakken verschillend kan zijn (afhankelijk van de ligging van de landingsdrempel) kunnen beide vlakken verschoven ten opzichte van elkaar liggen. De toegestane hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de desbetreffende landingsdrempel.

In het bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – funnel 1 t/m 3' opgenomen ter waarborging van de bij de invliegfunnel behorende hoogtebeperking.

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS)

Het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), eveneens gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat gelegen is op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 kilometer tot een hoogte van 164 meter boven NAP.

Ter waarborging van de bij de IHCS behorende hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – IHCS' opgenomen.

Het Instrument Landing System-gebied (ILS)

Het Instrument Landing System-gebied (ILS) dat verband houdt met het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de hoogte 20 meter bedraagt en een trechtersvormig deelgebied in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 meter over een afstand van 6 kilometer. De hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan.

In het gebied van de funnel en het IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Bestaande objecten met een grotere hoogte resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe strijdigheden met de maximaal toelaatbare hoogtes worden niet toegestaan. In het ILS-gebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van het ILS en resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe bouwplannen in het ILS-gebied moeten worden getoetst. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kunnen Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

In het bestemmingsplan zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ILS 1 en 2' opgenomen ter waarborging van de bij de ILS behorende hoogtebeperking.

Het radarverstoringgebied

Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied wordt gevormd door een cirkel met een straal van 27,8 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar en een hoogte van meer dan 45 meter ten opzichte van de hoogte van maaiveld ter plaatse van de radar. Voor het gebied rondom de vliegbasis Volkel ligt het verstoringgebied boven een hoogte van 65 meter boven N.A.P. In dit verstoringgebied moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Bestaande objecten kunnen aanleiding zijn tot verstoring van de radar en resulteren in een onvolledig radarbeeld. Nieuwe bouwplannen in het verstoringgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kunnen Burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

Ter waarborging van de bij het radarverstoringgebied behorende hoogtebeperking is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radarverstoringgebied' opgenomen.

Het vogelbeheersgebied

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 kilometer buiten de vlieg-basis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en voorzieningen die een dergelijke vogelaantrekkende werking kunnen hebben. De bedoelde installaties/voorzieningen komen in het plangebied niet voor.

Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Vanwege de opslag van munitie gelden er risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier mogen geen bebouwing en openbare wegen aanwezig zijn. In de B-zone is geen bebouwing toegestaan waarin zich regelmatig mensen bevinden. Wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig mensen bevinden. De grootte van de zone is afhankelijk van de gevarenklasse van de munitie, de opgeslagen hoeveelheid en de constructie van het opslagmagazijn.

De huidige zonering valt buiten het plangebied.

4.3 Bedrijven- en milieuzonering

Naast het bedrijventerrein aan de Oudedijk en vliegveld Volkel zijn er ook in de kern van Odiliapeel enkele bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn tussen de woonpercelen gesitueerd.

De milieuhinder die bedrijven veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Het uitgangspunt van de VNG-handreiking is gemotiveerd toepassen, in plaats van gemotiveerd afwijken. De indicatieve afstanden uit de VNG-handreiking geven een goede indicatie van de aan te houden afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De (milieu)wetgeving blijft echter leidend.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst van de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In het plangebied komen kleinschalige ambachtelijke bedrijven voor (categorie 1 en 2). Deze bedrijven zijn positief bestemd. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

In dit bestemmingsplan zijn de milieucategorie 1 en 2 bedrijven binnen de woon- en centrumbestemming aangeduid met de aanduiding 'bedrijf'. Ter plaatse van deze aanduiding mag iedere categorie 1 en 2 bedrijf zich (onder voorwaarden) vestigen. Als bijlage bij de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten gevoegd waarin een opsomming is gegeven van de bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2.

Een aantal bedrijven is positief bestemd door middel van een specifieke aanduiding. Deze aanduiding legt het feitelijke gebruik vast. Andere bedrijven kunnen zich hier niet vestigen. Het betreft de volgende bedrijven:

- Taxibedrijf, Oudedijk 30B;
- Loonconfectiefabriek, Beukenlaan 35;
- Woningstofeerderij, Oudedijk 17.

In de regels is voor de (algemene) aanduiding 'bedrijf' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de betreffende aanduiding te verwijderen wanneer er ter plaatse gedurende twee jaar geen bedrijf meer is gevestigd/wordt uitgeoefend. Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Wonen' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om (onder voorwaarden) kleine ambachtelijke bedrijven mogelijk te maken.

Aan de Oudedijk 67-69 is een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf veroorzaakt geen zodanige hinder dat het verplaatst moet worden en kan dan ook op de huidige locatie worden voortgezet. Omdat het bedrijf in het vigerend bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997' een bedrijfsbestemming heeft waarbinnen meerdere soorten bedrijven mogelijk zijn, is ook voor voorliggend bestemmingsplan gekozen voor de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Als bijlage bij de regels is een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Naast de genoemde bedrijven vinden er kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, beroepsmatige activiteiten (zoals kantoren aan huis) plaats. Deze activiteiten zijn toegestaan binnen de woonbestemming en alle overige bestemmingen waarbinnen wonen wordt toegestaan.

Met het opstellen van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Oudedijk is bij de toekenning van de milieucategorieën rekening gehouden met de aangrenzende woonbebouwing. De hinder van het vliegveld is aangehaald onder paragraaf 4.1.3 Hinder vliegveld Volkel.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In mei 2011 is de gemeentelijk 'Beleidsvisie Externe Veiligheid' vastgesteld. De gemeente Uden kiest er voor om het gebiedstype 'Woongebied' (waar ook Odiliapeel onder valt) 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 inbreidings- 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. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is een gegeven. Bij eventuele ontwikkelingen kan het GR globaal worden ingeschat

Risicovolle inrichtingen: lpg-tankstation Oudedijk 6

Net buiten het plangebied, aan de Oudedijk 6, is één risicovolle inrichting gevestigd die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) te weten een verkooppunt voor brandstoffen, waar ook lpg wordt verkocht. Voor een lpg-station moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het lpg-station heeft een maximale lpg-doorzet van 1.000 m³/jaar, zoals vastgelegd in de milieuvergunning. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geldt voor een lpg-station met een doorzet van maximaal 1.000 m³/jaar een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ van 45 meter vanaf het vulpunt, 25 meter vanaf het reservoir en 15 meter vanaf de afleverzuil.

Alle drie de PR 10⁻⁶-contouren liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is dan ook geen regeling opgenomen.

Naast een PR 10^{-6} -contour, waarbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd, kent het lpg-station een toetsingsafstand voor het GR. Indien binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, geldt een verantwoordingsplicht waarbij het huidige en toekomstige groepsrisico in beeld moeten worden gebracht.

In dit bestemmingsplan worden enkele nieuwe woningen mogelijk gemaakt conform het nu geldende bestemmingsplan. Deze woningen liggen alle buiten de toetsingsafstand. Een verantwoordingsplicht is daarom niet aan de orde.

Transport over weg (N264)

Over de provinciale weg N264 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen mogen binnen 30 meter vanaf de kant van de weg geen kwetsbare objecten zoals woningen en scholen worden gebouwd in verband met plasbranden. Deze zone wordt een plasbrandaandachtgebied (PAG) genoemd. Het plasbrandaandachtgebied van de N264 ligt binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan op een klein deel van de sportvelden. Omdat hier geen kwetsbare objecten mogelijk zijn, is dan ook geen beperkende/beschermende regeling opgenomen ten behoeve van dit plasbrandaandachtsgebied.

De PR 10^{-6} -contour ligt op de as van de weg en hoeft derhalve ook niet te worden vastgelegd in dit bestemmingsplan. Verder geldt voor de N264 dat bij bebouwing binnen 200 meter vanaf de kant van de weg rekening moet worden gehouden met de hoogte van het groepsrisico (GR). Er dient dan een verantwoording van het GR plaats te vinden.

De nieuwe woningen die in voorliggend plan mogelijk worden gemaakt liggen allen buiten de toetsingsafstand. Een verantwoordingsplicht is daarom niet aan de orde.

Militair vliegveld Volkel

Voor militair vliegveld Volkel is momenteel een luchthavenbesluit in voorbereiding. Het aspect externe veiligheid veroorzaakt door vliegbewegingen wordt daarin nog niet meegenomen. Voor de beoordeling van externe veiligheid door vliegtuigbewegingen bij militaire luchthavens wordt momenteel beleidskader ontwikkeld. De gevolgen hiervan zijn derhalve nog niet inzichtelijk en zullen in een later stadium aan de Beleidsvisie Externe Veiligheid worden toegevoegd.

De explosiecircels rondom munitieopslagplaatsen op het vliegveld, waarbinnen eisen worden gesteld ten aanzien van de soort en mate van bebouwing, zijn in de diverse bestemmingsplannen vastgelegd (A, B en C-zone, conform de circulaire Van Houwelingen). Deze zones vallen niet over het plangebied van dit bestemmingsplan en zijn dan ook niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

4.5 Geur

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en de door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening dient het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen, te worden afgewogen ter toetsing van planontwikkelingen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven die van directe invloed op de woningen binnen het plangebied kunnen zijn. Hiertoe dient de voorgrondbelasting geur, gebaseerd op de omgekeerde werking berekeningsystematiek, per inrichting inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de geurnorm van 3 odour units geldend voor het plangebied.

Het woon- en leefklimaat bij nieuwe woningen dient eveneens gewaarborgd te zijn.

Dit bestemmingsplan betreft een beheersplan waarin alleen nieuwe bebouwing uit het vigerend bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997' zijn overgenomen. Nader onderzoek naar de geurbelasting is dan ook niet nodig.

4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorliggend bestemmingsplan heeft overwegend een beheerskarakter en maakt slechts enkele nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.7 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In en direct aangrenzend aan het plangebied van dit bestemmingsplan liggen geen kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor eventuele ontwikkelingen en waarvoor een beschermende regeling in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Ook overige belemmeringen zoals straalpaden en straling rond hoogspanningsmasten zijn voor dit bestemmingsplan niet aan de orde.

4.8 Bodem

Voor de locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voormalige bedrijfsactiviteiten kunnen de bodem nadelig hebben beïnvloed. Het is van belang dat onderzoek naar de toepassingsmogelijkheden van grond op basis van het Besluit bodemkwaliteit vooraf bekend is. De gemeente heeft een bodeminformatiesysteem en bodemkwaliteitskaart opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

Voorliggend bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersmatig karakter, waardoor een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.9 Waterhuishouding

Deze waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

Beleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

Watersysteem

Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse van de percelen waarop nog een bebouwingsmogelijkheid aanwezig is. Uit eerder in het dorp uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse overwegend sprake is van een zandbodem (grindhoudend) dan wel leemarm zeer fijn tot matig fijn zand (Bodemkaart). De waterdoorlatendheid is redelijk tot goed. In het vervolg van deze paragraaf wordt uitgegaan van een gemiddeld goede waterdoorlatendheid (k-waarde=1).

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 0,4 tot 1,1 m -mv (bron: Bodemkaart).

Huidige en toekomstige situatie**Verhard oppervlak**

De locaties waar een bouwmogelijkheid ligt betreffen als tuin c.q. weiland ingerichte percelen, waar in de bestaande situatie geen verharding aanwezig is.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het afvalwater wordt aangesloten op het rioolsysteem in Odiliapeel.

Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits:

- a Hergebruik - Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het hemelwater.
- b Vasthouden/infiltreren - De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en vasthouden of infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied. Dit is mede afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem, de GHG en de oppervlakte van het plangebied.
- c Bergen - Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
- d Afvoeren naar oppervlaktewater.

ad 1. Bij deze locaties is geen sprake van structureel hergebruik van het hemelwater. Incidenteel hergebruik van hemelwater wordt niet uitgesloten.

ad 2. Als nog gebruik gemaakt wordt van de bouwmogelijkheden, dan zal als uitgangspunt gelden het vasthouden en infiltreren van het hemelwater op de eigen percelen.

Gemiddeld zal de bebouwde en verharde oppervlakte per woning circa 250 m² bedragen. Met behulp van de 'HNO-tool' is berekend hoeveel hemelwater bij bepaalde typen buien op de bebouwde en verharde oppervlakken valt (bufferopgave). In geval van een bui die eens in de 10 jaar valt (T=10) bedraagt de bufferopgave 11 m³. In geval van T=100 bedraagt de bufferopgave 14 m³. Uitgaande van een GHG van 40 cm - mv (worst case) bedraagt de oppervlakte per infiltratievoorziening circa 27,5 m². De percelen bieden voldoende ruimte om in deze oppervlakte te voorzien.

ad 3 en 4. Deze opties zijn niet aan de orde.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente bevoegd gezag in het kader van archeologie. De gemeente Uden heeft op dit moment nog geen afzonderlijk archeologiebeleid geformuleerd en sluit derhalve aan bij de provinciale kaart en beleidsrichting. In de Wet op de archeologische monumentenzorg is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde én waarvan de oppervlakte van de grondwerkzaamheden meer dan 100 m² bedraagt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht is.

Er is wel een erfgoedverordening opgesteld. De oppervlakteregel van 100 m², aangevuld met onder andere een regel over de maximale verstoringsdiepte van 40 centimeter, is overgenomen in deze gemeentelijke erfgoedverordening. Zodoende is de bescherming van het archeologisch bodemarchief gewaarborgd.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2011

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gedeeltelijk aangeduid met een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Omdat dit bestemmingsplan voornamelijk een beheersmatig karakter heeft, is een specifiek archeologisch onderzoek nu niet noodzakelijk. Wel is er ter bescherming van eventuele archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de voorwaarden uit de erfgoedverordening overgenomen.

4.10.2 Cultuurhistorie

De Oudedijk en Beukenlaan zijn op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als historisch geografische lijnen met een hoge waarde. Beide bebouwingslinten zijn tevens aangeduid als historische stedenbouw met redelijk hoge waarde. Het groen binnen deze gebieden is aangeduid als historisch groen. Ook de boszone ten zuiden van het plangebied is aangeduid met 'historisch groen'.

In de Welstandsnota (zie paragraaf 2.3) is de Oudedijk aangeduid als een historisch dorpsgebied/bebouwingslint. De Pastoor van Houtstraat en Rechtestraat zijn benoemd als aparte ensembles.

Verder zijn er drie gebouwen aangewezen als monument:

- Oudedijk 41-43 (een in Bossche schoolstijl gebouwde kerk en pastorie uit 1959);
- Oudedijk 44 (een gemeenschapshuis gebouwd in de jaren 50 van de vorige eeuw in kroholler stijl);
- Oudedijk 82 (een uit omstreeks 1920 daterende eenvoudige langgevelboerderij).

In dit bestemmingsplan zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. De cultuurhistorische waarden worden onder andere beschermd door de welstandsnota en de Monumentenwet.

4.11 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd.

De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen geen beschermd natuurgebieden (Natura-2000 en Ecologische Hoofdstructuur).

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Anders ligt het voor (onderdelen van) bestemmingsplannen die een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur. Hiervoor dient een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna te worden uitgevoerd.

Voorliggend bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersmatig karakter, waardoor een natuuronderzoek niet noodzakelijk is.

4.12 Duurzaam bouwen

Zorg voor het milieu is voor iedereen belangrijk geworden. Duurzame ontwikkeling en in het bijzonder duurzaam bouwen staan dan ook hoog op de agenda van de gemeente Uden. Er zijn veel goede redenen om duurzaam te bouwen en te herbouwen. En er is al veel mogelijk op dit gebied. De ontwikkeling van duurzame technieken en producten is continue in beweging. Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen en technieken, zuinig omgaan met energie, water en ruimte en het creëren van een gezond binnenklimaat. Het uitgangspunt bij duurzaam bouwen is zó bouwen dat de nadelige effecten op het milieu en de gezondheid zo klein mogelijk zijn.

De Gemeente Uden heeft het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen onderschreven. Dit Convenant is het resultaat van samenwerking tussen de gemeenten in de regio Noordoost-Brabant, de woningcorporaties en bouwbedrijven. Met het afsluiten van dit convenant willen de partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Voor het bepalen, realiseren en meten van de ambitie worden de Energieprestatiecertificaten, de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR-gebouw, versie 4) en de criteria duurzaam inkopen gebruikt.

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een beheersmatig karakter. In het kader van de duurzaamheid wordt wel aandacht besteed aan de invloed van dit plan op onder andere het wateraspect en de luchtkwaliteit.

5 Het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied voor de kern Odiliapeel. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Het juridische plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet en inhoud van de regels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Woongebieden' dat op 8 juli 2010 is vastgesteld. Dat plan voldoet aan de eisen van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

5.2 Bestemmingen

Agrarisch

De onbebouwde agrarische gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf, waarbij het bedrijf zich mag richten op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen en het houden van dieren. Daarnaast zijn op de gronden ook voorzieningen van algemeen nut, water, waterbergingen en watergangen toegestaan.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van voorzieningen van algemeen nut. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels maatvoeringen opgenomen. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor gebouwen die noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering van volwaardig grondgebonden agrarische bedrijven, zoals een melkschuur of een schuilgelegenheid.

Bedrijf

De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid heeft de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Binnen de bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bedrijven in deze categorieën zijn gezien hun milieubelasting aanvaardbaar in een woonomgeving. Om de regeling niet te stringent te maken, is een mogelijkheid voor het bevoegde gezag opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor bedrijven die wat betreft hun invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met categorie 1 en 2-bedrijven.

Bestaande bedrijven die niet binnen categorie 1 en 2 vallen, zijn specifiek bestemd. Dit houdt op de eerste plaats in dat een momenteel aanwezige bedrijfsvorm mag worden voorgezet. Daarnaast is het voor deze bedrijven direct mogelijk om bedrijfsactiviteiten die in categorie 1 en 2 vallen uit oefenen. Voor onderhavig bestemmingsplan gaat het hier om een garagebedrijf ter plaatse van de desbetreffende aanduiding.

Bij ieder bedrijf is horeca toegestaan voor zover deze ondersteunend is aan het aanwezig bedrijf. Concreet moet daarbij gedacht worden aan een bedrijfskantine. Zelfstandige uitoefening van deze functie is niet toegestaan. Ten slotte mag er in deze bestemming productiegebonden detailhandel plaatsvinden. Een definitie van wat hier onder wordt verstaan is opgenomen in de begrippen (hoofdstuk 1).

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. De toegestane groot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. Voor de verschillende bouwwerken zijn maatvoeringen en regels opgenomen. Verder is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één bedrijfswoning toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding voor het garagebedrijf te verwijderen indien dit bedrijf verdwenen is.

Centrum

De binnen Odiliapeel gelegen centrumvoorzieningen zijn binnen deze bestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, horecabedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', bedrijven en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', voorzieningen van algemeen nut, de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen, water, waterbergingen en watergangen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bouwperceel mag voor maximaal 70% worden bebouwd. In de regels zijn specifieke bepalingen opgenomen over de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het gaat hierbij om bepalingen over maximale hoogtes.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over het gebruik van de gronden voor beroepsmatige activiteiten en ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'. Verder is hier ook aangegeven wat in ieder geval wordt gezien als een gebruik in strijd met de bestemming.

In de regels zijn tenslotte bevoegdheden opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons, beroepsmatige activiteiten ondergronds en mantelzorg.

Gemengd

De gronden met een gemengde functie, maar waar geen echte centrumvoorzieningen zijn gewenst, zijn binnen deze bestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, voorzieningen van algemeen nut, de daarbij behorende voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen parkeervoorzieningen, water, waterbergingen en watergangen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het bouwperceel mag voor maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage worden bebouwd. In de regels zijn specifieke bepalingen opgenomen over de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het gaat hierbij om bepalingen over maximale hoogtes.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over het gebruik van de gronden voor beroepsmatige activiteiten. Verder is hier ook aangegeven wat in ieder geval wordt gezien als een gebruik in strijd met de bestemming.

In de regels zijn tenslotte bevoegdheden opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons, beroepsmatige activiteiten ondergronds en mantelzorg.

Groen

De structurele groenvoorzieningen zijn opgenomen binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, langzaamverkeersroutes, routes voor calamiteitenverkeer, perceelsootsluitingswegen, speelvoorzieningen, water, waterbergingen en watergangen, het houden van evenementen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut, afvalcontainers (boven- en ondergronds), parkeervoorzieningen, en de daarbij behorende voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Verder mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bepalingen opgenomen.

Maatschappelijk

De gronden waarop maatschappelijke voorzieningen zijn gesitueerd, zoals scholen, zijn voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de maatschappelijke doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' tevens voor een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' uitsluitend voor een begraafplaats, voorzieningen van algemeen nut, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, water, waterbergingen en watergangen, en de daarbij behorende voorzieningen.

Gebouwen mogen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op de verbeelding zijn ook het bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Voor het overige zijn in de regels nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Sport

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', een manege ter plaatse van de aanduiding 'manege', beperkte horecavoorzieningen die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de doeleinden als hiervoor genoemd, langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen, perceelsontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, de daarbij behorende voorzieningen, water, waterbergingen en watergangen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bij de manege) is tevens een bedrijfswoning toegestaan.

Bouwvlakken mogen volledig worden vol gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage(%)' het bouwvlak voor niet meer mag worden bebouwd dan is aangegeven. Buiten de bouwvlakken zijn ook maximaal 8 kleine gebouwen toegestaan (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'manege'), met een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw. Voor de bouwvlakken is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, voor gebouwen buiten het bouwvlak en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bepalingen opgenomen in de regels.

Tuin

Deze gronden 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.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor buurtwegen en daarmee verband houdende voorzieningen, langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen, perceelsontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, afvalcontainers (boven- en ondergronds), groenvoorzieningen, water, waterberging en watergangen, speelvoorzieningen, het houden van evenementen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut, standplaatsen voor ambulante detailhandel, met voor al deze doeleinden bijbehorende voorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend kleine gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere regels opgenomen.

Wonen

De woningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, bij de bestemming behorende erven, in- en uitritten en (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen. De afwijkende bestaande functie, zoals bedrijven, detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn aangeduid met de aanduidingen 'bedrijf', 'detailhandel' en 'centrum'.

Drie heel specifieke bedrijven zijn ook specifiek aangeduid. Het gaat hier om een loonconfectiebedrijf, een taxibedrijf en een woningstoffeerderij.

Het gehele woonperceel is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd. In de regels zijn specifieke bepalingen opgenomen over de bouw en situering van het hoofdgebouw. Het gaat hierbij om bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tot perceelgrenzen, maximale breedtes en dieptes van hoofdgebouwen en maximale hoogtes. Ook zijn er nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen over het gebruik van de gronden voor een bedrijf, detailhandel en beroepsmatige activiteiten. Verder is hier ook aangegeven wat in ieder geval wordt gezien als een gebruik in strijd met de bestemming.

In de regels zijn tenslotte bevoegdheden opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van onder andere bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons, beroepsmatige activiteiten ondergronds en mantelzorg.

Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen met betrekking tot de aangeduide afwijkende functies. Deze aanduidingen kunnen worden verwijderd indien de betreffende activiteit verdwenen is. Voor het loonconfectiebedrijf, het taxibedrijf, en woningstoffeerderij kan onder voorwaarden de aanduiding worden gewijzigd in 'bedrijf' waardoor ook andere bedrijven worden toegestaan.

Waarde – Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden. Voor bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 m moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor het uitvoeren van de genoemde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Ook hiervoor moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Aan deze omgevingsvergunningen kunnen voorwaarden worden verbonden indien dit noodzakelijk blijkt naar aanleiding van het onderzoek.

6 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Odiliapeel 2012' is grotendeels een beheersplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een verouderd bestemmingsplan, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Aan deze actualisering zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele ontwikkelingslocaties opgenomen. Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Het heeft de voorkeur om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten met de betreffende eigenaar/eigenaren in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren. Deze verplichting geldt niet voor bouwtitels die zijn overgenomen uit vigerende bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder het regime van de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit is voor dit bestemmingsplan het geval, de verplichting van een exploitatieplan is hiermee dan ook niet aan de orde.

7 Procedures

7.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Odiliapeel 2012' is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg worden gezonden naar de betreffende instanties, te weten: VROM, directie Noord-Brabant, provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. De VROM, directie Noord-Brabant en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben opmerkingen gemaakt. De reacties van deze twee instanties zijn samengevat weergegeven en beantwoord in de 'Nota van Inspraak en Vooroverleg Concept Ontwerpbestemmingsplan Odiliapeel 2012', zoals opgenomen in de bijlage. Eventuele aanpassingen zijn verwerkt in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan.

7.2 Inspraak

Op 25 oktober 2011 heeft een inloopavond plaatsgevonden over het concept ontwerpbestemmingsplan 'Odiliapeel 2012'. Vanaf deze datum heeft een ieder 2 weken de gelegenheid gekregen een reactie bij de gemeente in te dienen. Naar aanleiding hiervan zijn vijf inspraakreacties binnengekomen. De reacties van de vijf insprekers zijn samengevat weergegeven en beantwoord in de 'Nota van Inspraak en Vooroverleg Concept Ontwerpbestemmingsplan Odiliapeel 2012', zoals opgenomen in de bijlage. Op basis van een daartoe strekkend collegebesluit is besloten de concept ontwerpversie van voorliggend plan aan te passen conform de beantwoording in de nota inspraak en vooroverleg.

7.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Odiliapeel 2012' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 januari 2012 tot en met 29 februari 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn gedurende de periode van tervisielegging twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Nota van Zienswijzen en Ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan Odiliapeel 2012', die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast aanpassingen ten gevolge van de zienswijzen is ook een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In de 'Nota van Zienswijzen en Ambtelijke aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan Odiliapeel 2012' is een overzicht van ambtshalve aanpassingen opgenomen.

Het bestemmingsplan 'Odiliapeel 2012' is op 24 mei 2012 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

7.4 Hernieuwde vaststelling

7.4.1 Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Odiliapeel 2012' is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft op 7 augustus 2013 een uitspraak gedaan. De Afdeling heeft het besluit van de raad vernietigd voor zover het de bestemming 'Bedrijf' op het perceel Beukenlaan 49a betreft en de raad opgedragen om binnen 12 weken een nieuw besluit te nemen. Belangrijke overweging in de uitspraak is dat de gemeente niet had mogen volstaan met het bestemmen van de vergunde situatie op het perceel Beukenlaan 49a, maar had moeten bezien op welke wijze het bestaande gebruik van een bedrijfsgebouw als woning in het plan had kunnen worden opgenomen.

De Afdeling heeft daarbij bepaald dat de raad bij het wijzigen van het vaststellingsbesluit geen toepassing hoeft te geven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het aangepaste bestemmingsplan hoeft daarom niet opnieuw ter visie te worden gelegd.

7.4.2 Aanpassingen bij hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling is de bestemming op het perceel Beukenlaan 49a in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan 'Odiliapeel 1997' en met het nu bestaande gebruik en is vastgelegd dat de bewoners het recht hebben om het betreffende gebouw te blijven bewonen. In plaats van de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen en ter plaatse van het bewoonde gebouw is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen. Aan artikel 20 (overgangsrecht) van de regels is een lid 3 toegevoegd met een specifieke regeling. Met deze regeling behouden de bewoners het recht het gebouw te gebruiken als woning.

7.4.3 Hernieuwde vaststelling

Het bestemmingsplan 'Odiliapeel 2012' is op 19 december 2013 opnieuw gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.