



GEBIEDSVISIE

ODILIAPEEL OOST

08-11-2022

Projectteam:



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer beschikt over gronden grenzend aan de kern van Odiliapeel aan de oostzijde van het dorp. Deze gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Odiliapeel 2012'.

Het voornemen is binnen deze gronden circa 45 betaalbare grondgebonden woningen te realiseren. Initiatiefnemer wil de jongeren en ook de ouderen binnen het dorp de mogelijkheid bieden om in Odiliapeel te kunnen blijven wonen en ook om de doorstroming van woningen te bevorderen. Dit met het oog om de leefbaarheid van het dorp Odiliapeel te blijven behouden en zo mogelijk te versterken.

Onderhavige gebiedsvisie is opgesteld om deze woningen in te kunnen passen in groter verband. Deze gebiedsvisie vormt de drager voor de verdere planontwikkeling voor de realisatie van de woningen binnen het gebied 'Odiliapeel Oost'. Middels deze visie wordt de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Een gebied ten behoeve van de ontwikkeling van woningen met een goede ontsluiting, aandacht voor parkeren, water, groen en omwonenden én passend in de omgeving.

1.2 Ligging

Het dorp Odiliapeel is gelegen binnen de nieuwe gemeente Maashorst en is een van de landelijke kernen van deze gemeente.

Het dorp Odiliapeel biedt de mogelijkheid om landelijk te wonen in een dorpse omgeving waarin ook nieuwkomers zich welkom en snel thuis voelen.

Een verscheidenheid en veelvoud aan werkgevers en stedelijke voorzieningen in directe nabijheid van Uden in combinatie met de dorpse en landelijke

uitstraling van het dorp maakt Odiliapeel een dorp met veel woonkwaliteit, mede ook door het actieve verenigingsleven.

De nabije ligging van de A50 en de provinciale weg N277 zorgt dat het dorp goed bereikbaar is.

De goede bereikbaarheid en het dorpse gevoel maakt dat het dorp Odiliapeel een fijne plek is om te wonen. Men heeft oog voor elkaar en voelt zich ook verbonden met elkaar.

1.3 Woningbehoefte¹

De projectgroep DOP Odiliapeel 2016 heeft het Dorpontwikkelingsplan (DOP) Odiliapeel opgesteld. Vanuit de Dorpsraad ontstond de behoefte om het DOP te actualiseren en vooruit te kijken naar de toekomstige ontwikkelingen die van invloed zijn op de Peelse gemeenschap. De horizon is het jaar 2025. Bij de actualisatie van het DOP zijn de inwoners van Odiliapeel betrokken om mee te denken over de toekomst van Odiliapeel. Een van de thema's was het onderwerp wonen: Odiliapeel als aantrekkelijke woonomgeving. Om de voorzieningen van het dorp op lange termijn te kunnen blijven behouden dient het dorp te groeien naar 2.500 inwoners. Daarvoor zijn betaalbare woningen nodig in de vorm van nieuwbouw. Enerzijds is belangrijk dat jonge mensen een kans krijgen om in Odiliapeel te blijven wonen of zich hier te vestigen als zij daarvoor kiezen. Anderzijds zal de groei van het aantal inwoners moeten liggen in de leeftijdscategorie van 30 tot 45 jaar. Deze gezinnen zijn vaak betrokken bij het verenigingsleven, hebben schoolgaande kinderen en maken gebruik van faciliteiten en voorzieningen in Odiliapeel.

Voor de lange termijn is het belangrijk dat er een grotere diversiteit aan woningen komt. De trend is dat het aantal gezinsleden per huishouden daalt, het aantal éénouder gezinnen en alleenstaanden stijgt, waardoor er meer verschillende woonbehoeften ontstaan. Wil je deze groepen inwoners de mogelijkheid geven in Odiliapeel te blijven wonen of zich te kunnen vestigen

¹ Dorpsontwikkelingsplan 2025

dan zal de samenstelling van de woningvoorraad moeten worden aangepast aan de huidige en toekomstige ontwikkelingen, al is het maar om het huidige inwoneraantal te kunnen handhaven.

1.4 Studiegebied

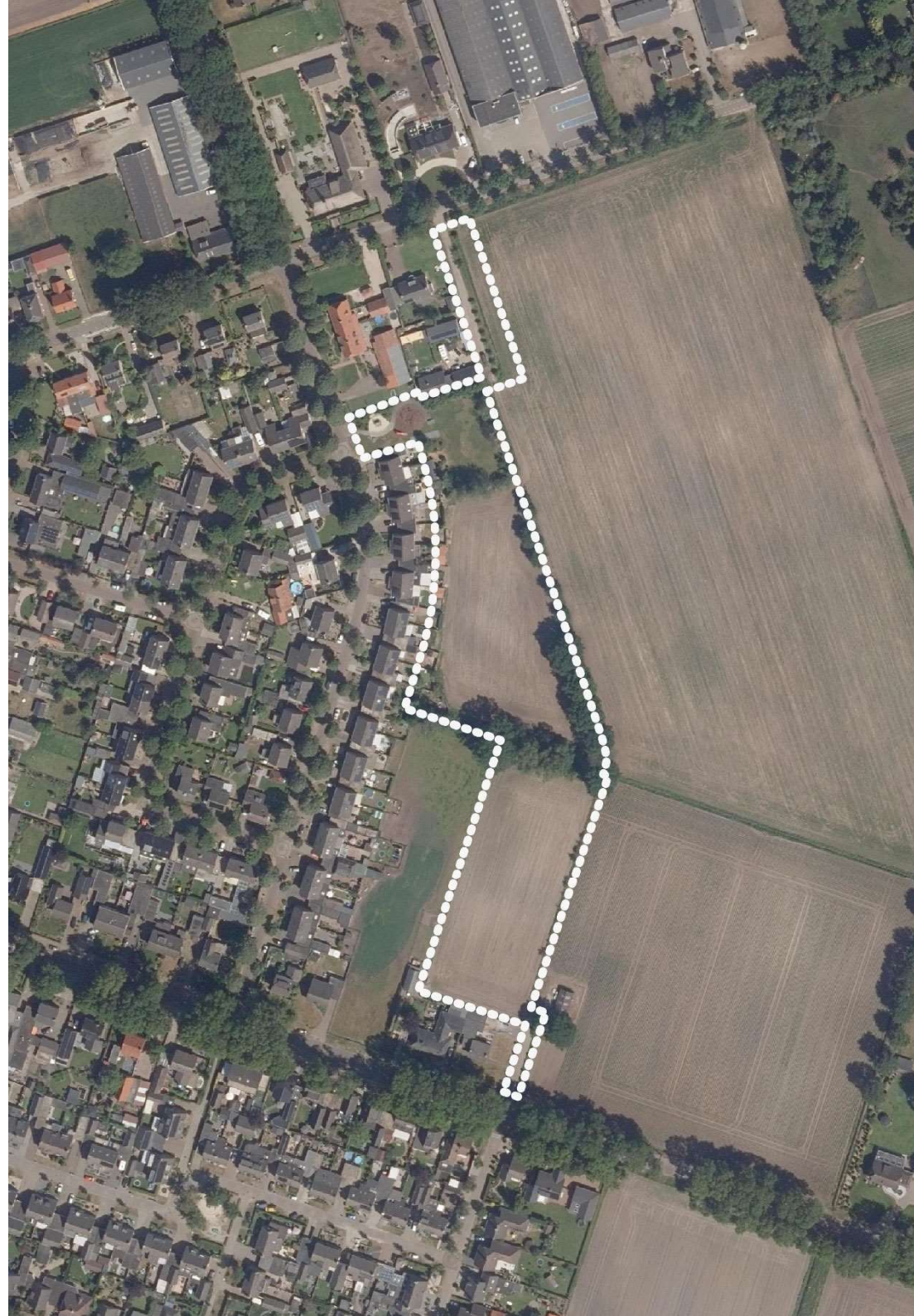
Kijkende naar het dorp Odiliapeel is de ontwikkeling van de oostzijde van het dorp het meest voorstelbaar. Voor inbreiding van de bestaande kern zijn geen gronden beschikbaar.

Het studiegebied is gelegen binnen het bestemmingsplan van de kom, te weten bestemmingsplan "Odiliapeel 2012". Daarnaast is de locatie gelegen binnen het gebied aangeduid door de provincie als 'verstedelijking afweegbaar'.

Op de volgende figuur is het plangebied met een witte lijn weergegeven.

1.5 Leeswijzer

Het tweede hoofdstuk bevat een ruimtelijke analyse van het studiegebied. Ook worden hier kort aandachtspunten genoemd welke verder worden onderzocht en onderbouwd en de verdere procedure. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het vigerende beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van hoofdpzet en visie van het te ontwikkelen gebied ten behoeve van woningbouw. Hoofdstuk 5 bevat een korte omschrijving van het proces cq. de te doorlopen procedure.



2. Ruimtelijke Analyse

2.1 Studiegebied

In december 2020 heeft Bureau Verkuylen een stedenbouwkundig verkenning uitgevoerd binnen het plangebied en is breder cq. ruimer gekeken naar de omgeving.

Onderdeel van deze stedenbouwkundige verkenning vormde een ruimtelijke analyse van het gebied. De ruimtelijke analyse is bijgevoegd als bijlage aan onderhavige visie.

2.2 Aandachtspunten

Vanuit de ruimtelijke analyse is gekeken naar diverse functies in de omgeving van het plangebied die mogelijk van invloed zijn op de beoogde woningbouwontwikkeling. Hierbij is gekeken naar de volgende aspecten:

- Ligging veehouderijbedrijven omgeving studiegebied;
- Mogelijke hinder afkomstig van omliggende niet-agrarische bedrijven;
- Ligging Vliegbasis Volkel.

Bij de verdere planontwikkeling wordt nadere aandacht gegeven aan deze aspecten.

Afbeelding rechts: visuele weergave woon- en leefklimaat



Woon- en leefklimaat geur veehouderijbedrijven
omgeving plangebied

3. Toets aan bestaand beleid

3.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd per 15 april 2022), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied' en in 'verstedelijking afweegbaar'.

Regels verstedelijking afweegbaar

In artikel 3.43 zijn regels opgenomen ten aanzien van de zone 'Verstedelijking afweegbaar' (voorheen 'Zoekgebied verstedelijking' en 'Integratie stad-land'). Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in 'Stedelijk gebied' onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd (nieuwvestiging). Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen

Afbeelding rechts: Uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, stedelijke ontwikkeling en erfgoed (plangebied wit omkaderd)



Artikel 3.43 geeft aan dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’ kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Binnen de kom in Odiliapeel is feitelijk geen ruimte beschikbaar voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Op dit moment staat er geen vastgoed leeg in Odiliapeel dat voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningbouw. Aan de regionale woningbouwafspraken en het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt navolgend getoetst.

3.2 Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan bij elkaar in de Brabantse omgevingsverordening.

Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

3.3 Woningbehoefte prognose²

In september 2020 heeft de Provincie Noord-Brabant de bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op grond van deze prognose dient de gemeente Maashorst in de periode tot 2030 netto (dus rekening houdend met sloop) circa 2000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Deze Brabantse prognose geldt als belangrijk richtinggevend (kwantitatief) kader, waarlangs ook de regionale en gemeentelijke woningbouwontwikkelingen worden gemonitord.

3.4 Woonvisie voormalige gemeente Uden

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld.

In de Woonvisie legt de gemeenteraad de ambities op het gebied van wonen vast, en wat ervoor nodig is om die te realiseren. Met het vaststellen van de woonvisie geeft de gemeenteraad het college opdracht om de woonvisie uit te voeren en, bijvoorbeeld, prestatieafspraken met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie te maken. Zo wordt gezorgd voor voldoende aantrekkelijke woningen en een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

² <https://bevolkingsprognose.brabant.nl/>

De ambities zoals opgenomen in de visie zijn:

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

In de visie is opgenomen dat de gemeente de woonbehoefte in Odiliapeel begeleidt. Indien noodzakelijk wordt de mogelijkheid gecreëerd om in de toekomst gedoseerd nieuwbouw op een nieuwe uitleglocatie mogelijk te maken.

Ook wordt gestreefd naar het vergroten van de diversiteit van wijken en kernen. Onder diversiteit wordt verstaan de variatie in eigendomsvorm (huur/koop), in gezinssamenstelling (jong, oud, gezin, alleenstaand, samenwonend) en sociaaleconomische positie (draagkracht/draaglast, kwetsbaar/vitaal).

De gemeente wil het dorp Odiliapeel diversifiëren. Dit betekent van grote woningen op grote kavels naar meer kleinere woningen op dezelfde kavel (splitsen kavels), mogelijk maken co-housing en woningsplitsing.

Onderhavig initiatief past hierbinnen.

3.5 Programmabegroting 2022

In de programmabegroting van de nieuwe gemeente Maashorst is het volgende opgenomen over ontwikkeling met betrekking tot wonen.

‘Ontwikkelingen

Belangrijke (demografische) ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn: de vergrijzing van de bevolking, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (voornamelijk senioren), het accent op duurzame verstedelijking (gericht op efficiënt ruimtegebruik) en de bestaande woningvoorraad, de druk op de woningmarkt (beperkt aanbod en forse prijsstijgingen) en veranderingen in wet- en regelgeving. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op het taakveld wonen en bouwen.

Doelen

De gemeente wil voorzien in de huidige en toekomstige woningbehoeften van de inwoners van de gemeente Maashorst. Er wordt ingezet op meer diversiteit (in woonvormen en voorzieningen) en het bevorderen van doorstroming. Gericht wordt op het behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen. De markt wordt uitgedaagd om goedkopere en betaalbare huur- en koopwoningen voor mensen met een beperkte beurs en voor zorgbehoevenden (jong/oud) te realiseren. Daarnaast staat de gemeente open voor nieuwe vormen van wonen, zoals mantelzorgwoningen, Tiny houses, partnerwoningen en ‘Hofjes’-achtig wonen voor ouderen. De gemeente stelt zich proactief en faciliterend op. Hierbij richt de gemeente zich op zowel uitleg-, inbreidings- én transformatielocaties. Gekeken wordt daarbij of de voorziene ontwikkeling past in het gewenste toekomstbeeld en aansluit op de behoefte. Ontwikkelaars worden uitgedaagd om dat type woningen toe te voegen dat voorziet in de behoefte van de gemeente Maashorst. In 2022-2023 gaat de gemeente aan slag met het harmoniseren van de Woonvisies van Uden en Landerd.

3.6 Coalitieakkoord gemeente Maashorst

In het coalitieakkoord is ingezet op een stevige groei van het aantal woningen. De ambitie is dat alle inwoners en woningzoekenden een plek kunnen vinden in onze nieuwe gemeente Maashorst. Dat vraagt met name om een versnelling van de productie van woningbouw en in beperkte mate om nieuwe locaties. Er wordt passend en betaalbaar gebouwd in elke kern voor iedereen. Bouwen voor de eigen behoefte staat daarbij centraal. Een mogelijke groei bovenop die eigen behoefte met nieuwe plannen wordt primair gefaciliteerd in de kern Uden. De ambitie bij het realiseren van die groei is gemiddeld 250 woningen per jaar gedurende de bestuursperiode. Om de gewenste versnelling van woningbouw mogelijk te maken, wordt gekeken buiten de kaders, en wordt de markt uitgedaagd om te komen met versnellingsmogelijkheden.

De gemeente voert een actiever grondbeleid en maakt optimaal gebruik van de beschikbare instrumenten. Gedaan wordt wat nodig is om procedures te versnellen, bijvoorbeeld met het inzetten van (tijdelijk) extra capaciteit. En als blijkt dat het noodzakelijk is voor de versnelling van cruciale projecten, neemt het college de noodzakelijke besluiten om andere projecten te vertragen. Deze prioritering leggen wordt vastgelegd in een versnellingsagenda. Daarbij worden ook de mogelijkheden gebruikt van tijdelijke huisvesting. Dit alles moet in de loop van deze bestuursperiode leiden tot een structureel hogere woningbouwproductie dan het gemiddelde van 250 per jaar om de opgave van 2475 woningen in 2030 te kunnen realiseren.

Woningbouwontwikkelingen moeten bijdragen aan een inclusieve samenleving én ze moeten nieuwe energie en kracht geven aan bestaande wijken en kernen. Het uitgangspunt is: wonen voor iedereen, met voldoende mogelijkheid voor ontmoeting. Een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod Om ook op (middel)lange termijn de woningvoorraad aan te laten sluiten op de woningbehoefte, wordt gestuurd op kwalitatieve aspecten van de woningen én de woonomgeving. De 'klant' staat daarbij centraal (vraaggericht ontwikkelen en bouwen).

Per kern wordt ruimte geboden aan een meer gevarieerd en bijzonder woonaanbod met ruimte voor jongeren en starters, (vitale) senioren en kwetsbare inwoners met variatie in woonvormen en prijsniveau. In deze programmering wordt per kern gezocht naar de juiste balans met voldoende sociale woningbouw.

De gemeente heeft oog voor toekomstige generaties, er wordt duurzaam en CO₂-neutraal gebouwd en er wordt een leefbare en klimaatbestendige woonomgeving gecreëerd. Dat betekent:

- pakken van kansen om onze groene identiteit te versterken;
- borgen van ruimtelijke kwaliteit;
- zorgen voor behoud van historische bebouwing en historische elementen in het landschap;
- versterken waar mogelijk van de kwaliteit van natuur en landschap;
- benutten van kansen om circulariteit te vergroten en de ecologische footprint te verkleinen;
- uitdagen van de markt uit tot het leveren van maatschappelijke meerwaarde en kwaliteit.

Het plan voorziet in de behoefte aan betaalbare grondgebonden koop- en huurwoningen. Daarmee levert deze ontwikkeling een bijdrage aan het accommoderen van stevige groei en het vergroten van de diversiteit. Daarmee past deze ontwikkeling ook kwalitatief en binnen de visie van de gemeente Maashorst.

4. Visie

4.1 Hoofdopzet en uitgangspunten

Het dorp Odiliapeel is volgens een rationeel ontwerp tot stand gekomen, een recht stratenplan met een kerk, pastorie en scholen langs de Oudedijk. De regelmatige verkaveling is duidelijk herkenbaar in de stedenbouwkundige structuur van het dorp.

De dorpskern van Odiliapeel ligt rond de splitsing van de Oudedijk en de Beukenlaan. Deze twee lanen vormen samen de structuurdragers. Het zijn lange oost-west georiënteerde verbindingen met aan weerszijden een groot aantal dwarsstraten die de woonbuurten van het dorp ontsluiten. Omstreeks 1955 bestond er reeds een dwarsstraat (landweg) die nu de rand van het uitbreidingsplan markeert.

Ten noorden van de dorpskern, tussen de dorpskern en de provinciale weg liggen sportvelden. In de driehoek Oudedijk-provinciale weg is bedrijvigheid gevestigd. Odiliapeel wordt verder omringd door agrarische percelen, weilanden en aan de zuidzijde door bos.

Odiliapeel kenmerkt zich door een sterke groenstructuur die wordt gevormd door de bomen aan weerszijden van de Oudedijk en de Beukenlaan. Ook in de haakse wegen (tarwestraat en Korenbloemstraat) staan aan weerszijde van de weg laanbomen die samen met de voortuinen voor een groen beeld zorgen.

Afbeeldingen rechts: topografische kaart met plangebied 1955 en 2021

Afbeeldingen onder: vlnr Oudedijk, Beukenlaan, Tarwestraat en Korenbloemstraat

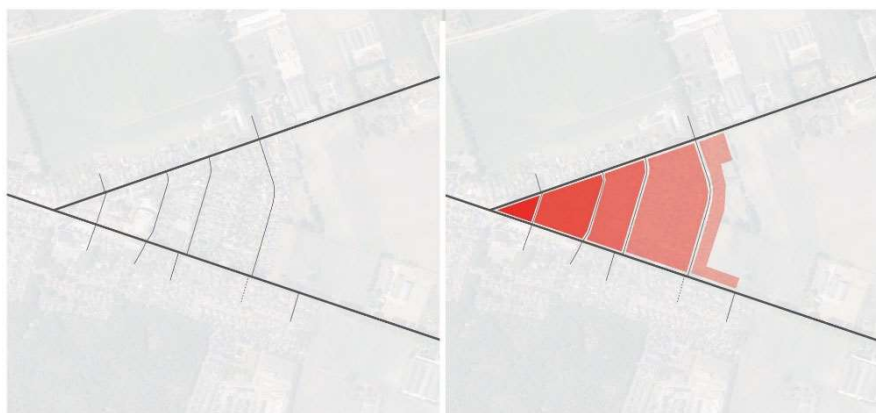


Odiliapeel heeft een duidelijke structuur die wordt gevormd door de twee bomenlanen de Oudedijk en de Beukenlaan welke in het westen in een punt samen komen. Tussen deze twee structuurdragers liggen woongebieden die met hun wegenpatroon haaks op deze twee hoofdwegen zijn aangesloten. Bestaande woonstraten worden begeleid door bomenrijen en hebben een gevellijn die parallel aan de weg loopt. Deze kenmerken van een woonstraat worden in het uitbreidingsplan overgenomen.

Centraal in het plangebied staan een aantal grote bomen die het behouden waard zijn. Ditzelfde geldt voor een aantal oude knotwilgen in het noorden nabij de Beukenlaan. Er is weinig openbaar groen aanwezig dat gelegen is tussen de twee structuurdragers, uitzondering hierop is een speelterreintje aan de Tarwestraat. Deze groene elementen worden als waardevol gezien. De bestaande groenstructuren en het speelterrein vormen het vertrekpunt voor de invulling van het nieuwe woongebied.

De bestaande structuur geeft aanleiding om een nieuwe dwarsverbinding aan te leggen die het nieuwe woongebied omsluit (oranje).

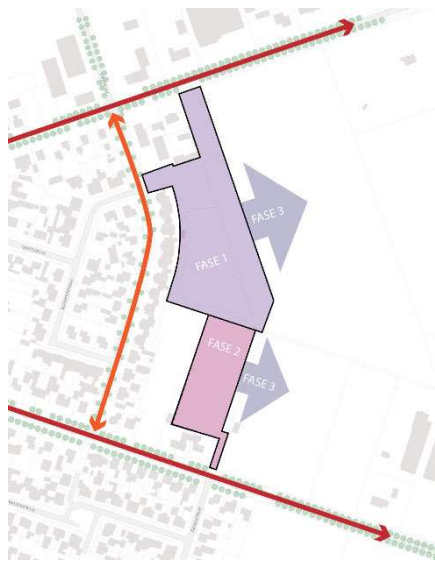
Afbeeldingen deze pagina: ruimtelijke analyse van Bureau Verkuylen, zie bijlage 1



Structuurdragers en dwarsstraten

Bestaande woongebieden





Voor deze gebiedsvisie gaan we uit van 3 fasen. Ambitie is om uit te gaan van het perspectief dat alle fasen in de komende 30 jaar worden gerealiseerd. Fase 1 en 2 staan voor de korte termijn (< 10 jaar). Fase 3 staat voor de lange termijn (>10 jaar) zonder hier op dit moment enige verdere invulling aan te geven. In de gebiedsvisie zijn voor de zowel de korte als de lange termijn impressiebeelden opgenomen. Inzet is dat de korte termijn visie na of tijdens realisatie van dit plan naadloos over kan gaan in de lange termijn visie.

Lange termijn visie:

A. De schil (verkeer), zoals opgebouwd vanuit de kern tussen Oudedijk en Beukenlaan, parallel aan de Tarwestraat realiseren aan de oostzijde langs het nieuwe plan. Het doorzetten van de schillenstructuur is bij de stedenbouwkundige uitwerking nog een bespreekpunt. Er dient aandacht voor te zijn of het alsnog wenselijk dan wel binnen een integrale afweging mogelijk is om (primair) de Beukenlaan en (secundair) de Oudedijk als structuurdragers te laten functioneren met daartussen een groene spie.

B. Een verkeersverbinding maken ter hoogte van het bestaande speelveld tussen de Tarwestraat en het plan. Een verbinding op een andere locatie is niet wenselijk vanwege benodigde sloop van woningen. Het speelveld kan verplaatst worden naar het 'midden' van het plan.

Afbeelding linksboven: de drie fasen van de gebiedsvisie, zie bijlage 3.

Afbeelding rechts: impressie lange termijnvisie. zie bijlage 2



Korte termijn visie:

A. Vanwege het niet in eigendom zijn van benodigde gronden voor de lange termijnvisie is de 'tijdelijke' invulling dat er vanaf de Oudedijk een lus komt achter de woningen van de Oudedijk 78 & 80. Het betreft een tijdelijke invulling aangezien de lus achter de Oudedijk 78 en 80 nadrukkelijk geen voorkeur heeft. Dit deel is namelijk een geïsoleerd perceel waar geen ruimtelijke kwaliteit te behalen valt op basis van het huidige grondbezit.

B. Stedenbouwkundig heeft het de voorkeur om de verkeersverbinding tussen Beukenlaan en het plan nog niet te realiseren.

Bij het uitwerken van de inrichtingsplannen zal rekening gehouden worden met voldoende brede fietspaden en trottoirs en goede routes richting het centrum en de bushalte Beukenlaan. Mobiliteit zal een onderdeel zijn van het gesprek met de omgeving en de toekomstige bewoners. Daarnaast kan er ruimte in het plan worden gereserveerd voor parkeerplekken die in eerste instantie als groen worden ingevuld.

In het midden van het plan rondom de bestaande bomen, komt een park te liggen. Het behoud van de bestaande bomen is voorwaardelijk. Dit park vormt het hart van de nieuwe woonwijk. Parkeren wordt opgelost op eigen terrein en/of door middel van een parkeerstraat gelegen binnen het bouwblok. Langs de ontsluitingswegen zal er ruimte voor openbare parkeervakken.

Het nieuwe woongebied krijgt een mix van verschillende woningtypes die een aanvulling zijn op de reeds bestaande typologieën. Naast een aantal twee-onder-een-kapwoningen zullen er een aantal betaalbare rijwoningen komen die ook bereikbaar zijn voor starters op de woningmarkt en/of als sociale huurwoning gebruikt kunnen worden. Daarnaast zal het aanbod ook worden uitgebreid met een aantal patio-woningen en (semi-) bungalows welke voor een oudere doelgroep geschikt zijn.

Afbeelding rechts: impressie korte termijnvisie. zie bijlage 2



4.2 Duurzaam bouwen

Door **natuurinclusief te bouwen** is het mogelijk om een gezonde en aantrekkelijke uitbreiding van Odiliapeel te creëren die voor alle bewoners en gebruikers een prettige leefomgeving vormt. **Investeren in groene kwaliteit** levert meer op dan enkel een mooie en groene leefomgeving. Groen zorgt voor verkoeling in de zomer, zuivert de lucht en biedt volop ruimte aan flora en fauna zoals vogels en kleine vleermuizen. Hiermee komt de beoogde uitbreiding tot leven.

Bij de ontwikkeling is aandacht en respect voor het landschap, het watersysteem en andere (ook sociale) waarden: **klimaatadaptief grondgebruik in een gezonde leefomgeving**. Genoemd kan worden (zoveel mogelijk) **zelfvoorzienend in energie**, vergroening (bijvoorbeeld gevelgroen), landschappelijke waarde (vergroening van het gebied middels inheemse soorten en behoud van het aanwezige groen) en het **hemelwater laten infiltreren** daar waar het valt.

Op kleinschalig niveau kunnen bijvoorbeeld gevelstenen ingebouwd worden die als nestkastje dienen. Daarnaast dient de nadruk gelegd te worden op meer groen dan het grijs van stenen en paden. De woningen worden voorzien van installaties die naast verwarmen ook kunnen koelen en er wordt gebruik gemaakt van hernieuwbare energie. **Gestreefd wordt naar energie neutrale woningen**.

Ook wordt een publieke ruimte gecreëerd met een **natuurspeelplaats** in combinatie met bijvoorbeeld **een wadi**. De gehele projectlocatie wordt groen ingericht middels streekeigen beplanting die bestand is tegen verschillende (extreme) weersomstandigheden. Gelet op frequentere periodes van langdurige droogte is het van belang om de beplanting hierop af te stemmen.

Natuurinclusief bouwen geeft winst op meerdere vlakken:

- Er ontstaat een betere balans in het **ecosysteem**;

- Het extra groen verhoogt de **biodiversiteit** en zorgt voor een **aangenamer klimaat** in de wijk: **waterberging**, koelte en zuivering van de lucht;
- Een groene leefomgeving heeft een **positief effect op de gezondheid van de mensen** die wonen in de wijk.



Figuur 1: voorbeelden permanente huismuskast, inbouwsteen vleermuizen



Figuur 2: voorbeeld natuurspeeltuin



Figuur 3: voorbeeld sedumdak bijgebouw, groene gevel bijgebouw

5. Proces

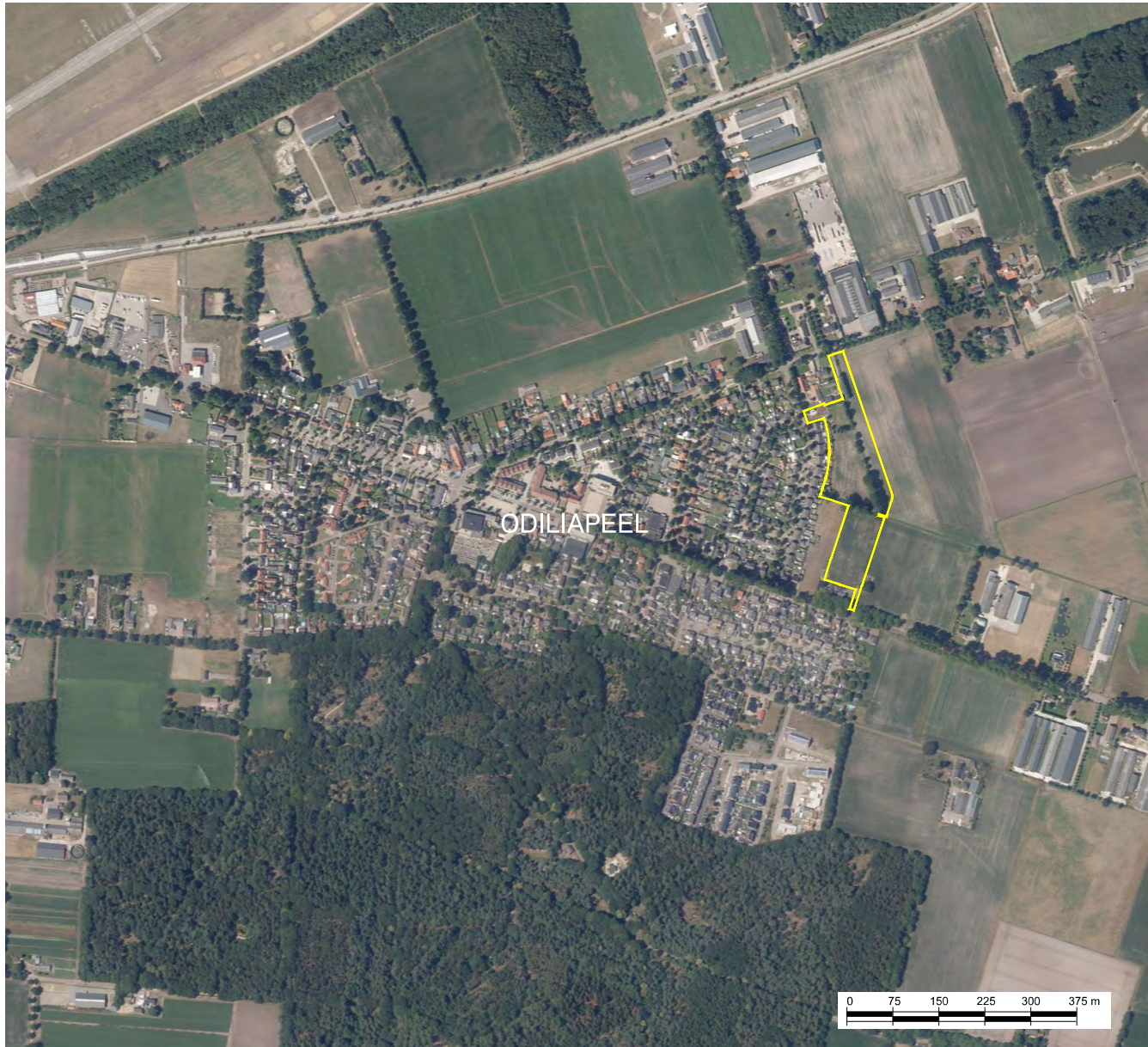
5.1 Vervolg

Planning

De planning van het vervolgproces om te komen tot een vastgesteld omgevingsplan ten behoeve van de realisatie van de woningen en bijbehorende voorzieningen ziet er als volgt uit:

Juni – juli 2022:	opstellen gebiedsvisie
Augustus – september 2022:	vaststelling gebiedsvisie door college B&W en gemeenteraad
Oktober – november 2022:	opstellen stedenbouwkundig plan
December 2022 – februari 2023:	opstellen omgevingsplan

Bijlage 1:
Ruimtelijke analyse Bureau Verkuylen

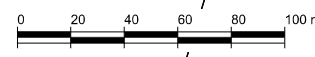
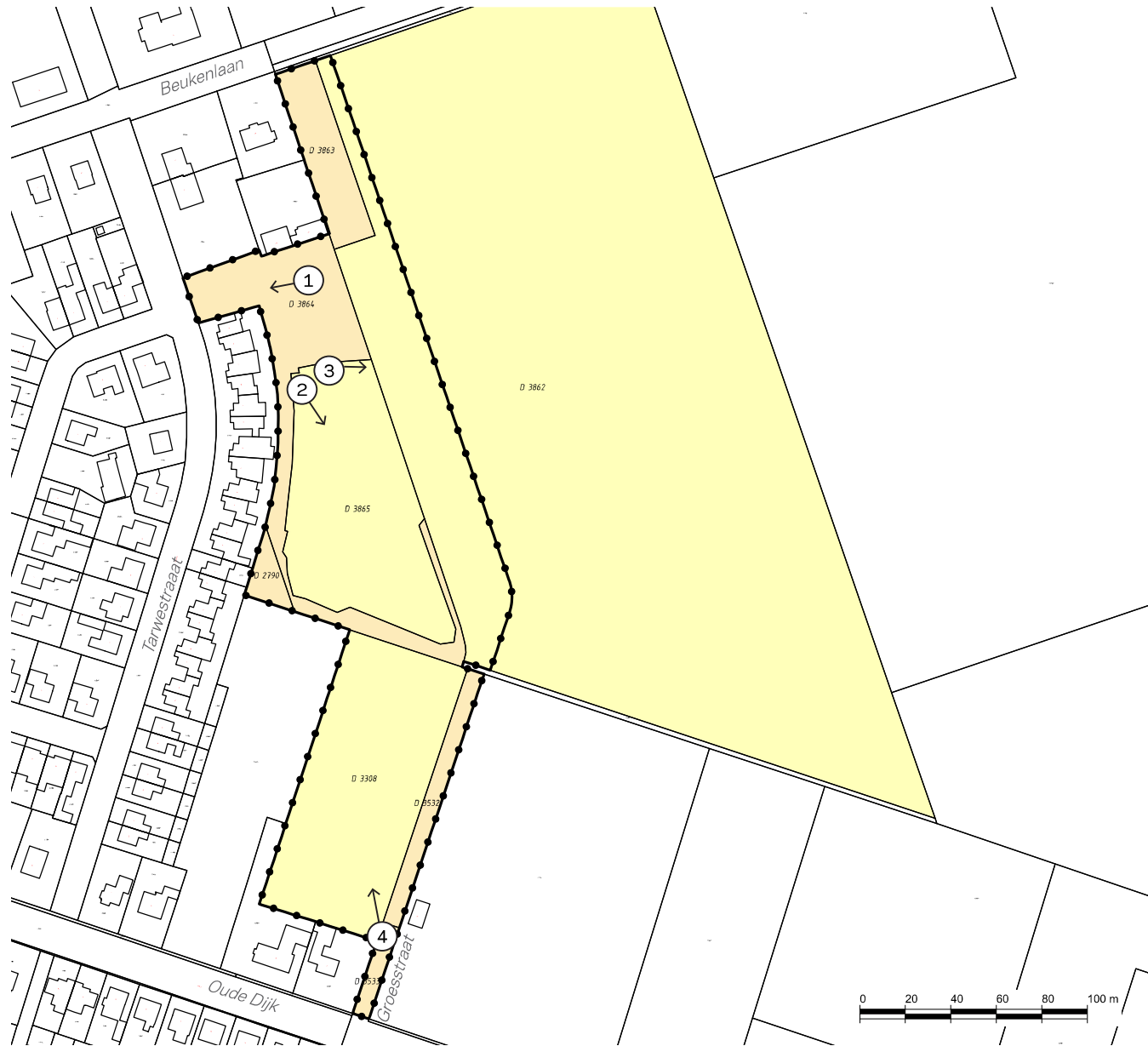


Locatie Odiliapeel Oost

De woningvoorraad in Odiliapeel begint op te raken nu de laatste woningen in de Spechtenlaan worden gebouwd. Vooral starters en senioren ervaren een krapte op de markt. Dit zijn twee generaties die graag binnen de kern willen blijven wonen maar daar niet de juiste mogelijkheden voor hebben. Onderhavig initiatief voorziet in deze behoefte door aan de oostzijde van Odiliapeel een dorpsuitbreiding te plannen met een mogelijkheid voor eventuele toekomstige uitbreidingen als fase 2.

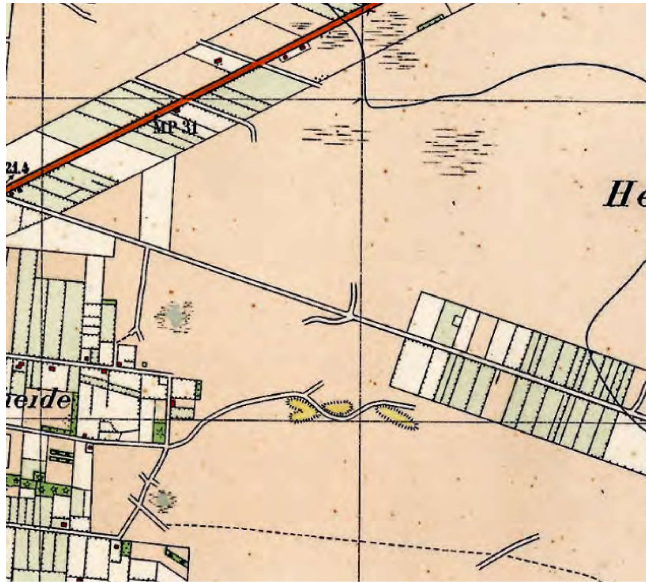
In voorliggende stedenbouwkundige verkenning is de huidige ruimtelijke situatie van het plangebied en de omgeving onderzocht. Op basis van deze analyse zijn stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld waarop het uiteindelijke schetsontwerp is gebaseerd.

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemers en de gemeente en hebben een totale oppervlakte van 22.505 m². In totaal biedt het plan ruimte aan 45 woningen (19 starterswoningen, 14 levensloopbestendige woningen en 12 twee-onder-een-kapwoningen).



	plangebied	22.503 m ²
	initiatiefnemers (binnen plangebied)	16.138 m ²
	gemeente	6.365 m ²

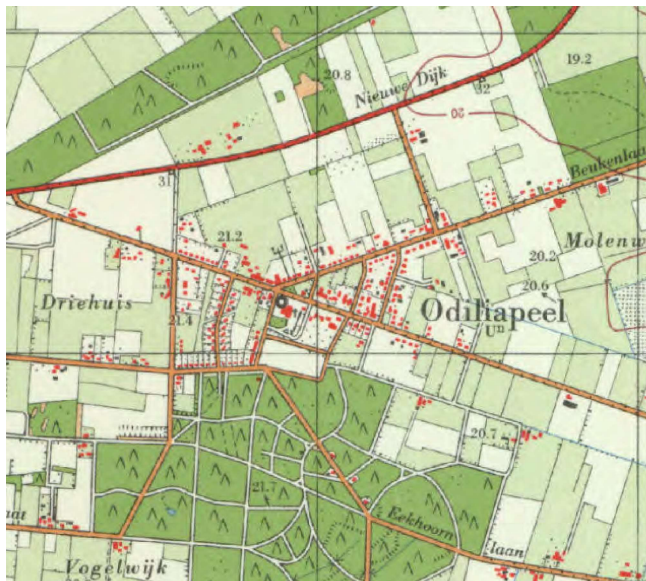
Kadastrale eigendommen



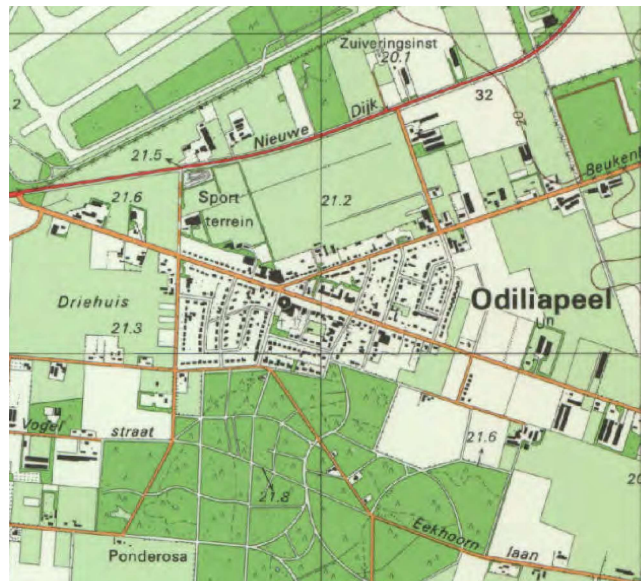
1930



1955



1975

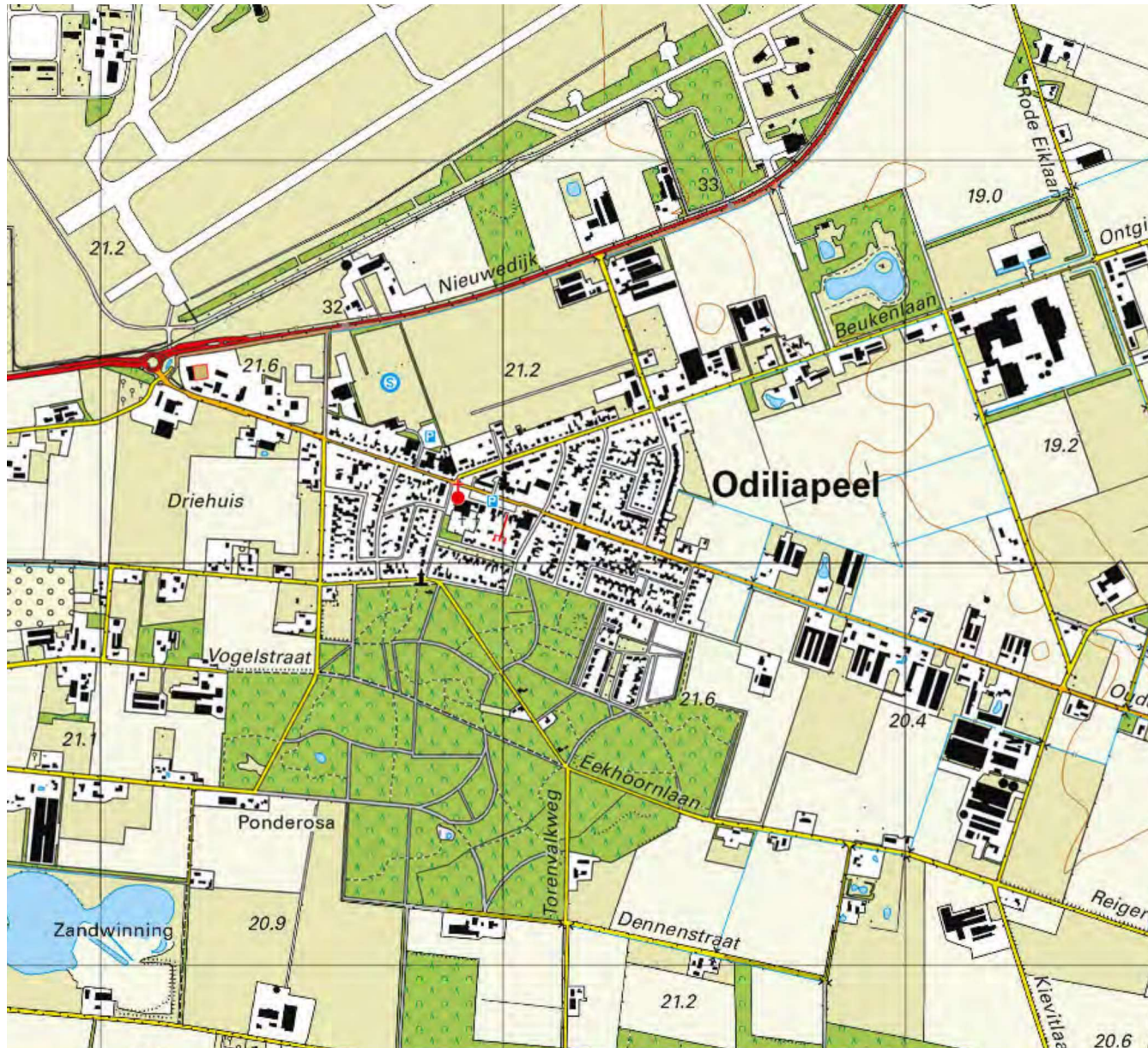


1990

Vanaf het midden van de negentiende eeuw werd aangevangen met de stelsmatige 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.

Het dorp Odiliapeel is grotendeels tot stand gekomen volgens een rationeel ontwerp, een recht stratenplan met een kerk, pastorie en scholen langs de Oude Dijk. 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. Naast deze systematische woonuitbreiding zijn de hoofdassen verdicht door woningbouw.

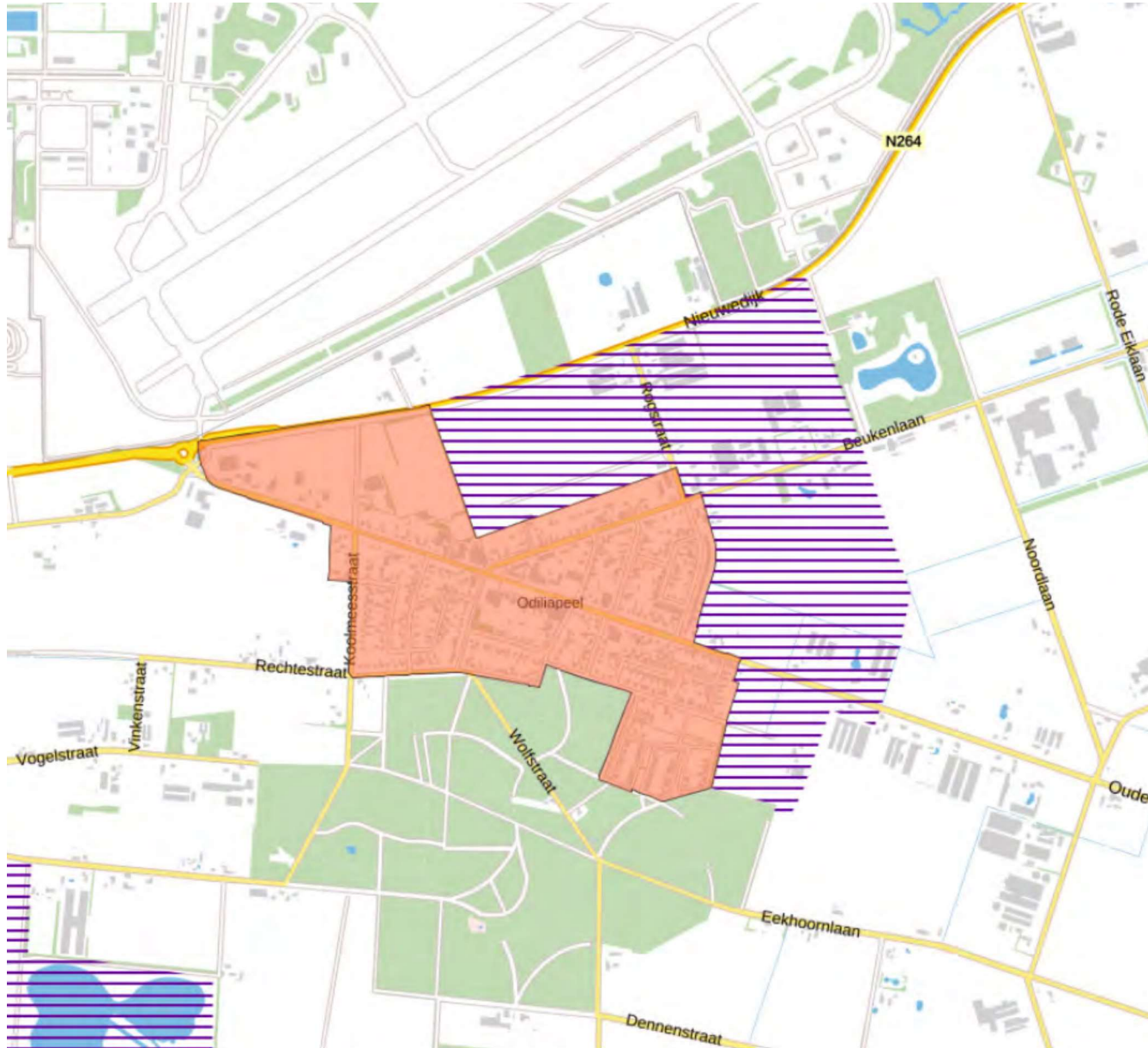


2020

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 door 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.



Uitsneden Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Zoals aangegeven begint de woningvoorraad op te raken en dient er gekeken te worden naar uitbreiding van de kern Odiliapeel. Op provinciaal niveau is daarvoor het gebied aan de noord- en oostzijde van het dorp aangewezen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De noordzijde wordt voornamelijk gekenmerkt door de N264 en een aantal grote bedrijven. Daarnaast is hier de structuurdrager van de Beukenlaan nog goed leesbaar; achter de woningen aan dit lint begint direct het agrarische gebied. Een ontwikkeling aan de oostzijde van Odiliapeel ligt daarom meer voor de hand. Te meer wanneer men kijkt naar de groei van het dorp.

Tussen de twee structuurdragers (Oudediijk en Beukenlaan) zijn woongebieden ontstaan die met hun wegenpatroon haaks op de hoofdwegen zijn aangesloten. Het woongebied aan de oostzijde lijkt in deze opzet 'nog niet af'. Mede gezien de aanzet van de Groesstraat en de eigendomssituatie geeft de bestaande structuur aanleiding om hier een nieuwe haakse weg aan te leggen die een nieuw woongebied omsluit. Op de volgende pagina is deze dorpsuitbreiding schematisch weergegeven. Deze stedenbouwkundige opzet is ook goed door te zetten in een mogelijke toekomstige fase 2.

Kenmerkend voor de haakse straten zijn de lange gevellijnen die parallel aan de weg staan en de doorlopende groenstructuur. Door deze elementen ook in onderhavig plan mee te nemen wordt de herkenbaarheid van het dorp doorgezet.

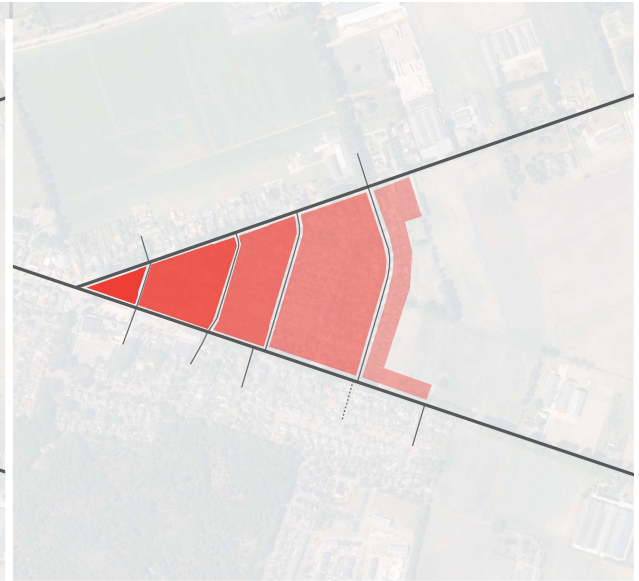
-  Landelijke kern
-  Verstedelijking afweegbaar



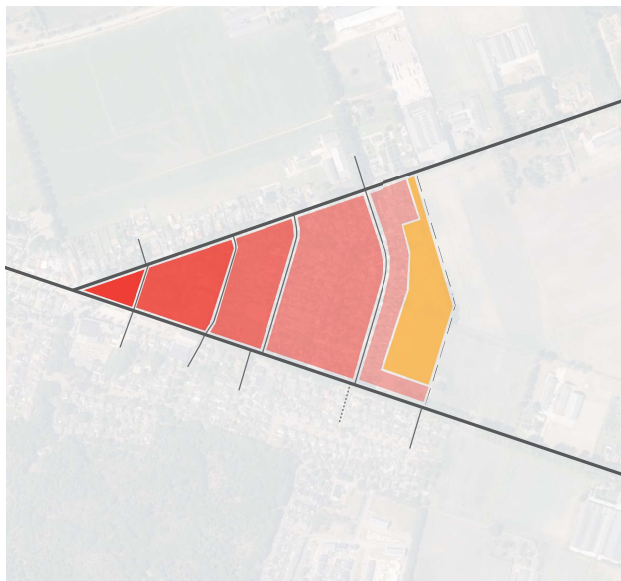
Odiliapeel



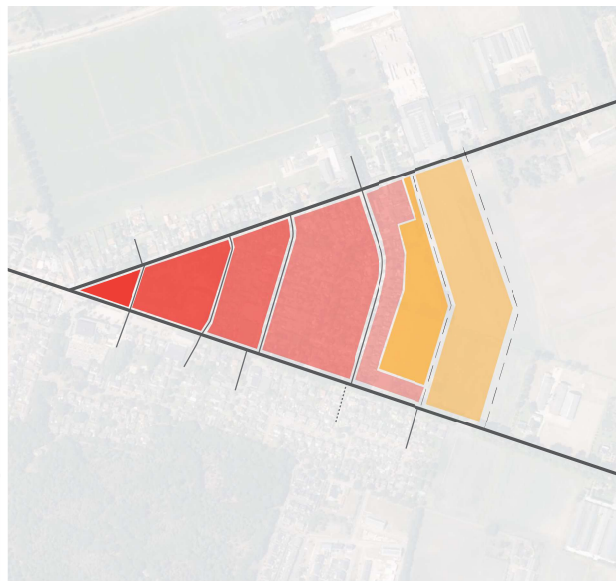
Structuurdragers en dwarsstraten



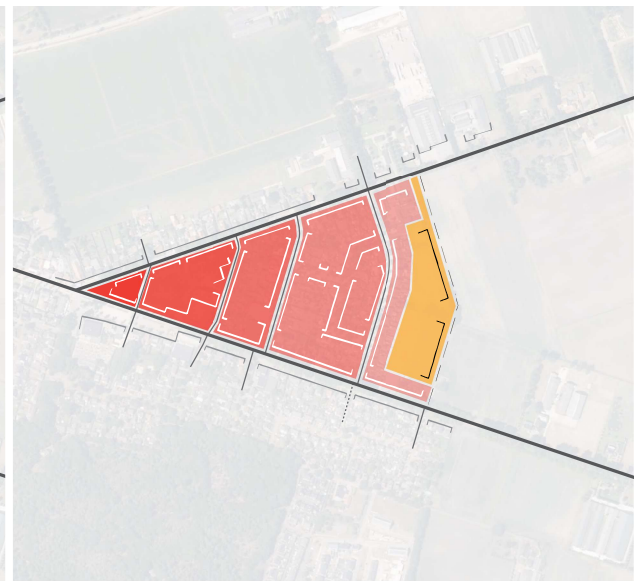
Bestaande woongebieden



Nieuwe dwarsstraat en woongebied Fase 1



Nieuwe dwarsstraat en woongebied Fase 2



Lange gevellijnen parallel aan haakse straten doorzetten



Diverse behoudenswaardige bomen in plangebied



Behoudenswaardige oude knotwilgen

Odiliapeel heeft een sterke groenstructuur die wordt gevormd door de bomen aan weerszijden van de Oudedijk en de Beukenlaan. Ook in de haakse wegen staan aan weerszijde van de weg laanbomen die samen met de voortuinen voor een groen beeld zorgen. Binnen de woongebieden is er nauwelijks sprake van openbaar groen, uitzondering hierop is het speelterrein binnen het plangebied aan de Tarwestraat.

Ten oosten van het plangebied begint het buitengebied dat wordt gevormd door agrarische gronden die worden gescheiden door waterlopen. In het midden en aan de noordzijde betreffen het A-waterlopen die in eigendom en beheer van het waterschap zijn.

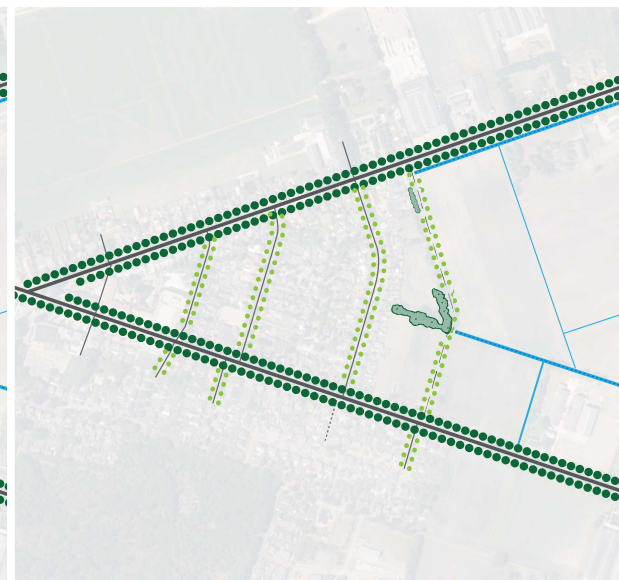
Midden in het plangebied staan een aantal grote behoudenswaardige bomen. Aan de noordzijde staat een rijtje oude knotwilgen. Deze structuren zijn waardevol en geven een volwassenheid aan het plan.



Boomstructuur langs structuurdragers en haakse wegen



Waterwegen en behoudenswaardige bomen



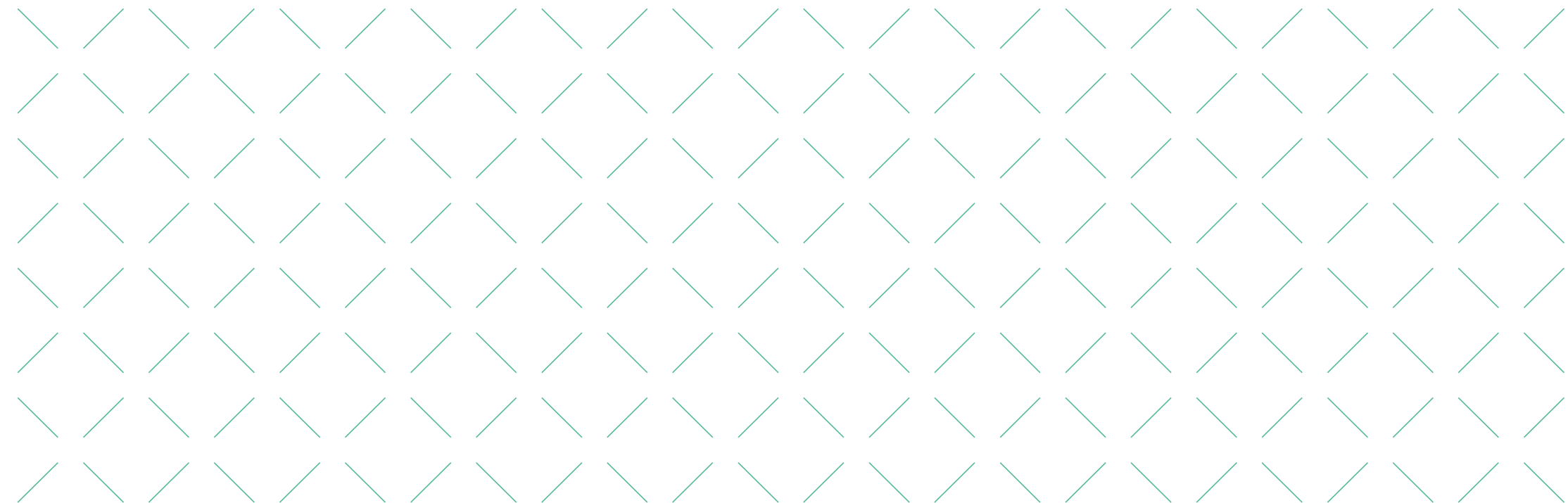
Boomstructuren langs nieuwe haakse weg



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL



Bijlage 2:
Impressiebeelden Korte & lange termijnvisie



IMPRESSIE - KORTE TERMIJNVISIE

Gemeente Uden

Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Gebiedsvisie
Datum: 03-11-2022
Status: gebiedsvisie
Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
Schaal: 1:1000 (1:2000)





IMPRESSIE - LANGE TERMIJNVISIE

Gemeente Uden

Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Gebiedsvisie
Datum: 03-11-2022
Status: gebiedsvisie
Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
Schaal: 1:1000 (1:2000)



Bijlage 3:
Kaarten studiegebied



TOPOGRAFISCHE KAART - 1955

Gemeente Uden

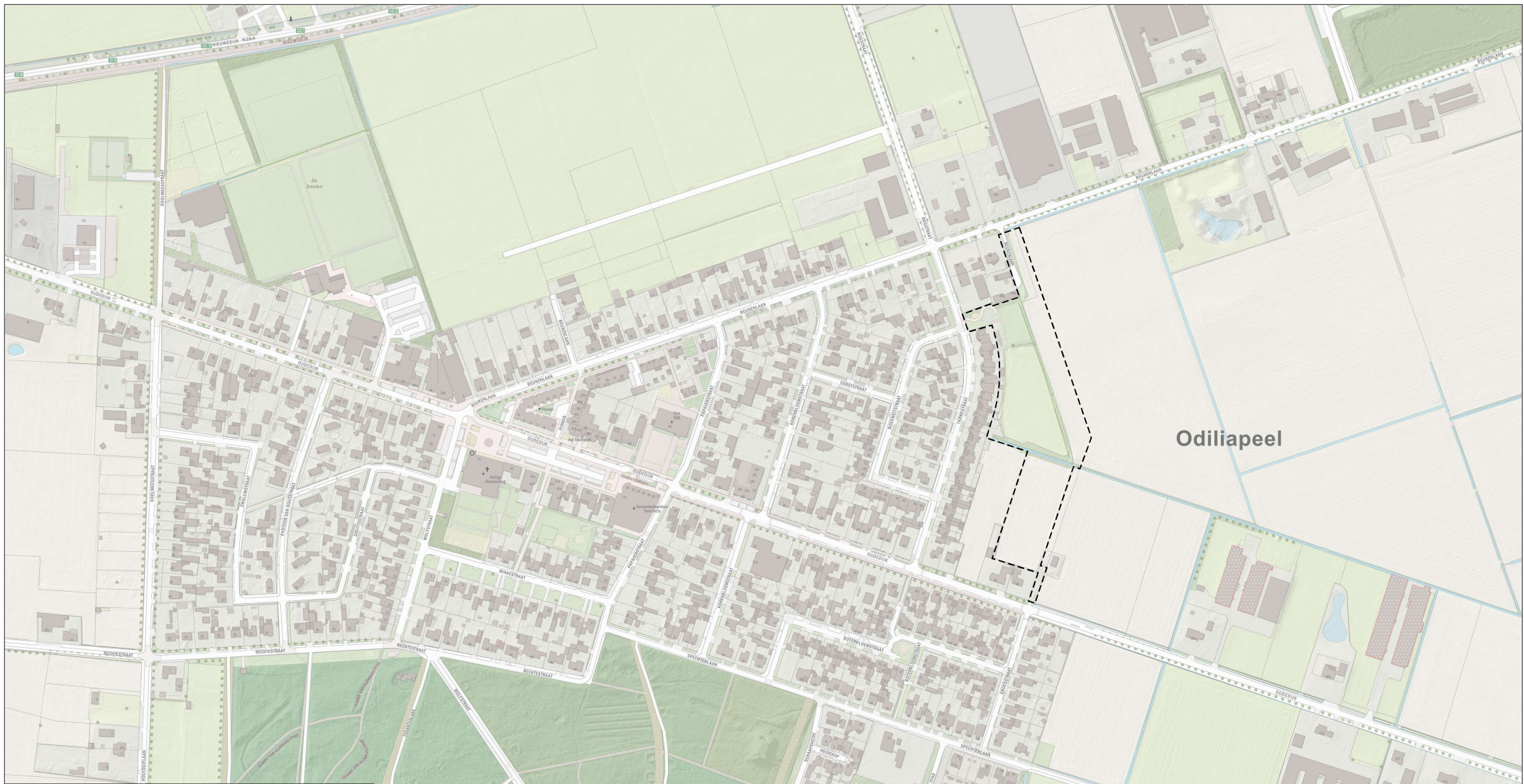
Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Situatiekaart
Datum: 11-07-2022
Status: gebiedsvisie
Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
Schaal: 1:2000 (1:4000)

0 m 40 m 200 m A1
0 m 20 m 100 m A3





Odiliapeel

TOPOGRAFISCHE KAART

Gemeente Uden

Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Situatiekaart
 Datum: 11-07-2022
 Status: gebiedsvisie
 Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
 Schaal: 1:2000 (1:4000)



Bron stedenbouwkundige onderlegger: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl, juni 2021



Odiliapeel

TOPOGRAFISCHE KAART

Gemeente Uden

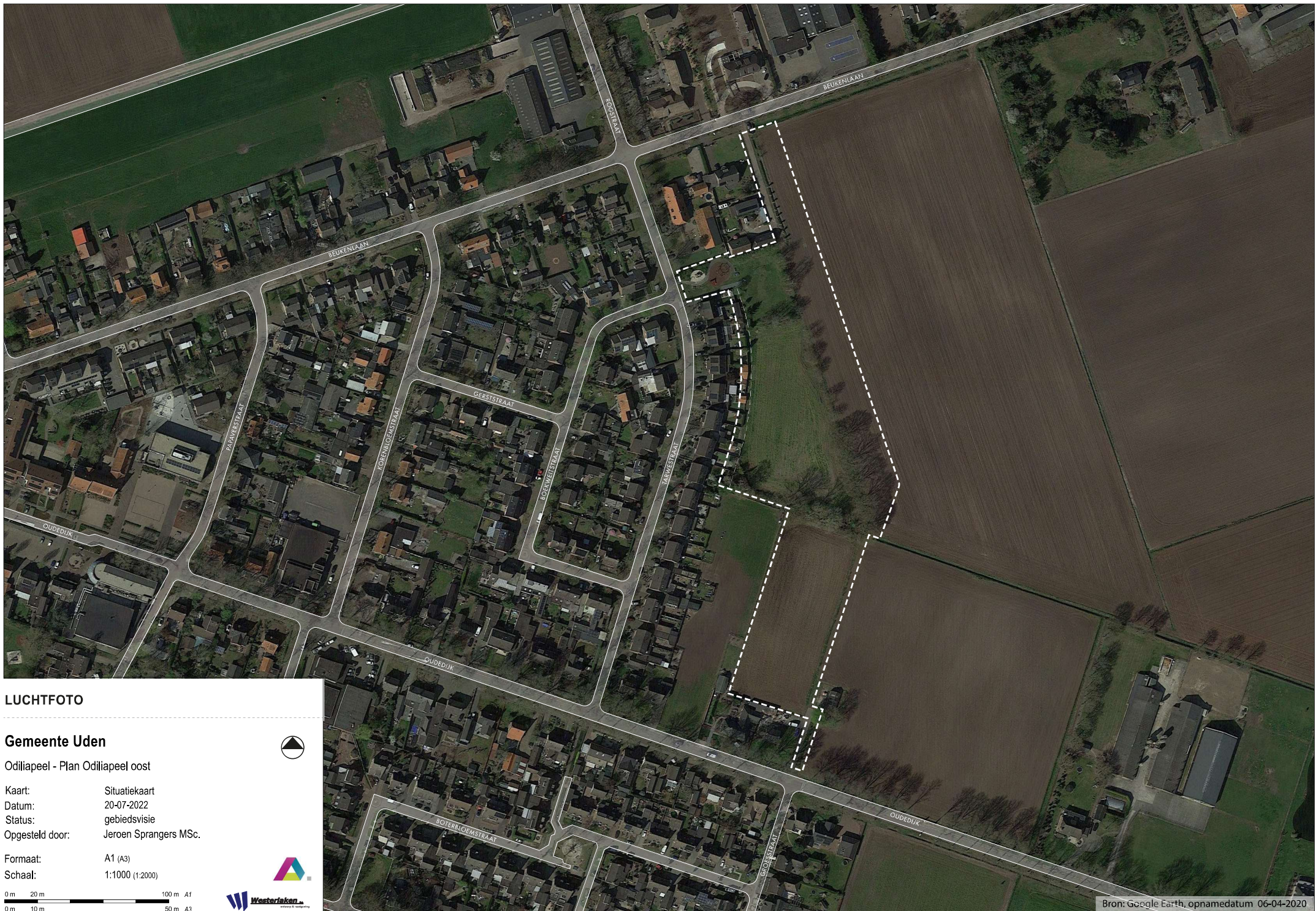
Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Situatiekaart
 Datum: 20-07-2022
 Status: gebiedsvisie
 Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
 Schaal: 1:1000 (1:2000)



Bron stedenbouwkundige onderlegger: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl, juni 2021



LUCHTFOTO

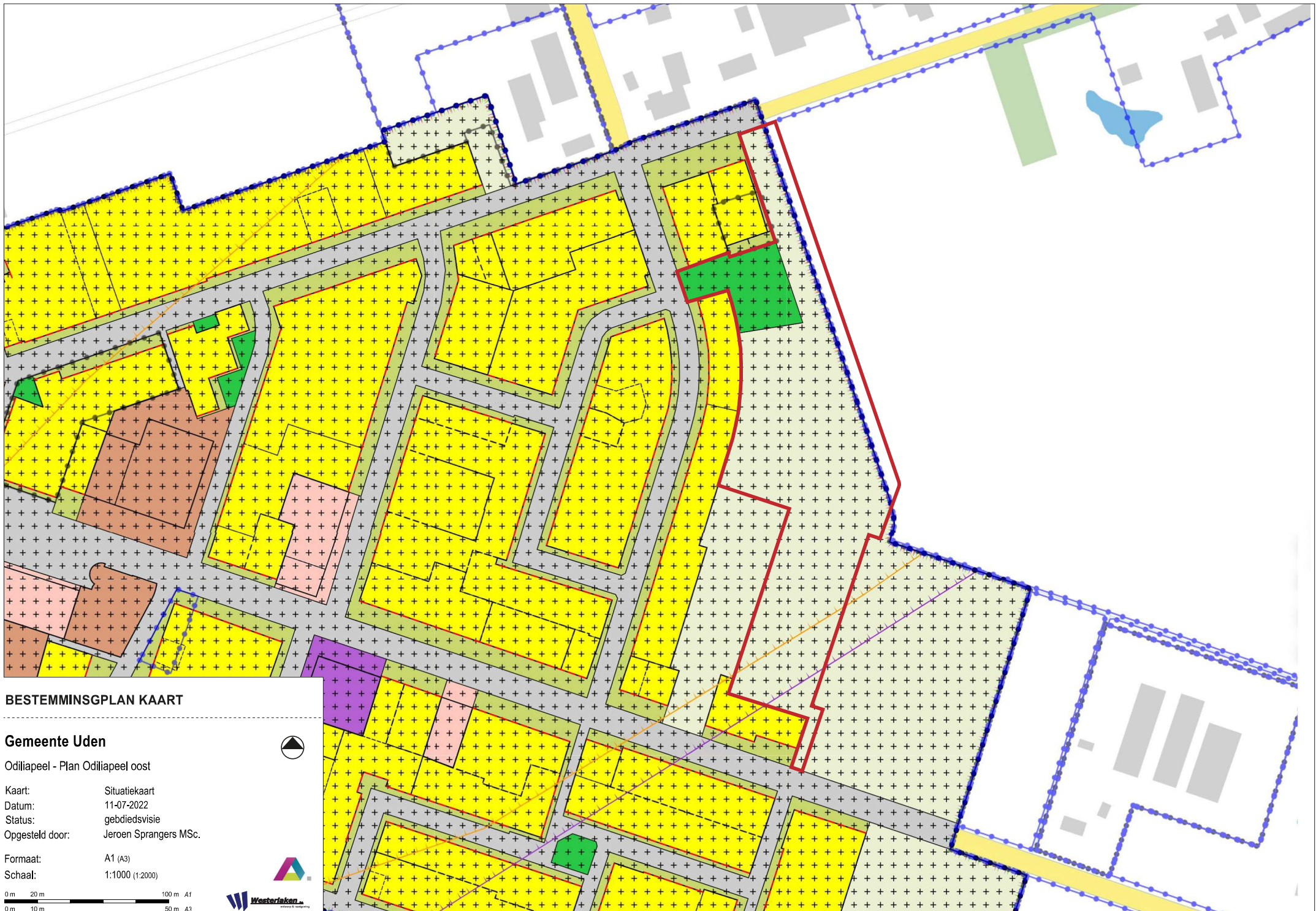
Gemeente Uden

Odiliatpeel - Plan Odiliatpeel oost

Kaart: Situatiekaart
Datum: 20-07-2022
Status: gebiedsvisie
Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
Schaal: 1:1000 (1:2000)





BESTEMMINGPLAN KAART

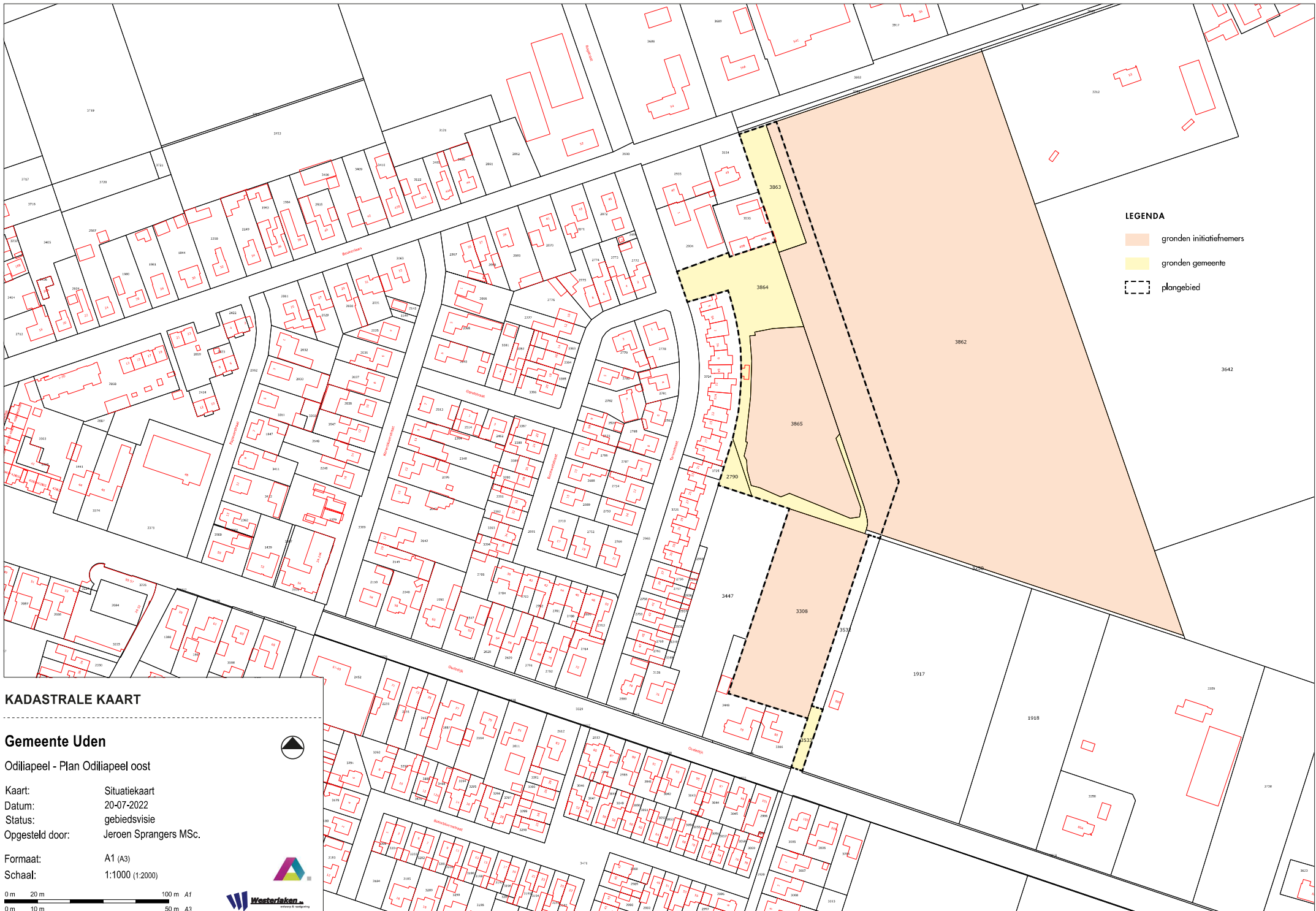
Gemeente Uden

Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Situatiekaart
Datum: 11-07-2022
Status: gebiedsvisie
Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
Schaal: 1:1000 (1:2000)





- LEGENDA**
- gronden initiatiefnemers
 - gronden gemeente
 - plangebied

KADASTRALE KAART

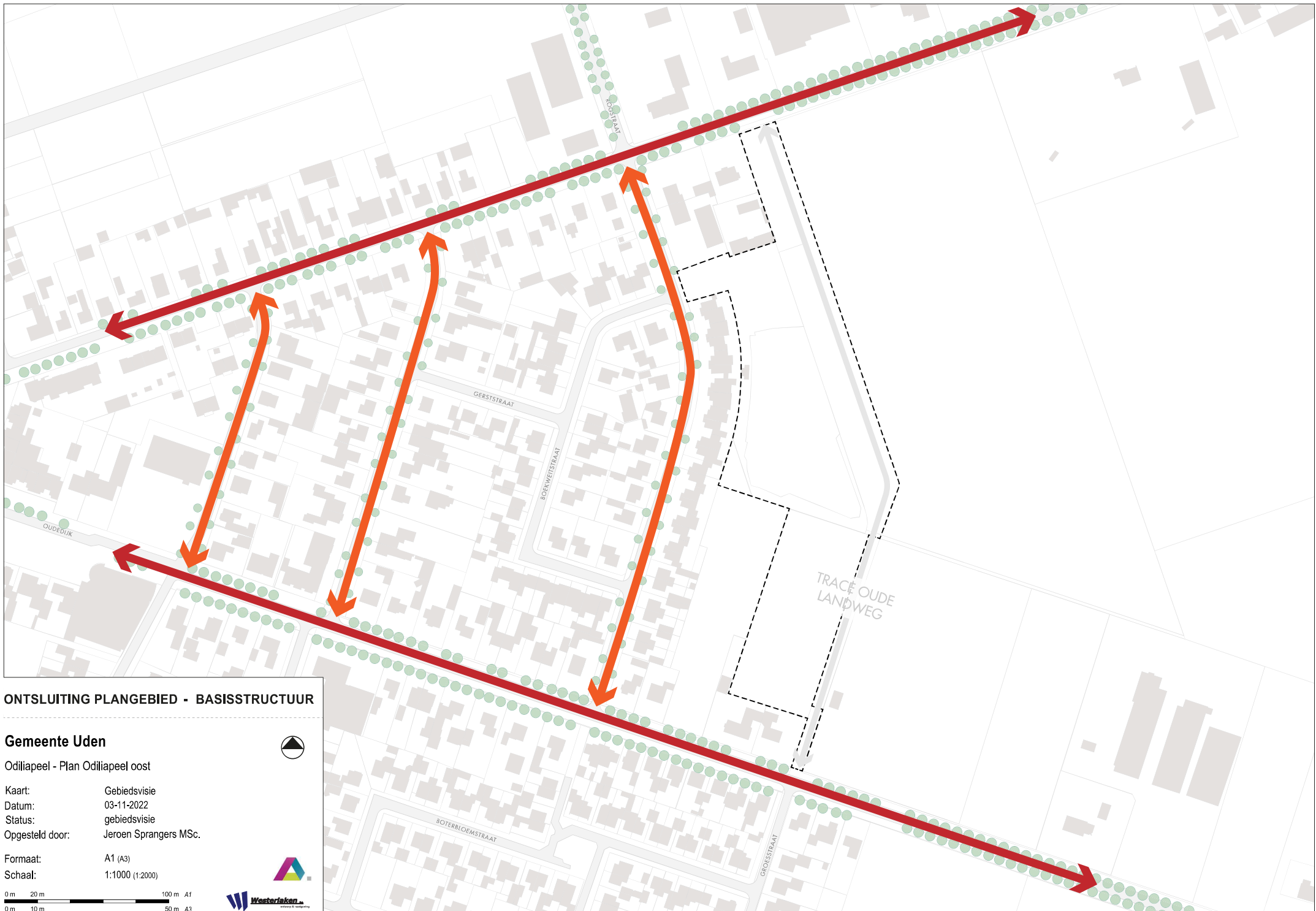
Gemeente Uden

Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Situatiekaart
 Datum: 20-07-2022
 Status: gebiedsvisie
 Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
 Schaal: 1:1000 (1:2000)





ONTSLUITING PLANGEBIED - BASISSTRUCTUUR

Gemeente Uden

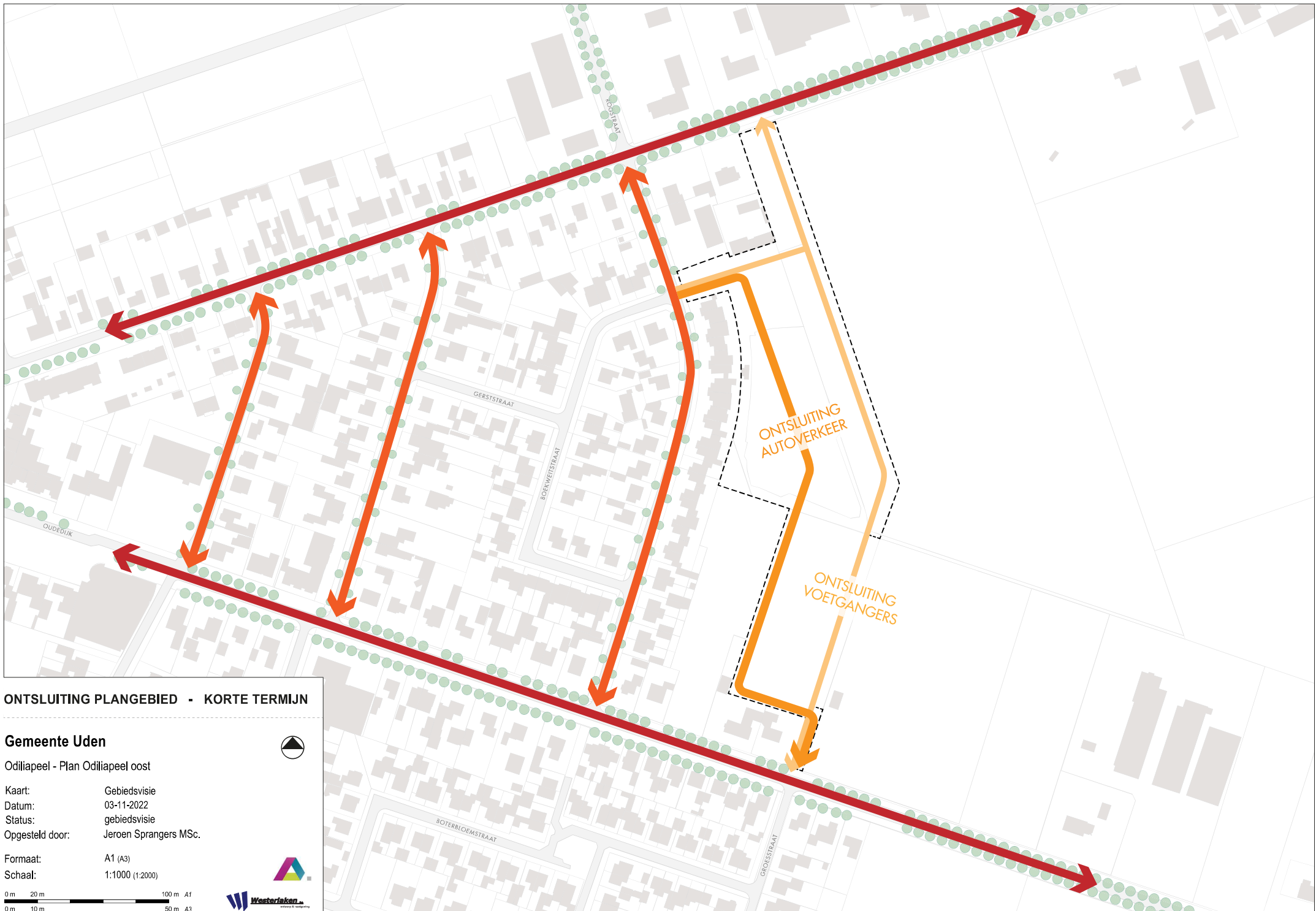


Odilapeel - Plan Odilapeel oost

Kaart: Gebiedsvisie
 Datum: 03-11-2022
 Status: gebiedsvisie
 Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
 Schaal: 1:1000 (1:2000)





ONTSluiting PLANGEBIED - KORTE TERMIJN

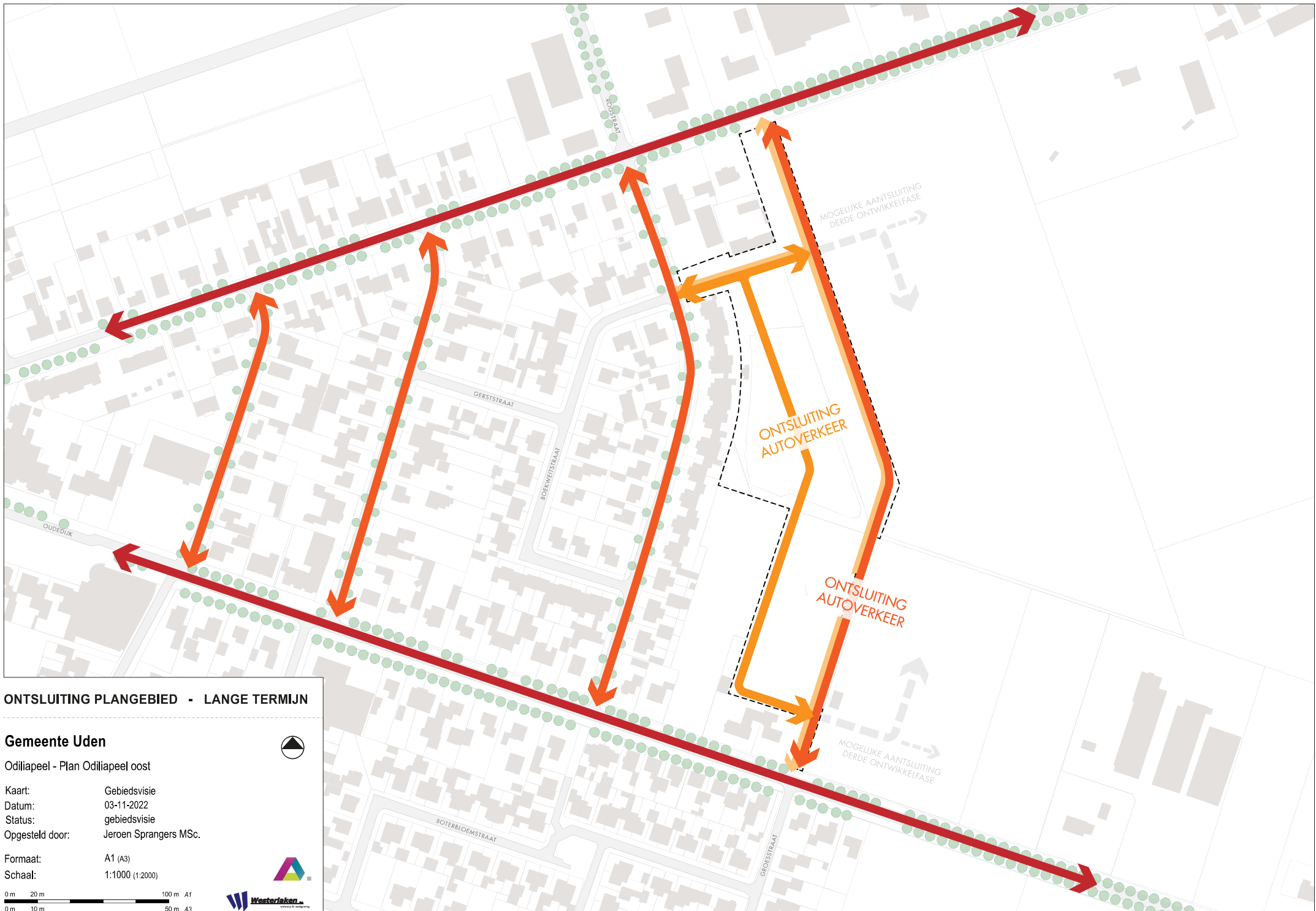
Gemeente Uden

Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Gebiedsvisie
 Datum: 03-11-2022
 Status: gebiedsvisie
 Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
 Schaal: 1:1000 (1:2000)





ONTSLUITING PLANGEBIED - LANGE TERMIJN

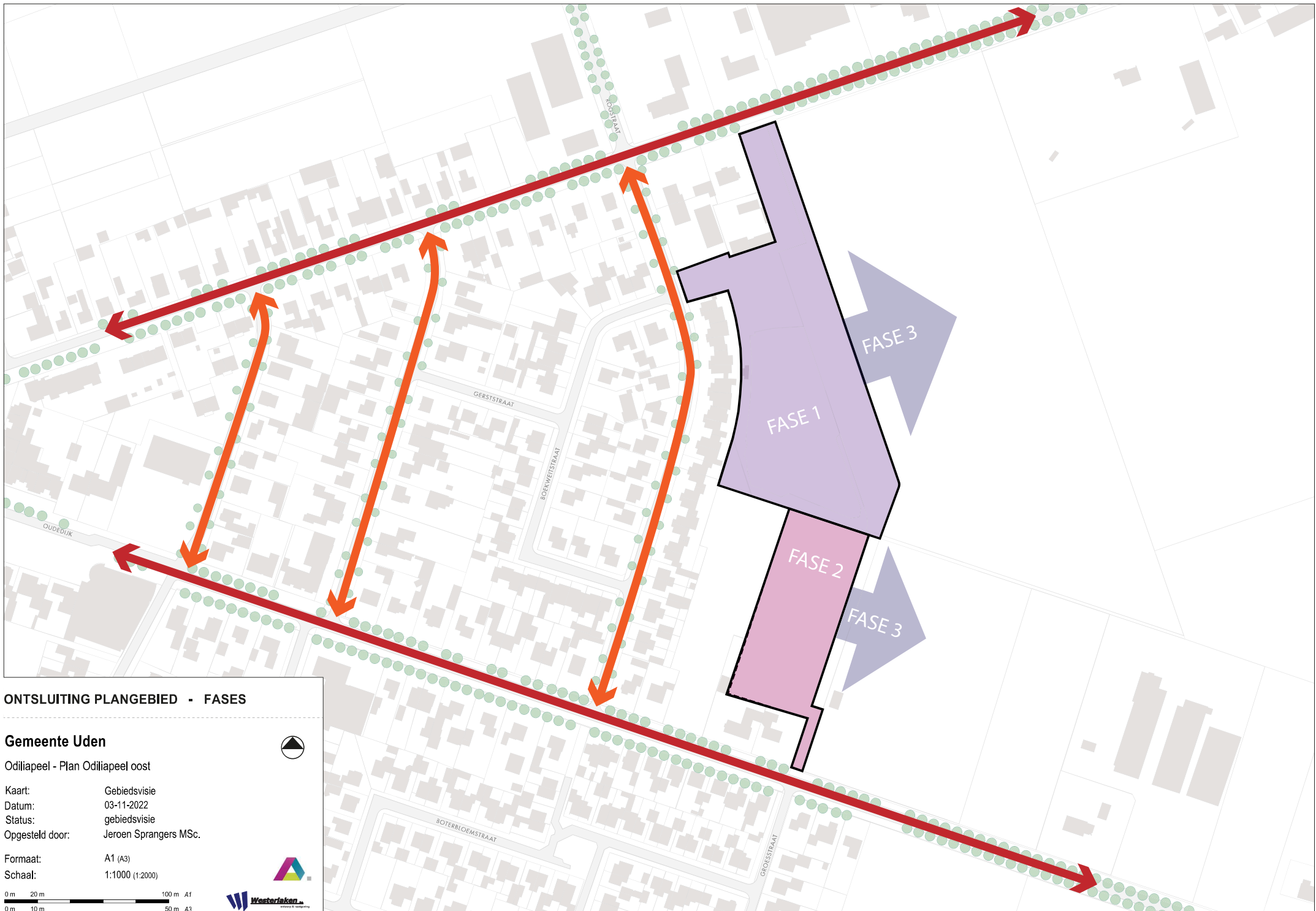
Gemeente Uden

Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Gebiedsvisie
 Datum: 03-11-2022
 Status: gebiedsvisie
 Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
 Schaal: 1:1000 (1:2000)





ONTSLUITING PLANGEBIED - FASES

Gemeente Uden

Odiliapeel - Plan Odiliapeel oost

Kaart: Gebiedsvisie
 Datum: 03-11-2022
 Status: gebiedsvisie
 Opgesteld door: Jeroen Sprangers MSc.

Formaat: A1 (A3)
 Schaal: 1:1000 (1:2000)

