

Gemeente Maashorst

Bestemmingsplan “Oosterheidestraat 31 Odiliapeel”

Toelichting

COLOFON:

Opdrachtnemer: **RO Connect**

Projectnummer: ROC.B.2023.589.T

Versie: Concept: 6 maart 2023
Ontwerp: 6 oktober 2023
Vastgesteld: 19 september 2024

Inhoud

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	4
1.1 Doel	4
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Het project.....	7
1.4.1 Bestaande situatie	7
1.4.2 Het initiatief.....	7
1.4.3 Kwaliteitsverbetering	17
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	20
2.1 Inleiding	20
2.2 Bebouwingsstructuur	20
2.3 Functionele structuur	21
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	22
3.1 Rijksbeleid.....	22
3.2 Provinciaal beleid	24
3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant.....	24
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	25
3.3 Gemeentelijk beleid	32
3.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015	32
3.3.2 Archeologische Beleidskaart Uden.....	34
3.3.3 Cultuurhistorische waardenkaart.....	35
HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	36
4.1 Milieuaspecten	36
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
5.1 Inleiding	37
6.2 Toelichting verbeelding	37
6.3 Toelichting regels	37
6.4 Toelichting bestemming	38
6.4.1 Maatschappelijk	38
6.4.2 Gebiedsaanduidingen.....	38

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

BIJLAGEN:

1. Haalbaarheidstoets (milieu-onderbouwing), Oosterheidsestraat 31, Odiliapeel:
Amitec, kenmerk 23.404-WRO.02C, d.d. 24 juni 2024
2. Verkennend en Asbest bodemonderzoek: Amitec, d.d. 25 juni 2024, kenmerk 24.702-NEN.02a
3. Aeries-berekening: Amitec, d.d. 15 november 2023, kenmerk 23.404-002B
4. Notitie Omgevingsdialoog: Amitec, kenmerk 23.404-001, d.d. 23 maart 2023
5. Berekening Lir, Oosterheidsestraat 31
6. Situatietekening
7. Quicksan soortenbescherming: Exlan, d.d. 6 oktober 2023, kenmerk E.00005347
8. Landschappelijke inpassing

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Doel

Door initiatiefnemer is aan **RO Connect** opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan voor de planologische motivering van het wijzigen van de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming op het perceel gelegen aan de Oosterheidestraat 31 in Odiliapeel. Een en ander ten behoeve van het realiseren van een zorglocatie (dagbeleving/24uurs zorgwonen) voor dementerende personen.

Concreet bestaat het voorliggende (bestemmings)plan uit de volgende onderdelen:

- Het gebruiken van het perceel en bouwwerken ten behoeve van dagbeleving (voor personen met dementie), met doorstroom maar 24 uurs wonen. Het eindbeeld is om maximaal 10 personen op te vangen, waarvan 8 personen voor het 24 uurs zorgwonen;
- Het herbouwen van de woonboerderij;
- Het bouwen van een hooiberg en een bijgebouw en het toestaan van meer m² aan bijgebouwen;

De bestaande burgerwoning wordt hiertoe omgezet naar een bedrijfswoning. De kamers voor het onafhankelijk zorgwonen worden voorzien van een eigen douche en toilet, maar met een gemeenschappelijke keuken. Daardoor zijn dit geen zelfstandige verblijfsobjecten binnen de woonboerderij en is er geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen.

In het geldende bestemmingsplan “Partiele herziening buitengebied 2017” heeft het perceel Oosterheidestraat 31 in Odiliapeel de bestemming “Wonen”. Dagbeleving met 24 uurs zorgwonen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast mogen binnen de bestemming ‘Wonen’ uitsluitend gebouwen worden gerealiseerd die ten dienste staan van de bestemming ‘Wonen’.

Bij schrijven van 5 januari 2023 heeft de gemeente Maashorst laten weten in beginsel positief te staan tegenover het initiatief. In de brief van de gemeente is aangegeven aan welke voorwaarden moet zijn voldaan.

Deze toelichting is de motivering voor de wijziging van de woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Partiele herziening buitengebied 2017” het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 22 juni 2017 vastgesteld.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het onderhavige perceel de enkelbestemming ‘Wonen’. Daarnaast heeft het perceel de volgende gebiedsaanduidingen:

- Overige zone – deelgebied agrarisch
- Overige zone – deelgebied gemengd
- Overige zone – zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Vrijwaringszone - radar

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan Partiele herziening buitengebied 2017

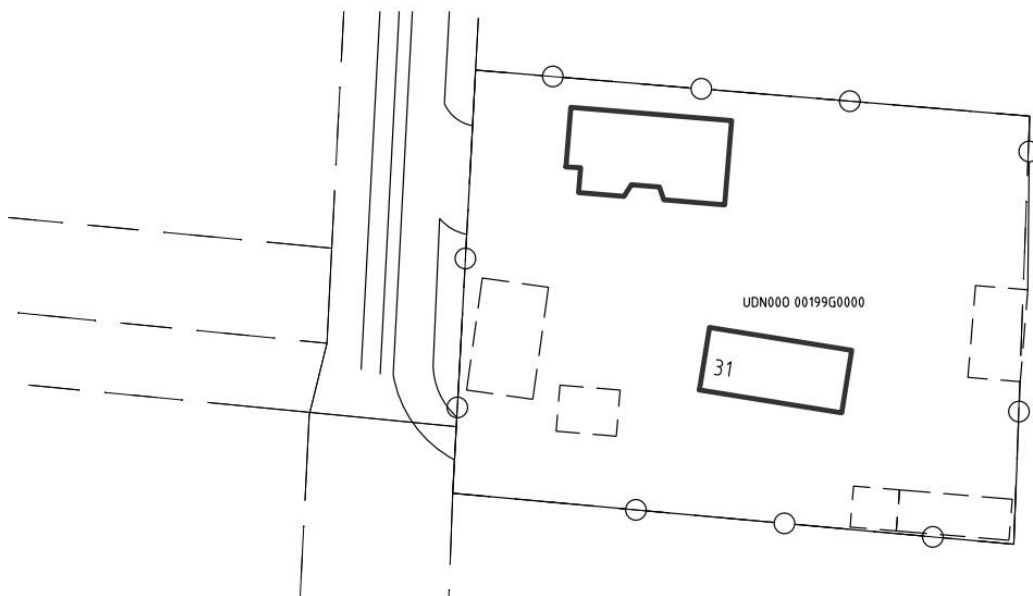
De gewenste wijziging van Wonen naar Maatschappelijk is niet toegestaan binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Maashorst wil meewerken aan het initiatief (via een nieuw bestemmingsplan).

Een bestemmingsplan moet gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden behandeld. Deze Ruimtelijke Onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Het project

1.4.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Oosterheidestraat 31 in Odiliapeel. Het betreft een woonlocatie. Op onderstaande afbeelding is het bestemmingsvlak aangegeven, op basis van het bestemmingsplan 'Partiele herziening buitengebied 2017' met daarop aangegeven de bestaande bebouwing.



Afbeelding: bestaande situatie plangebied (Amitec)

1.4.2 Het initiatief

Algemeen

Dementie, een verschrikkelijke ziekte. Niet alleen voor de persoon met de ziekte zelf, maar ook zeker voor de mantelzorger, geliefden en omgeving. Een ziekte die heel veel impact heeft en nog niet genezen kan worden. Daarnaast een ziekte die steeds meer voor komt in de maatschappij. Maar dementie is ook een ziekte die niet perse hoeft te betekenen dat het leven compleet voorbij is. Met de juiste zorg en aandacht zijn er nog vele, mooie momenten te beleven.

De trend laat zien dat de druk op de zorg steeds hoger wordt en mensen zich steeds vaker een nummer voelen binnen het zorgsysteem dan een persoon. Het tegengeluid dat initiatiefnemers, vanuit de Heihoeve, willen geven op deze trend is dat zorg persoonlijker en kleinschaliger mag. Het doel dat zij nastreven is dat ze de gasten van hun dagbeleving zoveel mogelijk geluksmomenten willen laten beleven. Dit kan voor iedereen anders zijn. Een mooie wandeling door de natuur, samen kletsen met een warme kop koffie, samen in de

groente tuin werken of even met de hond knuffelen. Ieder mens, ziek of niet, heeft recht op kwaliteit van leven, daar werken initiatiefnemers samen hard aan!

Het plan

Op dit moment vindt er binnen het plangebied al kleinschalige dagopvang plaats.

De wens van initiatiefnemers is om het concept van 'De Heihoeve' in zijn geheel aan te laten sluiten bij de behoeften van de doelgroep. Om dit te realiseren is het nodig om naast dagbeleving ook onzelfstandig zorgwonen aan te bieden.

Om de gasten en hun mantelzorgers, die een fijne plek vinden binnen onze dagbeleving, langer te kunnen verzorgen, is zorgwonen een belangrijke mogelijkheid die we aan willen bieden. Dit zorgt voor minder stress en onrust bij zowel de mensen met dementie als hun mantelzorgers. Vanuit de Heihoeve wordt alles op basis van PGB aangeboden. Daarbij wordt ook ondersteuning aangeboden aan de mantelzorgers bij de invulling van de PGB, als hier behoefte aan is.

De doelgroep

De doelgroep die initiatiefnemers voor ogen hebben bij de Heihoeve zijn mensen met dementie uit de regio van de gemeente Maashorst. De gasten die via de dagbeleving binnen komen bij de Heihoeve zullen zij verderop in hun ziekte (wanneer dit nodig gaat zijn) ook de mogelijkheid tot onzelfstandig zorgwonen aan willen bieden.

De ervaring die initiatiefnemers tot nu toe hebben met hun gasten is dat ze na een tijd in de dagbeleving wennen aan onze locatie. Wanneer nu de stap naar onzelfstandig zorgwonen gezet moet worden, moeten ze naar een andere plek waar ze opnieuw moeten wennen. Dit zorgt voor veel onrust bij deze doelgroep en ook bij de mantelzorgers. Daarom zou het aanbieden van onzelfstandig zorgwonen ervoor zorgen dat deze stap minder onrustig verloopt.

Daarnaast zou het mogelijk zijn om in geval van spoed of nood mensen met dementie op te nemen die nog niet te gast zijn bij de Heihoeve. In de dagbeleving hebben initiatiefnemers dagelijks plek voor 10 gasten. Qua onzelfstandig zorgwonen zullen ze 8 plekken realiseren. De 8 personen in het onzelfstandig zorgwonen vallen dan onder de 10 gasten die zij in de dagbeleving hebben.

De bebouwing

Met het plan zal ook qua bebouwing het een en ander moeten veranderen. Concreet gaat het op de volgende aspecten:

1. Herbouw van de bestaande woonboerderij (circa 1.241 m³;
2. De bouw van een hooiberg en een bijgebouw (circa 288 m²);
3. Sloop bestaande bebouwing (circa 205 m²).

Toelichting (noodzaak) bebouwing

Vlaamse schuur

De bestaande Vlaamse schuur vormt de basis van de Heihoeve dagbeleving. Deze wordt dagelijks gebruikt in de vorm van ontmoeting, praten, kantine, sanitair e.d.. De inrichting is huiselijk en sfeervol. Geen klinisch tehuis gevoel, maar een warm thuis gevoel. Het is hier rustig en er zijn zo min mogelijk prikkels, ten behoeve van de gasten. Hier is het mogelijk om een middagdutje te doen voor de gasten die hier behoefte aan hebben. De gasten van het onzelfstandig zorgwonen draaien overdag mee in de dagbeleving in de Vlaamse schuur. Na het vertrek van de dagelijkse gasten die geen gebruik maken van het onzelfstandig zorgwonen, gaan de zorgwoon gasten terug naar de boerderij. Hiermee wordt een werk-rust ritme gecreëerd en een belangrijk “thuis kom moment” dat voor mensen met dementie voor rust en herkenning zorgt.

Oppervlakte Vlaamse schuur: 116 m²

De woonboerderij

Aansluitend op de behoeften van de gasten van de Heihoeve, is de wens ontstaan om naast de dagbeleving ook onzelfstandig zorgwonen en zorg aan te bieden. De woonboerderij is de plek waar de zorgwoon gasten zullen verblijven wanneer ze niet in de dagbeleving zijn. Dit zal in de ochtend, voor de start van de dagbeleving en in de avond, na het sluiten van de dagbeleving zijn.

Door onzelfstandig zorgwonen aan te bieden kunnen de gasten uit de dagbeleving op een laagdrempelige manier doorstromen naar zorgwonen, wanneer dit wenselijk wordt voor de gasten en de mantelzorgers. Op dit moment moeten de gasten doorverwezen worden naar andere woonlocaties waar vaak wachtlijsten zijn en waar onrust ontstaat bij de gasten, omdat ze weer aan een andere plek moeten. Dat terwijl ze net gewend zijn aan de locatie van de Heihoeve dagbeleving.

Om onzelfstandig zorgwonen op een rendabele manier aan te kunnen bieden zijn er maximaal 8 kamers nodig. Iedere kamer zal minimaal een bed en een kast bevatten en eventuele overige voorzieningen zullen worden afgestemd op het onzelfstandig zorgwonen. Met die invulling heeft de architect rekening gehouden in de schets en alleen onder de maten en voorwaarden van de schets zoals die nu is, is dat mogelijk. Wanneer deze afmetingen niet gehanteerd kunnen worden zal het niet mogelijk zijn om 8 volwaardige kamers te realiseren en is het dus niet mogelijk om op een rendabele manier permanent wonen aan te bieden. Terwijl hier heel veel behoefte aan is. Naast de 8 onzelfstandig zorgwoonkamers zal er ook een zitkamer met keuken in de woonboerderij aanwezig zijn voor de bewoners en de gasten die zij eventueel zullen ontvangen. Ook is er een extra wc voor hen aanwezig.

De woonboerderij heeft een inhoud van circa 1.241 m³ (circa 226 m²). Een deel van de boerderij zal dus ingezet worden voor het 24 uren zorgwonen. Het overige deel van de boerderij, circa 550 m³, zal fungeren als bedrijfswoning voor privégebruik. Het realiseren van een 'losse' bedrijfswoning is niet aan de orde en ook niet mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan.

De bestaande burgerwoning wordt hiertoe omgezet naar een bedrijfswoning. De kamers voor het onafhankelijk zorgwonen hebben een gemeenschappelijke keuken. Daardoor zijn dit geen zelfstandige verblijfobjecten binnen de woonboerderij en is er geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen.

Behoefte

Zoals uit de brief van de VNG van 1 december 2022 ("VNG steunt programma Wonen en Zorg voor ouderen") is er een stijgende behoefte aan zorgwonen, omdat er in 2040 2 keer zoveel 80-plussers zijn dan nu en het aantal mensen met dementie stijgt van 280.000 (in 2020) naar 620.000 in 2040. Daarnaast merken initiatiefnemers, dat de gasten die via de dagbesteding binnen komen bij de Heihoeve, verderop in hun ziekte (wanneer dit nodig gaat zijn) ook de behoefte hebben aan zorgwonen. De ervaring die initiatiefnemers hebben met hun gasten is dat ze na een tijd in de dagbesteding wennen aan de locatie. Wanneer nu de stap naar 24 uren zorgwonen gezet moet worden, moeten ze naar een andere plek waar ze opnieuw moeten wennen. Dit zorgt voor veel onrust bij deze doelgroep en ook bij de mantelzorgers. Het aanbieden van 24 uren zorgwonen zorgt ervoor dat deze stap minder onrustig verloopt

De hooiberg

Het is belangrijk dat er naast de dagbesteding locatie en onafhankelijk zorgwonen ook locaties zijn waar ruimte is voor het opzoeken van rust en weinig prikkels of juist het opzoeken van activiteit en veel prikkels. Dit kan in de hooiberg en in het bijgebouw. Deze gebouwen zullen dagelijks en multifunctioneel ingezet worden. Het aantal mensen zal per activiteit variëren. Deze ruimtes zullen ook tegelijkertijd gebruikt worden.

De hooiberg bevat een wc ruimte, opslag en een klein keukenblok. De opzet van de hooiberg zal open en ruimtelijk zijn met veel ramen voor de gasten om naar buiten te kijken en tot rust te komen. Met uitzicht op de natuurlijke omgeving van de Heihoeve is dit een rustige, prikkelarme omgeving. Activiteiten die hier plaats kunnen vinden zijn rustig knutselen, bewegen op muziek, muziek maken, handwerk en ontspanningsoefeningen. De opslag ruimte zal zijn voor activiteitsmateriaal, benodigdheden als thee, koffie, etc. De wc ruimte zal voor de dagbesteding gasten zijn.

Oppervlakte hooiberg: 72 m²

Het bijgebouw

Het bijgebouw bevat een werkplaats voor creatieve activiteiten. Onder begeleiding zullen hier activiteiten plaats vinden als timmeren, knutselen en schilderen. Deze activiteiten dienen in een aparte omgeving plaats te vinden, zodat er geen rekening hoeft te worden gehouden met andere gasten die willen rusten.

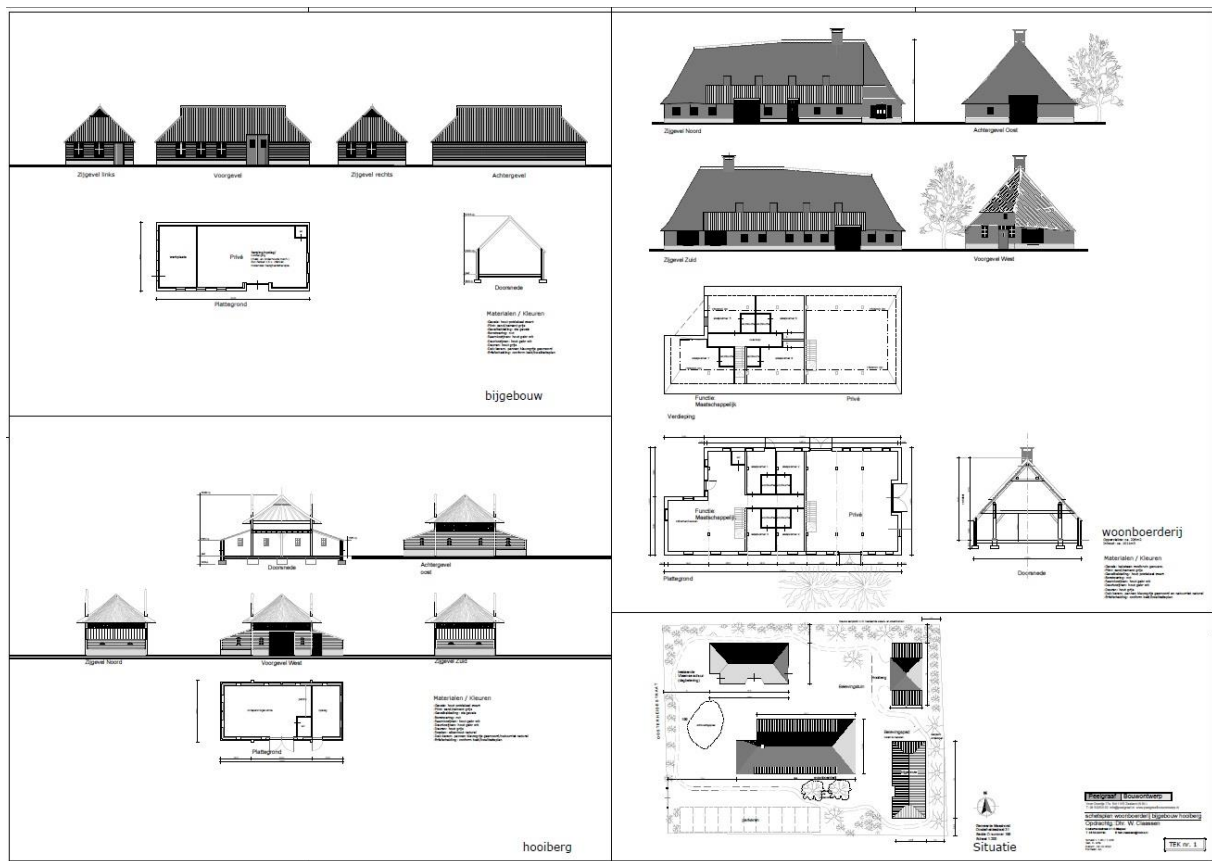
In het bijgebouw is het niet erg als er activiteit geluiden zijn, hier zullen andere gasten geen last van hebben. Daarnaast bevat het een stuk opslag voor de Heihoeve voor de duofiets, spellen, tuingereedschap, maai- en onderhoudsmachines, materialen voor activiteiten en fietsen. Daarnaast bevat het een stuk privé opslag.

Oppervlakte bijgebouw: 100 m²

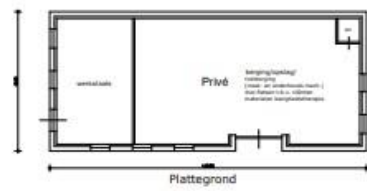
Stedenbouwkundige uitgangspuntengemeente

- Parkeren op eigen terrein
- Bedrijfswoning en bijgebouwen moeten een landelijke uitstraling hebben
- Goede landschappelijke inpassing
- Goede bereikbaarheid/ontsluiting (tevens voor ambulance, palliatieve zorg, begrafenisauto's, bezoekers en bewoners)

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een ontwerp gemaakt. Onderstaande situatie geeft de eindsituatie weer:



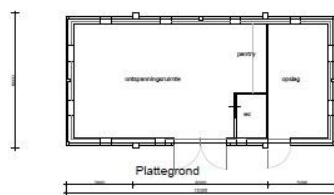
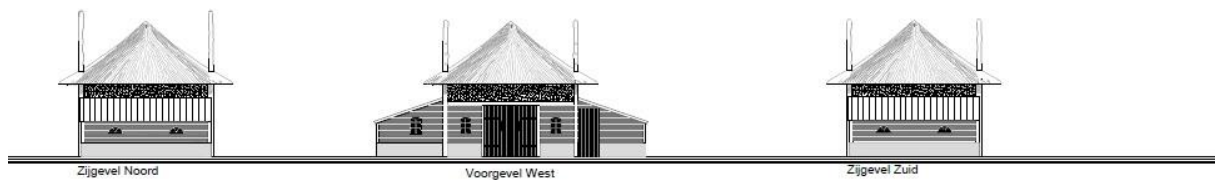
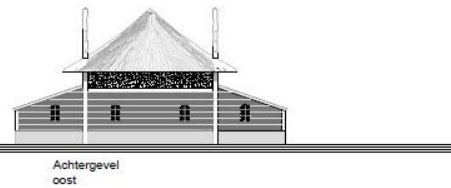
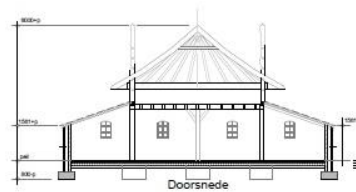
En de gevelaanzichten van de boerderij, bijgebouw en hooiberg:



Materialen / Kleuren

- Dak: hout geschilderd zwart
- Plafond: onbehandeld hout
- Gevelbekleding: diep zwart
- Bodemdekking: wit
- Balken: hout gelakt wit
- Deuren: hout gelakt wit
- ramen: hout gelakt wit
- Dak: keram, pannen blauwgroen geschilderd
- Balken: hout, onbehandeld

bijgebouw



Materialen / Kleuren

- Dak: hout geschilderd zwart
- Plafond: onbehandeld hout
- Gevelbekleding: diep zwart
- Bodemdekking: wit
- Balken: hout gelakt wit
- Deuren: hout gelakt wit
- ramen: hout gelakt wit
- Dak: keram, pannen blauwgroen geschilderd/natuurlijk natuurlijk
- Balken: hout, onbehandeld

hooiberg

Parkeren

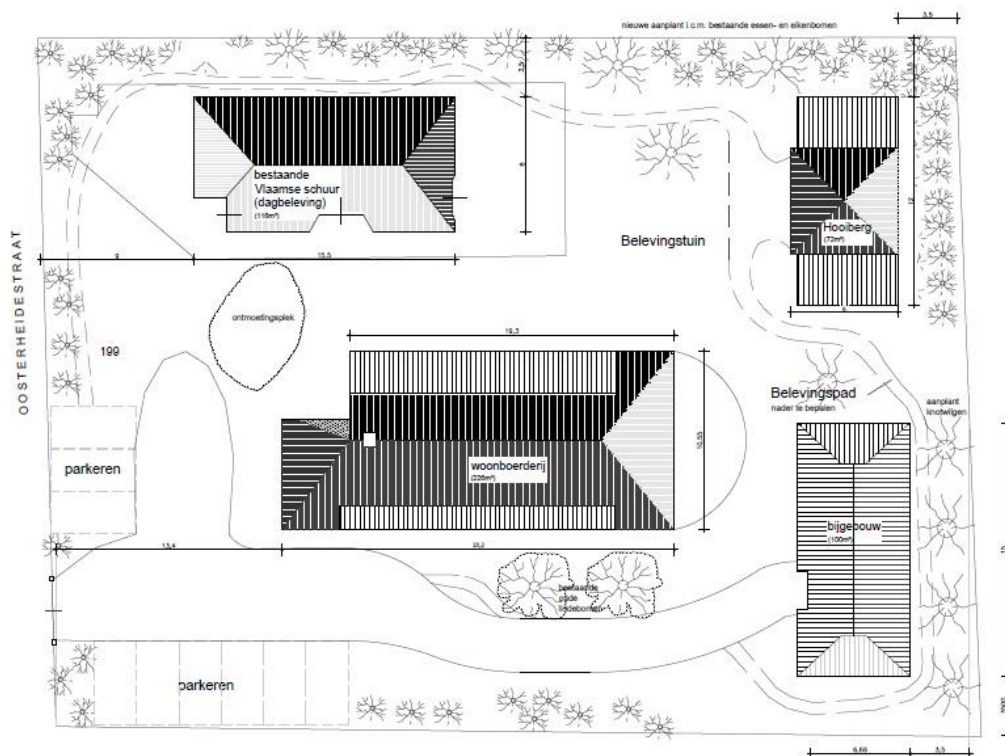
Het doel van de nota 'Parkeernormen' is het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Uden, om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid van de gemeente Uden te waarborgen.

Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de ontwikkeling van de kernen;
- elke initiatiefnemer van bouwplannen draagt zorg voor zijn eigen parkeeroplossing;
- een nieuw bouwinitiatief mag geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken;

Uitwerking

Uitgangspunt is de Nota Parkeernormen Uden 2018". Aansluiting is gezocht bij de parkeernorm die geldt voor verpleeg- en verzorgingshuizen. Hierbij geldt in het buitengebied een norm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. Uitgaande van 10 gasten dient er rekening te worden gehouden met 5 parkeerplaatsen. Daarbij komt de norm van 2 parkeerplaatsen voor privé. In totaal dienen voor de Dagbeleving/24uurs zorgwonen 7 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt, wordt hier ruimschoots aan voldaan.



Verkeer/ontsluiting

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van een woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming, specifiek voor een kleinschalige dagbeleving. Op de locatie is ruimte voor tien cliënten voor de dagbesteding en kunnen ten hoogste acht cliënten logeren. Op een gemiddeld representatieve dag resulteert dit in 6 voertuigbewegingen voor het afzetten en ophalen van de cliënten. Een maal per week zal een vrachtwagen afval afvoeren en zijn er vanuit de woning 6 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten. Op het moment dat gasten van de dagbeleving doorstromen naar het 24 uurs zorgwonen, hoeven ze niet meer weggebracht en opgehaald te worden. Deze verkeersbewegingen vervallen dan. Daarvoor in de plaats zullen de gasten worden bezocht. Per saldo zal dit dus geen wijziging in het hierboven genoemde aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

De 6 verkeersbewegingen per etmaal zal niet tot problemen leiden op het bestaande wegennet.

De ontsluiting van het perceel is gelegen aan de zuidwest zijde. Hier zijn ook de parkeerplaatsen voor eventuele bezoekers van de bewoners gesitueerd. Deze inrit is tevens goed bereikbaar en toegankelijk voor ambulance, palliatieve zorg en eventueel begrafenisauto's. Op het moment dat deze (hulp)diensten nodig zijn, zal er voor worden gezorgd, dat deze inrit ook vrij toegankelijk en obstakelvrij is.

Waterhuishouding

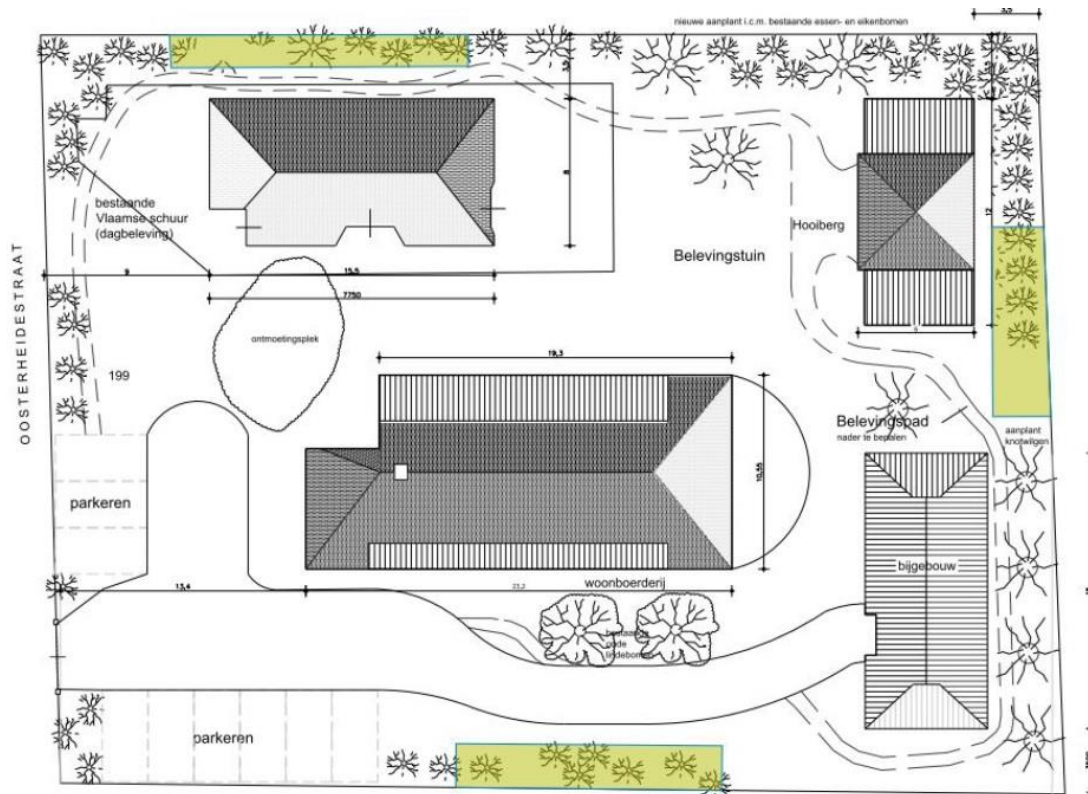
Zoals uit de bij deze toelichting gevoegde 'Haalbaarheidstoets De Heihoeve Dagbeleving V.O.F' van Amitec, d.d. 12 april 2023, kenmerk 23.404-WRO.01, blijkt, bedraagt de toename van het verhard oppervlak circa 241 m². Volgens de keurregels van waterschap Aa en Maas betekent dat een bergingscapaciteit van 3,7 m³.

Hemelwater wordt niet op het riool geloosd, maar naar een infiltratievoorziening geleidt. Gezien de planlocatie grotendeels onverhard is, kan gesteld worden dat het terrein voldoende mogelijkheden biedt voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein doormiddel van wadi's.

Onderstaande afbeelding geeft globaal weer waar de toekomstige verharding gerealiseerd wordt en waar de wadi's zijn voorzien. Gekozen is om de (bestaande) Vlaamse schuur met aanliggend terras te laten afwateren in de noordelijke wadi, de Hooiberg en het bijgebouw in de oostelijke wadi en de woonboerderij met de parkeergelegenheden in de zuidelijke wadi.

De parkeergelegenheden en de daarop aansluitende rijverharding zullen worden voorzien van halfverharding (50% waterdoorlatend) om zo de infiltratie te bevorderen.

Een wadi is een infiltratiekom met een afgraving van maximaal 30 cm. De wadi's in onderstaande afbeelding hebben een dusdanige afmeting dat deze ruimschoots voldoen aan de infiltratie-eisen.



Afbeelding : Wadi locaties

1.4.3 Kwaliteitsverbetering

De voormalige gemeente Uden heeft een Landschapsinvesteringsregeling opgesteld. Deze is gebaseerd op de provinciale verordening.

Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Valt een ontwikkeling onder categorie 1 dan hoeft er geen kwaliteitsverbetering plaats te vinden, bij categorie 2 moet de landschappelijke inpassing op eigen terrein plaats vinden, terwijl voor categorie 3 naast de basisinspanning meestal aanvullende investeringen nodig zullen zijn. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 is het van belang een duidelijke rekensystematiek te hebben waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarvoor is door de gemeente de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst omgerekend naar euro’s. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro’s in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging.

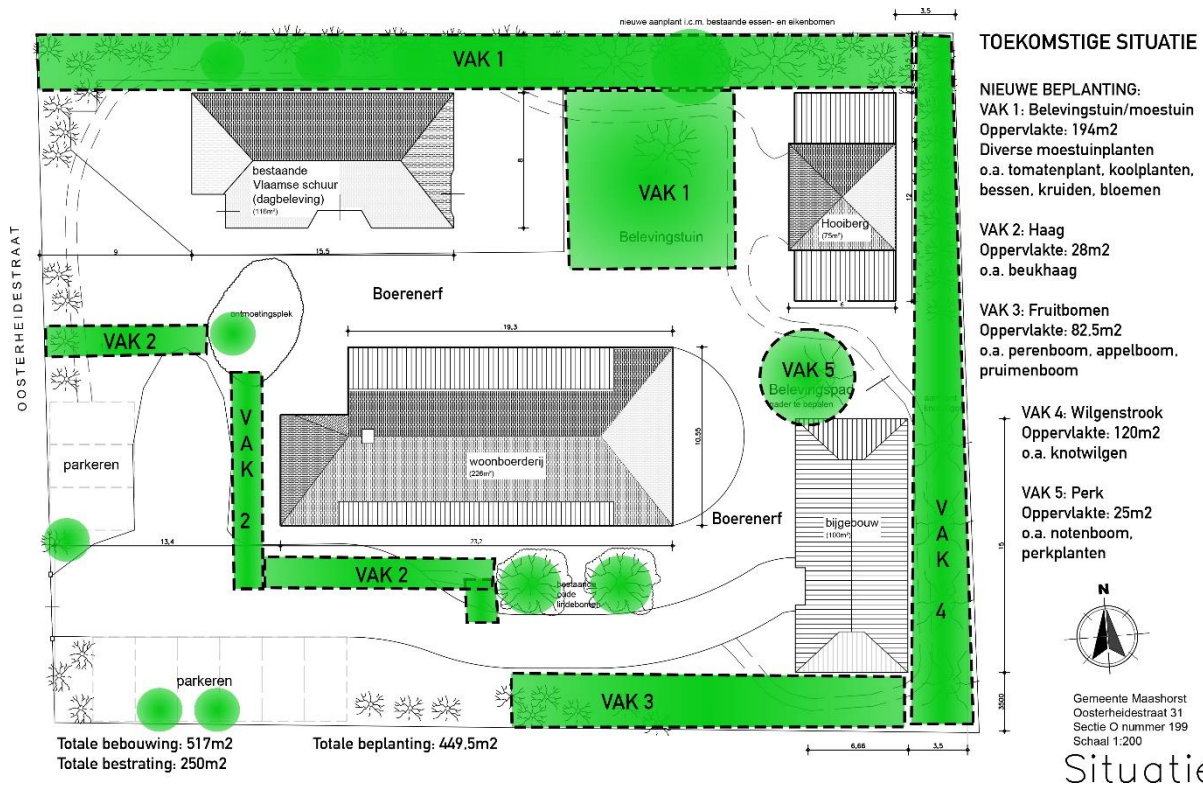
Uitgaande van het gegevens dat de onderhavige ontwikkeling valt binnen de bovengenoemde categorie 3 (en dus 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in het landschap), is een berekening gemaakt. Onderstaande geeft deze berekening weer:

Oosterheidestraat 31, Odiliapeel
berekening Lir

WAARDE <u>BESTAANDE</u> SITUATIE				
	aantal	eenheid	grondprijs/m ²	bedrag
Wonen bouwkwavel grondgebonden (tot 500 m ² (incl. bouwvlak))	500	m ²	€ 275,00	€ 137.500,00
Wonen bouwkwavel grondgebonden (500-1000m ²)	500	m ²	€ 125,00	€ 62.500,00
Wonen bouwkwavel grondgebonden (1000-2000m ²)	1000	m ²	€ 25,00	€ 25.000,00
Wonen bouwkwavel grondgebonden (>2000m ²)	250	m ²	€ 10,00	€ 2.500,00
				€ 227.500,00
WAARDE <u>NIEUWE</u> SITUATIE				
Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	514	m ²	€ 120,00	€ 61.680,00
Maatschappelijke voorzieningen (onbebouwd)	1822	m ²	€ 12,50	€ 22.775,00
				€ 84.455,00
			waardevermeerdering	€ 143.045,00-

Op basis van deze berekening kan worden geconcludeerd, dat er sprake is van een waardevermindering en om die reden geen extra investering in het landschap nodig is.

Daarnaast geldt de voorwaarde dat bij een categorie 3 ontwikkeling een landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak plaatsvindt. Onderstaande afbeelding geeft de toekomstige situatie weer. Deze afbeelding is tevens als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.



In de regels en op de verbeelding is voor een deel van dit nieuwe groen een groenbestemming opgenomen alsmede een voorwaardelijke verplichting.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE

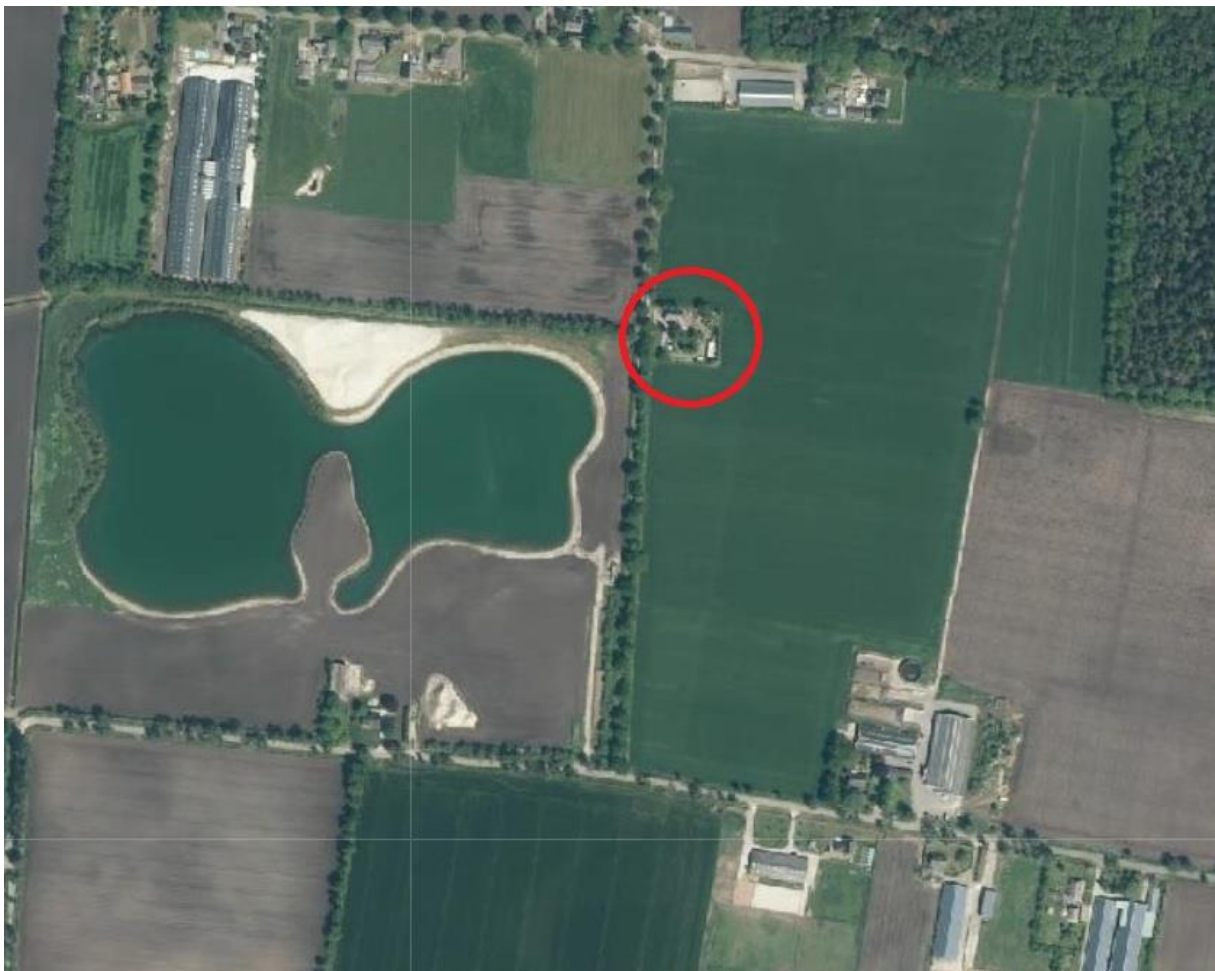
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van de omgeving van het plangebied.

2.2 Bebouwingsstructuur

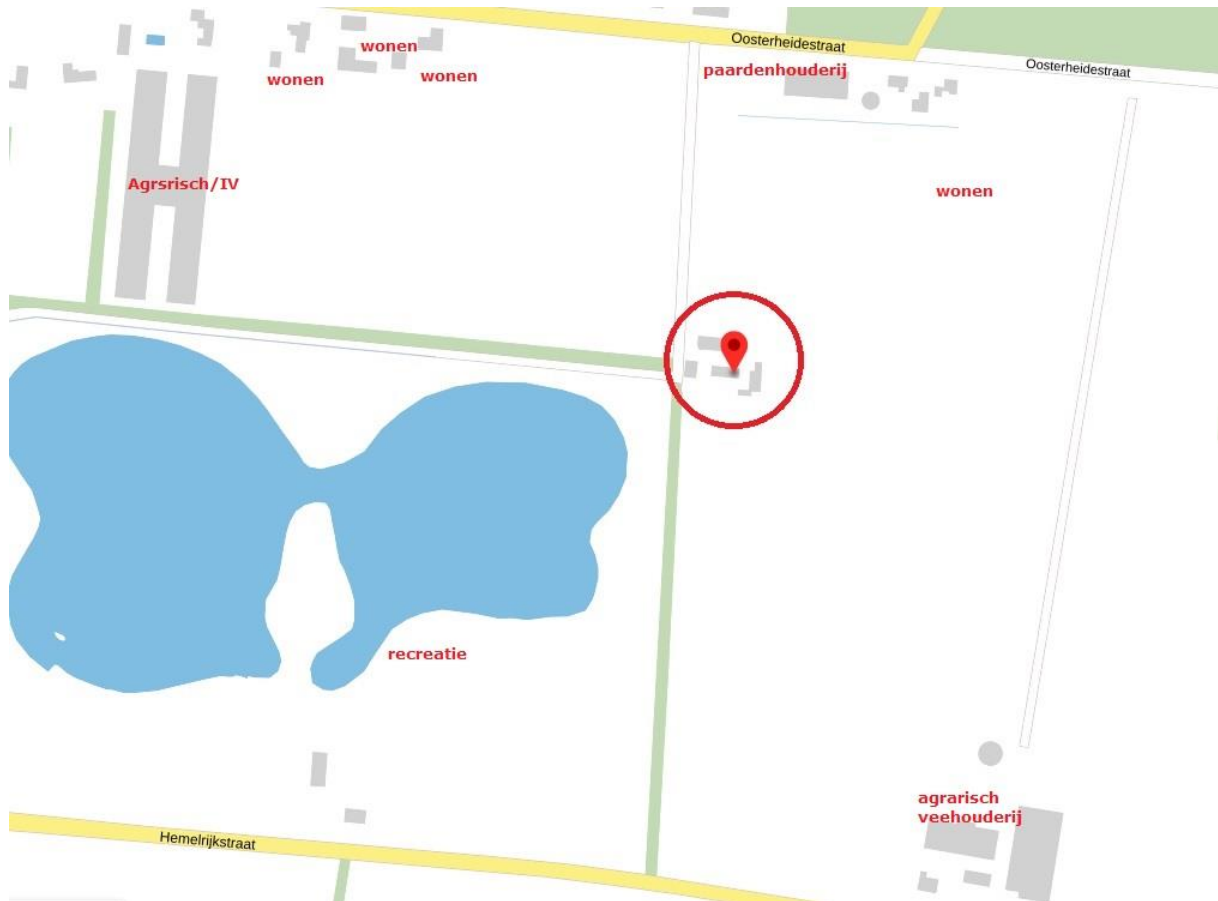
De initiatieflocatie aan de Oosterheidestraat is gelegen aan ten zuiden van de kern Odiliapaal en ten oosten van Hemelrijk.

De directe omgeving kenmerkt zich door afwisselend bebouwing en (beperkte) openheid. Onderstaand een afbeelding ter illustratie van de aanwezige bebouwing in de omgeving.



2.3 Functionele structuur

De omgeving van het perceel aan de Oosterheidestraat laat zich het best omschrijven als een gebied met gemengde functies (zie onderstaande afbeelding).



In de omgeving is naast enkele woningen ook een aantal bedrijven gelegen. In Hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de consequenties van deze functies op het initiatief en andersom op de consequentie van het initiatief op deze functies.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 zijn de Nationale Omgevingsvisie en bijbehorende Uitvoeringsagenda vastgesteld door de Tweede Kamer. Deze geven richting aan een duurzaam perspectief voor onze fysieke leefomgeving met een perspectief tot 2050. Er zijn 21 nationale belangen vermeld. Daarbij gelden deze vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijke gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

Conclusie

De beoogde wijziging van woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Derhalve Het onderhavige initiatief raakt geen nationale belangen, c.q. is niet in strijd met nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De tot 1 juli 2017 in artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b en c, Bro opgenomen eisen komen per die datum te vervallen en worden vervangen door de in het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro, opgenomen aanvullende eisen voor bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.

De ladder is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen dus ook de bestemmingsplannen. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk maken.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro.

Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)). Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige plan mogelijk was (uitspraak van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)).

Het onderhavig bestemmingsplan maakt weliswaar in beginsel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk, maar er vindt geen vergroting van het bestaande ruimtebeslag plaats. Bovendien is de uitstraling van het initiatief en de aard en omvang zodanig, dat op basis van boven aangehaalde uitspraken gesteld kan worden, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Conclusie

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is om die reden dan ook niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto ‘eenvoudig beter’, doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is ‘omgevingskwaliteit’. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: ‘Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.’

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: ‘Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaat adaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.’

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied – gelegen binnen de aanduidingen ‘Gemengd landelijk gebied’ en voor een klein gedeelte binnen de aanduiding “Ecologische verbindingszone”, zie volgende afbeelding.



Onderstaand wordt nader ingegaan op de desbetreffende bepalingen:

Artikel 3.73/3.75 Vestiging niet-agrarische functie Landelijk gebied

Artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening (in combinatie met artikel 3.75 van de Interim omgevingsverordening) bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.

Artikel 3.25 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

Artikel 3.25 van de lov stelt, dat een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone, regels stelt, om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, die in ieder geval:

- a. het oprichten van bebouwing beperken;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken.

Overweging

Vestiging niet-agrarische functie Landelijk gebied

De raad van de voormalige gemeente Uden heeft op 17 december 2015 de 'Omgevingsvisie Uden 2015' vastgesteld. In de Omgevingsvisie is een vijfdeling gemaakt voor wat betreft het grondgebied van de gemeente. Ieder deelgebied heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten en daarmee zijn eigen ontwikkelingsmogelijkheden. De initiatieflocatie is gelegen in deelgebied 'Agrarisch buitengebied', direct grenzend aan 'Gemengd buitengebied'.

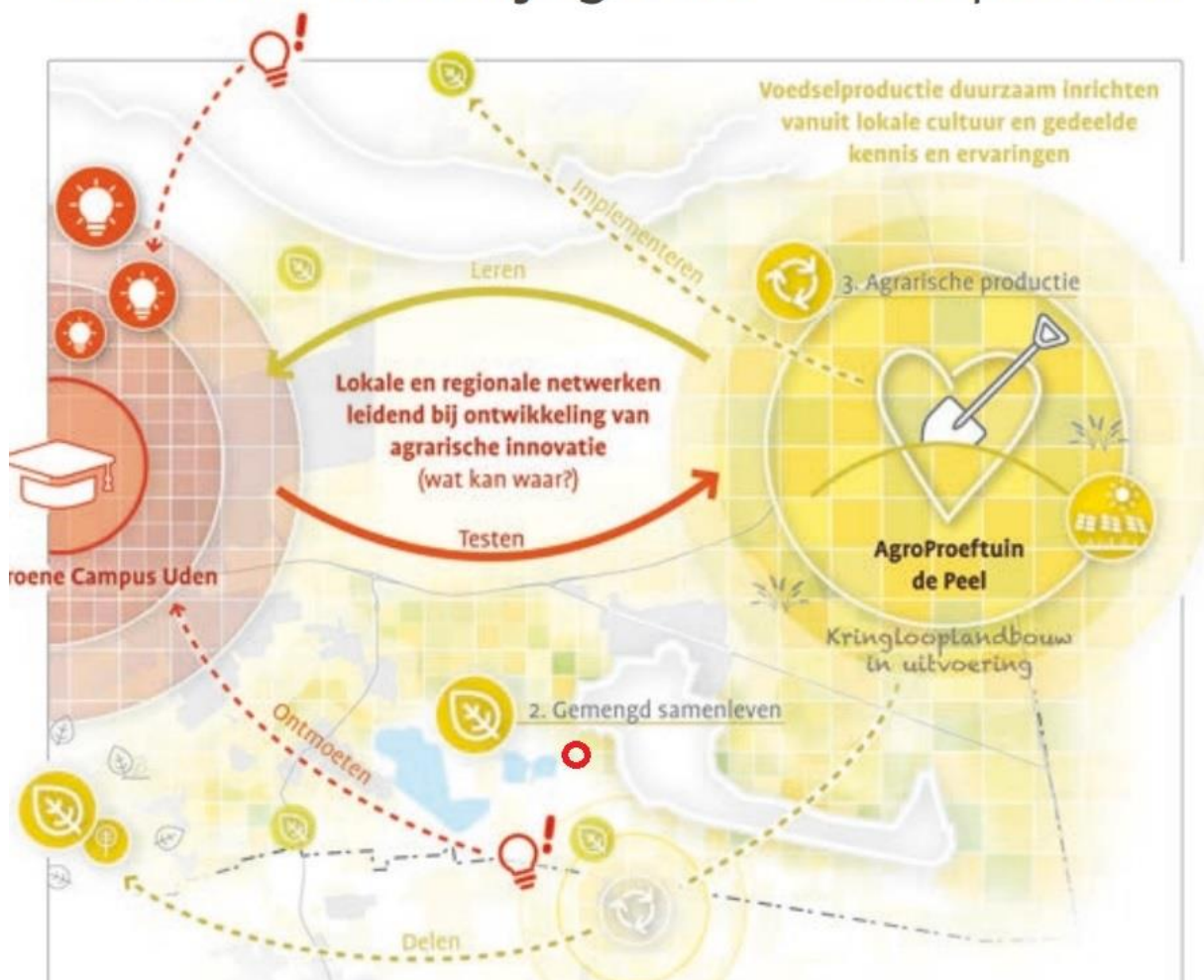
Een meer multifunctioneel gebruik van het Agrarisch buitengebied tussen het Gemengd buitengebied en de Torenavalkweg, onder voorwaarde dat bestaande agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het plangebied is gelegen tussen het gemengd buitengebied (aan de westzijde) en de Torenavalkweg (in het oosten. Een kleinschalige maatschappelijke voorziening past prima binnen (de uitgangspunten van) dit gebied.

Het plangebied grenst bovendien direct aan het deelgebied 'Gemengd buitengebied'. Dit gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit aan functies. Het is een karakteristiek, agrarisch landschap met een groene dooradering en verspreid liggende buurtschappen. Het is ook een gebied dat in de loop der tijd met verdere versterking te maken heeft gehad. Een van de doelen voor dit gebied is behoud van een multifunctioneel gebied en agrarisch grondgebruik. Hiertoe wordt verdere versterking van het gebied tegen gegaan.

Inmiddels heeft de gemeente Maashorst ook de Ontwerp Omgevingsvisie in ontwerp opgesteld. Hoewel op dit moment nog geen formele status, geeft het wel een beeld van de gekozen gebiedsgerichte benadering voor het grondgebied van de gemeente Maashorst.

Op onderstaande afbeelding uit de ontwerp Omgevingsvisie zijn de ambities voor Odiliapeel en omgeving weergegeven. Met rode cirkel is de planlocatie aangeduid.

2. Transitie landelijk gebied ~ Odiliapeel e.o.



De planlocatie is gelegen in een gebied waar 'Gemengd samenleven' uitgangspunt is. In deze schil worden onder andere kansen geboden voor zorggerelateerde activiteiten. De planlocatie heeft een enigszins solitaire ligging. Juist deze ligging maakt de locatie uitermate geschikt voor de onderhavige ontwikkeling: Inwoners met een mentale kwetsbaarheid bijvoorbeeld zijn zeer gebaat bij een prikkelarme omgeving. Het buitengebied in z'n algemeenheid en de planlocatie in het bijzonder, heeft kwaliteiten die passen bij deze zorgbehoefte. Bovendien bestaat er in de gemeente Maashorst behoefte aan dagbesteding

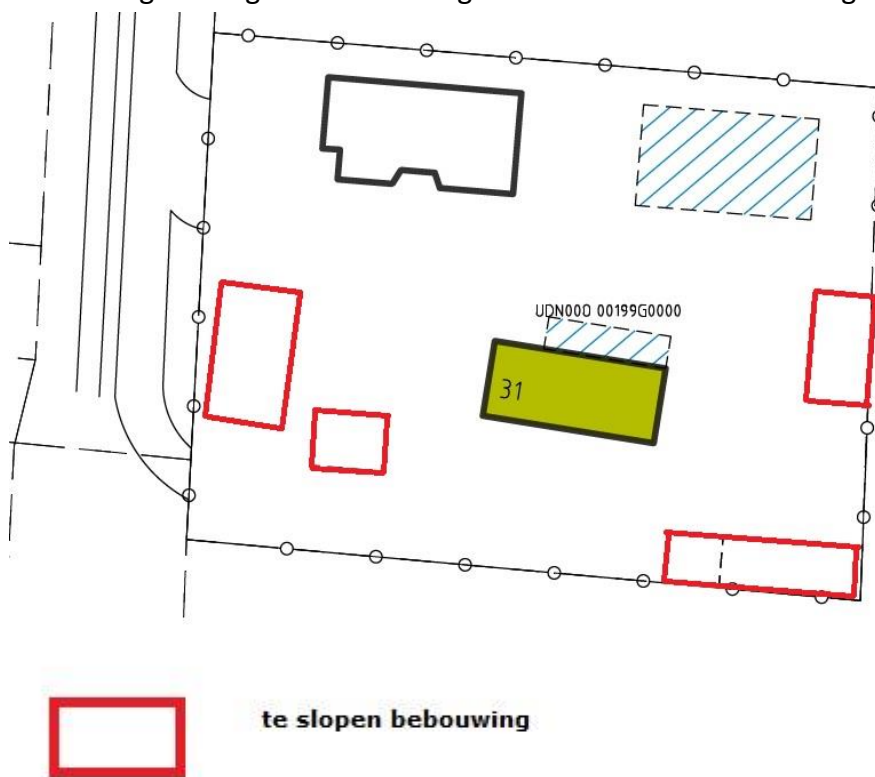
en woonplekken waar bewoners rust en ruimte kunnen ervaren. Het onderhavig initiatief voldoet daar aan en geeft zodoende invulling aan deze behoefte.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van een woonbestemming naar een kleinschalige maatschappelijke bestemming, waarbij de bestaande bebouwing gedeeltelijk wordt gesloopt en/of hergebruikt. Bovendien betreft het plan een maatschappelijke functie, die zich – zoals hierboven omschreven - prima leent voor dit gebied en geen belemmering veroorzaakt voor agrarische bedrijven en andere functies. Hiermee past deze ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie en de ontwerp Omgevingsvisie.

De maatschappelijke functie is bovendien goed inpasbaar in de omgeving. Het betreft een functie met een beperkte verkeersaantrekkende werking en een deel van de bebouwing wordt gesloopt en/of hergebruikt. Bovendien heeft de vestiging niet betrekking op een kantoor met baliefunctie, noch op lawaaisport of mestbewerking.

Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

Zoals uit onderstaande afbeelding van de bestaande situatie blijkt, zal juist ook binnen de aanduiding “Ecologische verbindingszone” bestaande bebouwing worden gesloopt.



Hiermee wordt in ieder geval voorkomen, dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de ecologische verbindingszone en daarmee dat het plan strijdt met de Interim omgevingsverordening.

Basisprincipes

De Interimverordening kent verder een aantal basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2). Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. De initiatieflocatie is gelegen binnen een bestaand bouwperceel. Er vindt geen vergroting plaats van het ruimtebeslag.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

In paragraaf 3.1 is getoetst aan Ladder duurzame verstedelijking.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door gedeeltelijke sloop van gebouwen, hergebruik van bestaande gebouwen en de wijziging van het gebruik van een bestaande woning. Deze ontwikkeling verbetert de leefbaarheid en stedenbouwkundige situatie ter plaatse en voorziet in een dringende maatschappelijke behoefte.

Daarnaast kent de lov regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit:

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Daarvan is hier sprake.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. De voormalige gemeente Uden heeft in navolging van de vereisten voor kwaliteitverbetering een 'landschapsinvesteringsregeling' vastgesteld. In deze nota is opgenomen hoe invulling dient te worden gegeven aan het principe voor kwaliteitverbetering van het landschap. In hoofdstuk 1 is hier uitvoerig op ingegaan.

Conclusie

Gelet op de hierboven omschreven uitgangspunten en voorwaarden van de provinciale Verordening, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is, c.q. hieraan voldoet.

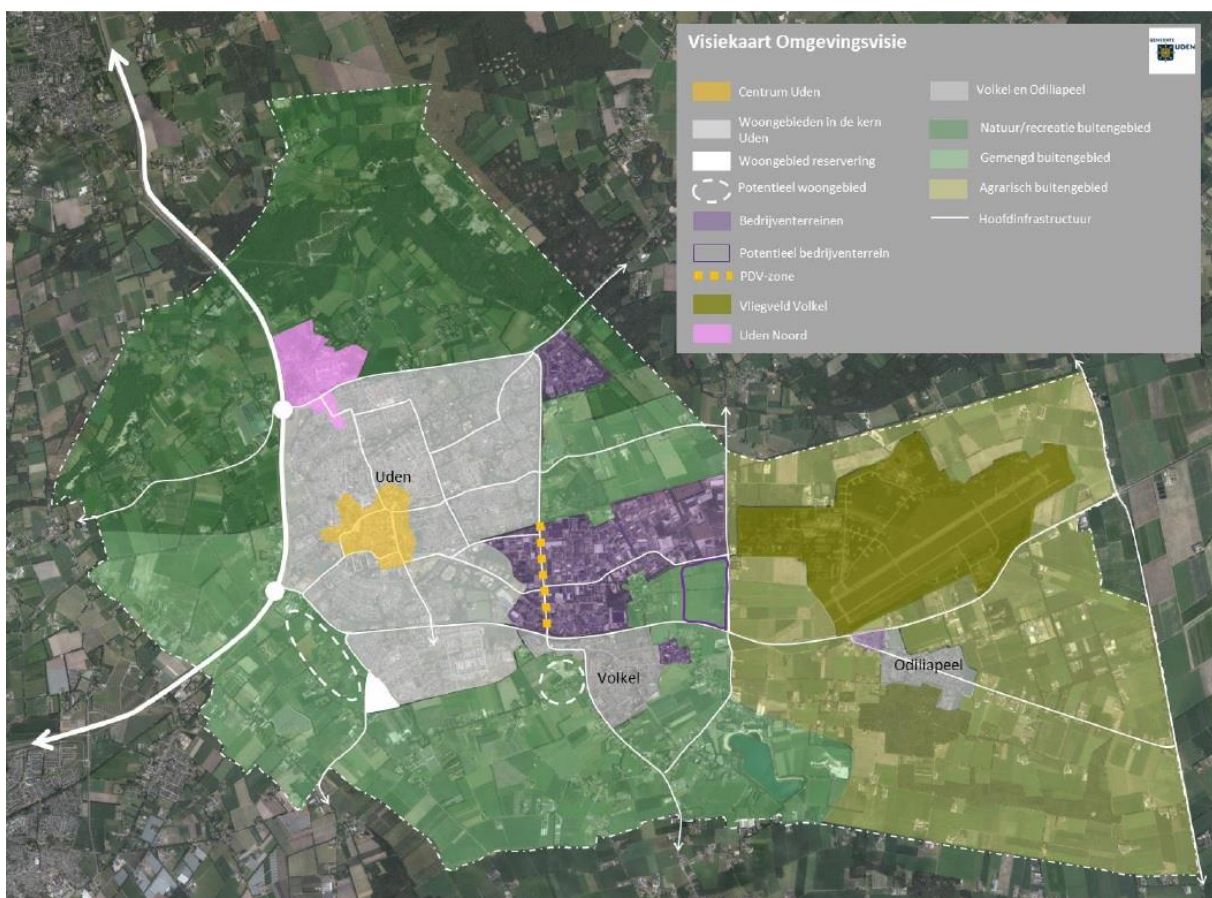
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Uden 2015

De raad van de voormalige gemeente Uden heeft op 17 december 2015 de 'Omgevingsvisie Uden 2015' vastgesteld. In deze structuurvisie heeft de voormalige gemeente Uden haar ambities voor de komende 20 jaar vastgelegd.

In de Omgevingsvisie is een vijfdeling gemaakt voor wat betreft het grondgebied van de gemeente. Ieder deelgebied heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten en daarmee zijn eigen ontwikkelingsmogelijkheden.

Op onderstaande figuur is de visiekaart opgenomen.



Bron: Omgevingsvisie Uden 2015

De initiatieflocatie is gelegen in deelgebied 'Agrarisch buitengebied', direct grenzend aan 'Gemengd buitengebied'. Zie onderstaande afbeelding).



Deelgebied 'Agrarisch buitengebied'

In het oosten van de gemeente ligt een monofunctioneel grootschalig agrarisch gebied met veel (intensieve) veehouderij. Het gebied kent een karakteristieke, rationele verkavelingsstructuur (jong ontginningslandschap) en is goed ontsloten. Binnen deze verkavelingsstructuur komen 2 bosgebieden voor.

Doelstelling van dit gebied:

Een meer multifunctioneel gebruik van het Agrarisch buitengebied tussen het Gemengd buitengebied en de Torenavalkweg, onder voorwaarde dat bestaande agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Het plangebied is gelegen tussen het gemengd buitengebied (aan de westzijde) en de Torenavalkweg (in het oosten). Een kleinschalige maatschappelijke voorziening past prima binnen (de uitgangspunten van) dit gebied.

Het plangebied grenst bovendien direct aan het deelgebied 'Gemengd buitengebied'. Dit gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit aan functies. Het is een karakteristiek, agrarisch landschap met een groene dooradering en verspreid liggende buurtschappen. Het is ook een gebied dat in de loop der tijd met verdere versterking te maken heeft gehad. Een van de doelen voor dit gebied is behoud van een multifunctioneel gebied en agrarisch grondgebruik. Hiertoe wordt verdere versterking van het gebied tegen gegaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van een woonbestemming naar een kleinschalige maatschappelijke bestemming, waarbij de bestaande bebouwing gedeeltelijk wordt gesloopt en/of hergebruikt. Bovendien betreft het plan een maatschappelijke functie, die zich prima leent voor dit gebied en geen belemmering veroorzaakt voor agrarische bedrijven. Hiermee past deze ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Archeologische Beleidskaart Uden

De gemeente heeft ervoor gekozen een eigen gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Hiertoe heeft de gemeente een archeologische beleidskaart opgesteld (2017). Met dit beleid dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Volgens de Archeologische Beleidsadvieskaart (zie afbeelding) ligt het project in het buitengebied en is er sprake van een lage archeologische verwachting waarvoor geen onderzoeksplicht geldt.



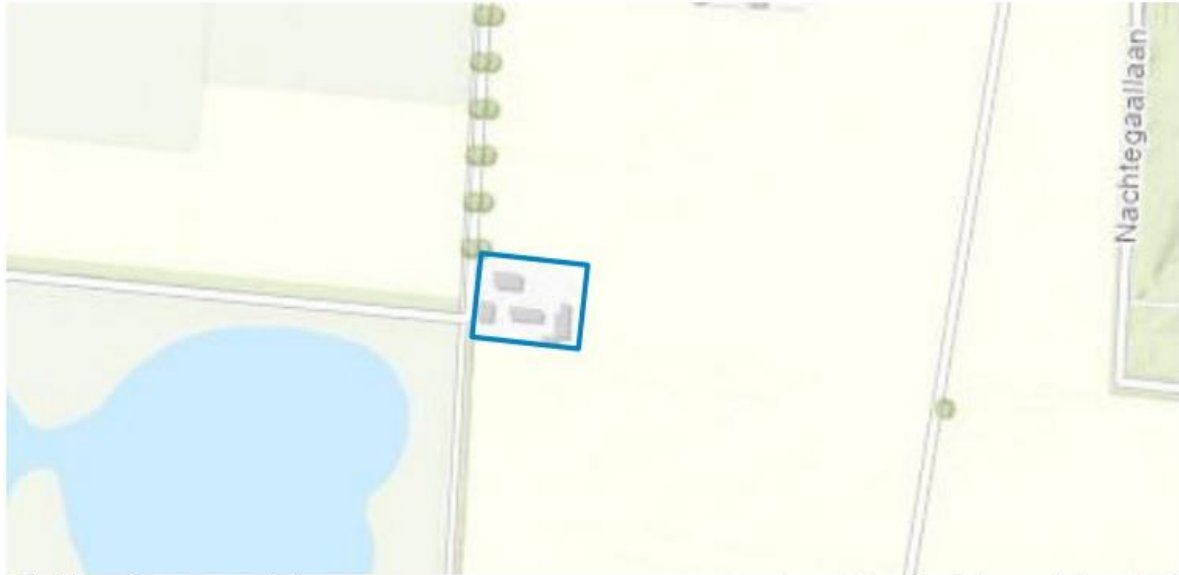
Afbeelding fragment beleidskaart

(bron: gemeentelijke archeologische beleidskaart)

Mocht er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Maashorst.

3.3.3 Cultuurhistorische waardenkaart

Volgens het provinciaal Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) blijkt dat er op, of direct rondom, de projectlocatie geen provinciaal cultuurhistorisch belang aanwezig is (zie volgende afbeelding).



Afbeelding fragment waardenkaart

(bron: Cultuurhistorische waardenkaart 2016)

Conclusie

Gelet op het hierboven omschreven gemeentelijk beleid, concluderen wij dat het onderhavige initiatief hiermee niet in strijd is.

HOOFDSTUK 4 RUIMTELIJKE EN MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen wat de invloed is op een aantal omgevingsaspecten. Amitec BV uit Uden heeft voor het initiatief de milieuaspecten onderzocht en onderbouwd, welke in dit hoofdstuk zijn overgenomen.

4.1 Milieuaspecten

De rapportage “Haalbaarheidstoets milieu-onderbouwing Project Oosterheidestraat 31 Odiliapeel - 2024 Odiliapeel”, d.d. 24 juni 2024, kenmerk 23.404-WRO.02C, is integraal als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In deze rapportage (Haalbaarheidstoets) wordt verwezen naar een rapport ‘Verkenkend en Asbest onderzoek, kenmerk 24.702-NEN.02a, d.d. 25 juni 2024), ‘Aerius-berekening’ (kenmerk 23.404-002B, d.d. 15 november 2023) en de ‘Quickscan soortenbescherming (d.d. 6 oktober 2023, kenmerk E.00005347). Deze rapportages zijn ook als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de haalbaarheidstoets gaat Amitec achtereenvolgens in op:

- Bodem
- Bedrijven en milieuzonering
- Wet geluidhinder
- Wet Luchtkwaliteit
- Wet natuurbescherming
- Archeologie en cultuurhistorie
- Waterhuishouding
- Externe veiligheid
- Geurhinder veehouderijen
- Volksgezondheid
- Spuitzones gewasbescherming
- Hoogspanningslijnen
- M.e.r.-beoordeling

Conclusie

Amitec concludeert dat uit de toetsing van de verschillende aspecten, met betrekking tot de functiewijziging van ‘wonen’ naar ‘maatschappelijk’ op het perceel aan de Oosterheidestraat 31 te Odiliapeel, blijkt dat vanuit milieutechnisch oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen te verwachten zijn.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een zogenaamd bindend plan. Dat wil zeggen dat het bindend is voor zowel de overheid als voor de burgers. Regels (voorschriften) en verbeelding (de plankaart) zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De toelichting is niet juridisch bindend, maar moet zoals de naam al zegt worden gezien als een nadere toelichting op de regels en de verbeelding. Bovendien geeft het inzicht in de afweging die tot het bepalen van de bestemmingen heeft geleid.

6.2 Toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de verbeelding is een de bestemming 'Maatschappelijk' (met code 'specifieke vorm van maatschappelijk – dagbesteding/24uurs zorgwonen) en de aanduiding Bouwvlak, opgenomen. Daarnaast is een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen:

- Overige zone – deelgebied agrarisch
- Reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- Overige zone – zoekgebied ecologische verbindingszone
- Overige zone – zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Vrijwaringszone – radar

6.3 Toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Een bestemmingsartikel is als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijking van de bouwregels

- Specifieke gebruiksregels
- Afwijking van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Wijzigingsbevoegdheden

6.4 Toelichting bestemming

6.4.1 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' (M) is toegekend aan gebouwen en gronden die een maatschappelijke functie hebben. Deze maatschappelijke functie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen en is tevens voorzien van een voor die grond(en) passende aanduiding: specifieke vorm van maatschappelijk – dagbesteding/24uurs zorgwonen.

6.4.2 Gebiedsaanduidingen

Binnen het plangebied komen nog verschillende gebiedsaanduidingen voor waarvoor speciale regels gelden.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het verhaal van plankosten via een exploitatieplan is uitgangspunt in de Wet ruimtelijke ordening. In de wet is ook bepaald dat van een exploitatieplan kan worden afgezien als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de kosten die gemaakt moeten worden in het openbaar gebied. Deze kosten worden via een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. In deze overeenkomst is ook het verhaal van eventueel toegekende planschadeclaims geregeld.

Kostenverhaal is dus anderszins verzekerd als gevolg waarvan geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Conclusie

Het plan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten. Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

Omgevingsdialoog

Voor dit initiatief heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. De bewoners en gebruikers die direct gesitueerd zijn naast of zicht hebben op de locatie zijn door de initiatiefnemer individueel bezocht. De gesprekken hebben plaatsgevonden in op 23 maart 2023.

De omgevingsdialoog heeft individueel plaatsgevonden (zgn. keukentafelgesprek) en heeft de initiatiefnemer eerst een toelichting van het initiatief gegeven. Hierna is er gelegenheid geweest om vragen te stellen en wensen te uiten, welke zijn genoteerd en beantwoord.

In z'n algemeenheid kan gesteld worden, dat de omgeving positief op het initiatief heeft gereageerd.

De notitie Omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.