

## Raadsvoorstel

Zaaknummer: 17894-2023

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oudedijk 67-69, Odiliapeel

Auteur	: Maarten van Gemert
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en ontwerp
E-mail	: Maarten.vanGemert@gemeentemaashorst.nl
Port.	: F.J.M. van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja  Nee

### Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oudedijk 67-69, Odiliapeel

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan Oudedijk 67-69, Odiliapeel gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

### Inleiding

In juli 2021 heeft het voormalige college van Uden ingestemd met de woningbouwontwikkeling op de locatie Oudedijk 67 in Odiliapeel. De locatie betreft een voormalige autoshowroom met werkplaats. Het uiteindelijke ontwerpbestemmingsplan omvat de realisatie van 9 appartementen en 5 grondgebonden woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn negen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beoordeeld en beantwoord in een nota van zienswijzen. De nota van zienswijzen en het bestemmingsplan liggen nu ter vaststelling aan u voor.

### Beoogd effect

Het realiseren van nieuwe woningen in de kern Odiliapeel ter vervanging van een bedrijfsfunctie en verbetering van de leefomgeving.

### Argumenten

#### 1.1 Het bestemmingsplan is goed onderbouwd.

In het bestemmingsplan is toegelicht en onderbouwd waarom de ontwikkeling op deze locatie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beleidsmatig, ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

### *1.2 Er is een omgevingsdialoog gevoerd.*

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. De plannen zijn gepresenteerd en toegelicht. Er zijn een aantal vragen vanuit de omgeving gesteld en beantwoord. Er zijn zorgpunten naar voren gekomen vanuit de omgeving. Met name de situering van en de drie woonlagen in het appartementengebouw waren prominent onderwerp van gesprek en zorgen.

Het uitgebreide verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

In de zienswijzen (zie onder 1.3) wordt kritiek geuit op de bij de omgevingsdialoog verstrekte info en op de wijze waarop het gesprek is gevoerd. Ook is er kritiek op de verslaglegging van de dialoog. Mede gelet op dit onderdeel van de zienswijze en uit oogpunt van zorgvuldigheid is de gemeente en in tweede instantie ook de initiatiefnemer nog een keer in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijzen.

### *1.3 De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en beantwoord.*

Er zijn tien zienswijzen ontvangen. Negen hiervan zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. Een van de zienswijzen is buiten de termijn ontvangen en is derhalve niet ontvankelijk. Deze komt echter overeen met een aantal andere zienswijzen. Daarmee wordt ook deze zienswijze toch beantwoord.

Ook in de zienswijzen wordt met name ingegaan op de verspringende rooilijnen en de drie woonlagen in het appartementengebouw. In de beantwoording is beschreven dat en waarom de verspringende rooilijnen en de derde woonlaag stedenbouwkundig aanvaardbaar worden geacht. De extra gesprekken met de indieners van de zienswijzen hebben geleid tot twee concrete aanpassingen. Voor de beleving en ter verdere versterking van het woon- en leefgenot in de omgeving wordt een volwassen boom geplant aan de zijde van de Korenbloemstraat. Verder wordt het balkon op de derde woonlaag aan de zijde Korenbloemstraat verplaatst naar de zijde Oudedijk. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast is afgesproken dat de initiatiefnemer in nader overleg treedt met de eigenaren van de aangrenzende woningen, om te bezien hoe het zicht afdoende beperkt kan worden middels bij voorkeur extra groen.

### *2.1 Het verhaal van de plankosten is anderszins verzekerd.*

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van plankosten is geregeld. Aangezien het verhaal van de kosten hiermee anderszins is verzekerd, behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad daartoe expliciet besluiten.

## **Kantttekeningen**

N.v.t.

## **Financiën**

De planontwikkeling en realisatie vindt plaats voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De plan- en procedurekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend.

## **Duurzaamheid**

In het kader van duurzame verstedelijking heeft nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied altijd de voorkeur ten opzichte van bouwen in landelijk gebied (Planet). Het initiatief draagt bij aan het 'people' aspect. Er is namelijk, nu en in de toekomst, een aantoonbare vraag naar woningen binnen de gemeente Maashorst, ook in Odiliapeel. Verder moeten deze nieuw te bouwen woningen voldoen aan de



duurzaamheidseisen zoals opgenomen in het bouwbesluit. Op deze wijze is ook duurzaamheid en milieuprestatie tijdens de bouw maar ook tijdens de gebruiksfase geborgd (People, planet, profit).

#### **Participatie**

Zie argument 1.2

#### **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. De indieners van de zienswijzen worden op dat moment schriftelijk geïnformeerd.

#### **Vervolg**

Gedurende de beroepstermijn kan beroep worden ingesteld door de indieners van de zienswijzen en door andere belanghebbenden. Indien gedurende de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan niet alleen in werking maar is het ook meteen onherroepelijk.

#### **Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit**

1. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
2. Regels ontwerpbestemmingsplan
3. Toelichting ontwerpbestemmingsplan
4. Nota van zienswijzen
5. Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
6. Bijlage 2 Bodemonderzoek
7. Bijlage 3 Archeologisch onderzoek
8. Bijlage 4 Stikstofonderzoek
9. Bijlage 5 Quicksan ecologie
10. Bijlage 6 Stappenplan volksgezondheid
11. Bijlage 7 Geurhinderonderzoek
12. Bijlage 8 Verslag omgevingsdialoog

#### **Bijlagen ter informatie**

1. [Klik of tik om tekst in te voeren.](#)

Uden, 7 november 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,  
de secretaris, de burgemeester,

J.A.G.M. van Aaken

M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)