

Bestemmingsplan Roessel – Waterlaat te Bakel
Gemeente Gemert-Bakel
Ontwerp



Bestemmingsplan Roessel – Waterlaat te Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerp

Rapportnummer:	211x06652
IDN:	NL.IMRO.1652.BPSoerselWaterlt-ON01
Datum:	mei 2016
Contactpersoon gemeente:	Rober Boonmann / Carry van de Biggelaar
Projectteam BRO:	Niels Paree en Frank Janssen
Trefwoorden:	Soersel, Waterlaat, Roessel, maximaal 13 woningen, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Het woningbouwgebied aan de Waterlaat en Roessel is een onderdeel van het totaal plan Soersel. Het voorliggend plan maakt de bouw van maximaal 3 vrijstaande woningen aan de Waterlaat en maximaal 10 vrijstaande, (twee-)aaneengebouwde woningen aan de Roessel mogelijk.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	6
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. ONDERZOEK	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieu-aspecten	19
4.3 Archeologie	27
4.4 Cultuurhistorie	27
4.5 Flora en fauna	28
4.6 Leidingen en infrastructuur	30
4.7 Verkeer en parkeren	30
4.8 Waterparagraaf	31
5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS	37
5.1 Planstukken	37
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	37
5.3 Toelichting op de regels	38
6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	39
6.1 Overleg	39
6.2 Inspraak	39
6.3 Procedure	39

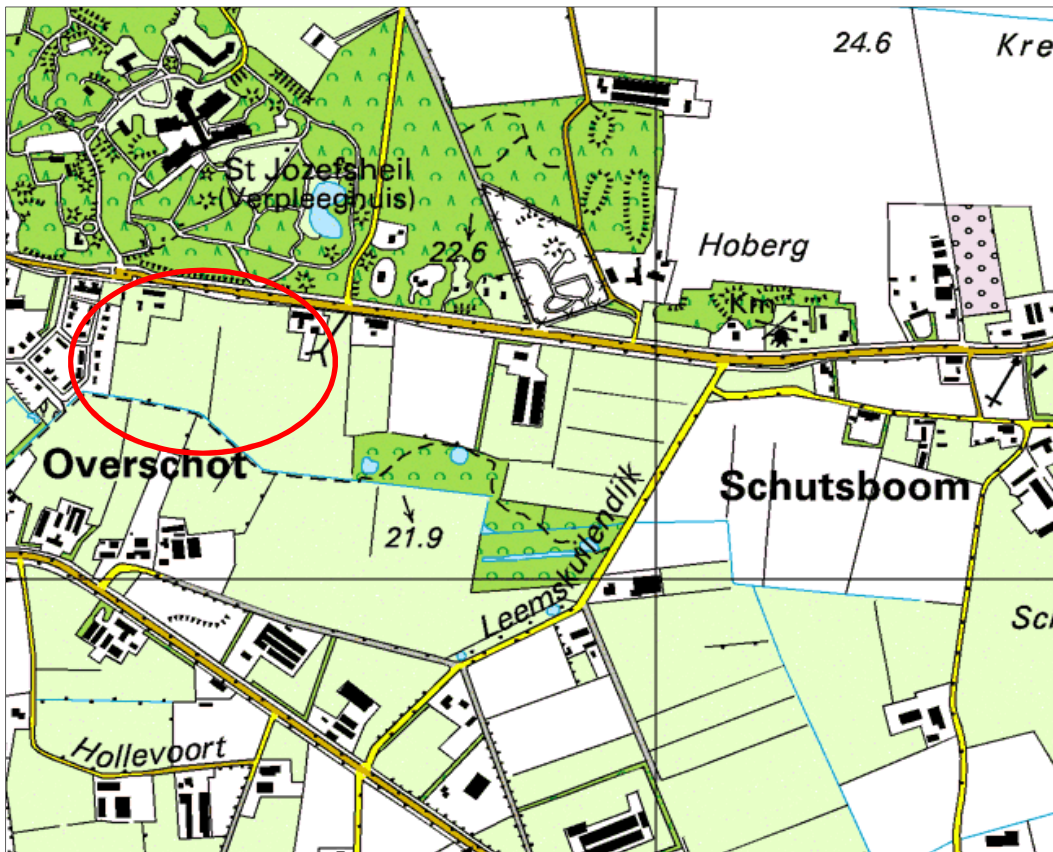
Separate bijlagen

- Jong, Th. de, en L. Korthorst, 2008. Archeologisch onderzoek gemeente Gemert-Bakel, De Mortel-Vraant en Bakel-Soersel. Ontginningen en ruilverkavelingen in een moestuincomplex en een akkergebied. Rapportage inventariserend veldonderzoek-proefsleuven. Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond, Rapport 32.
- Inpijn-Blokpoel, infiltratieonderzoek 'Locatie Bakel – Oost', 20 juli 2005
- Archimil, Rapportage actualiserend bodemonderzoek, PH150035, 22 januari 2015
- SRE, akoestisch onderzoek bestemmingsplan 'Soersel', 11 oktober 2005
- BRO, Quicksan flora en fauna Soersel ong. te Bakel, 211x06652, 18-6-2015

1. INLEIDING

Soersel is een woonwijk gelegen aan de oostzijde van de kern Bakel in de gemeente Gemert-Bakel. Het betreft een stedelijk gebied dat nog niet volledig is gerealiseerd. Het voorliggend bestemmingsplan ziet op de bouw van maximaal 10 woningen aan de Roesel en maximaal 3 woningen aan de Waterlaat en zorgt voor afronding van het middengebied. De planontwikkeling maakt deel uit van de woningbouwontwikkelingslocatie Soersel.

Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen ter plaatse nog niet mogelijk. De gemeente Gemert-Bakel heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips'. Dit bestemmingsplan is op 7 mei 2012 vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Onderhavige toelichting geeft een verantwoording van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden.



Uitsnede topografische kaart

Opbouw toelichting

In het volgende hoofdstuk komt de huidige en toekomstige situatie in en rond het plangebied aan bod. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten van het plan beschreven en in hoofdstuk 6 komen de te voeren procedure, het overleg en de planstukken aan de orde.

2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied betreft een gedeelte van het woongebied Soersel. Het is gelegen aan de oostzijde van de kern Bakel. Ten noorden grenst het gebied aan de weg Roessel. Ten zuiden grenst het gebied aan de Waterlaat. Het plangebied is volledig gelegen in het bestaand stedelijk gebied.



Luchtfoto plangebied (globaal) en omgeving

2.2 Planprofiel

Het plangebied bestaat uit twee deellocales. In totaal worden maximaal 13 woningen gebouwd, waarvan maximaal 10 in het deelgebied aan de Roessel en maximaal 3 in het deelgebied aan de Waterlaat. De 10 woningen aan de Roessel bestaan uit vrijstaande, twee-aaneengebouwde en/of aaneengebouwde woningen. De toegestane 3 woningen aan de Waterlaat worden gebouwd als vrijstaande woningen. De maximale bouw- en goothoogtes 6, respectievelijk 10 meter. Er zijn nog geen situatieschetsen of gevelbeelden beschikbaar van de woningen van het plangebied.

30 % van het aantal gerealiseerde woningen wordt uitgevoerd als sociale koopwoning. Indien in het middengebied echter reeds meer dan 30% sociale woningen gerealiseerd worden, dan wordt dit aantal woningen in mindering gebracht op de te bouwen woningen in onderhavig bestemmingsplan.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Stedenbouwkundig gezien is het plan aanvaardbaar geacht door de gemeente Gemert-Bakel. Qua bouwtypologie, goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de omgeving van het plan. Ook de afstand van de woningen tot aan de weg (rooilijn) sluit aan bij de omgeving van het plangebied. Het openbaar gebied blijft ruim opgezet, waarbij voldoende ruimte blijft voor spelen en parkeren. De presentatietekening geeft de hoeveelheid groen en parkeerplaatsen weer.

De woningen zullen worden gebouwd in een gebied dat reeds is aangewezen als woningbouwgebied. De woningen passen functioneel dan ook naadloos in de omgeving.



Presentatietekening omgeving plangebied

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt, zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan is het belang van de duurzame verstedelijking van toepassing.

Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Afweging ladder duurzame verstedelijking

Of bij de bovengenoemde woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang van het bouwplan. Uitspraken van de Raad van State (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4, AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4 en AbRvS 4 maart 2015, nr. 201406421/1/R4) laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 14 woningen in ieder geval als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien.

Bij het onderhavige plan worden 13 woningen gerealiseerd. Vanwege de samenhang met de recente ontwikkelingen in het gebied, wordt de ondergrens van 14 woningen overschreden. Hiermee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in het plangebied. De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen.

Trede 1

Ten aanzien van de actuele regionale kwalitatieve en kwantitatieve behoefte wordt vermeld dat in de regionale agenda wonen voor de regio Zuidoost-Brabant van december 2015 voor wat betreft de kwalitatieve behoefte, voor de regio De Peel wordt uit gegaan van een kwalitatieve behoefte aan sociale woningbouw van 35%. Het percentage te realiseren woningen in de sociale sector in het plangebied ligt met dit percentage in lijn. Voor wat betreft de 3 in het plangebied opgenomen dure woningen op vrijstaande kavels, wordt vermeld dat dit aandeel beperkt is en reeds 2 aangewezen kopers kent. Voor het overige is sprake van woningen in het middensegment.

Uit het woonbehoeftenonderzoek van de gemeente Gemert-Bakel uit het najaar van 2014 blijkt bovendien dat in de gemeente een kwalitatief tekort aanwezig is aan vrij wel alle typen woningen, met uitzondering van meergezins koopwoningen, goedkope huurwoningen en dure huurwoningen.

Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt vermeld dat de bouwplannen reeds zijn opgenomen in de actuele gemeentelijke woningbouwprogrammering, die regionaal is afgestemd. De regionale behoefte aan de woningen is aanwezig. De bestaande harde plancapaciteit is circa 490 woningen. Gelet op de regionale behoefte is voor Gemert-Bakel nog een behoefte aan 1230 nieuwbouwwoningen tot en met 2024. Er is dan ook nog voldoende ruimte om woningen toe te voegen.

Gezien het bouwprogramma dat plaats kan vinden in het plangebied (circa 35% sociale woningbouw, maximaal 3 vrijstaande dure woningen en voor het overige woningen in het middensegment) en gezien de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan deze woningen, wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 2

De ontwikkeling die plaatsvindt betreft het afronden van een reeds in gang gezette woningbouwontwikkeling in het woningbouwontwikkelingsgebied Soersel.

Het gebied is aan te merken als juridisch-planologisch bestaand stedelijk gebied, aangezien sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gezien de aanwezige omliggende bestemmingen 'Verkeer' 'Wonen' en 'Groen' kan het gebied aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een toets aan trede 3 is niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben provinciale staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014. Hierna wordt in gegaan op de beleidslijnen uit de partiële herziening 2014.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en

natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Goed bereikbare voorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

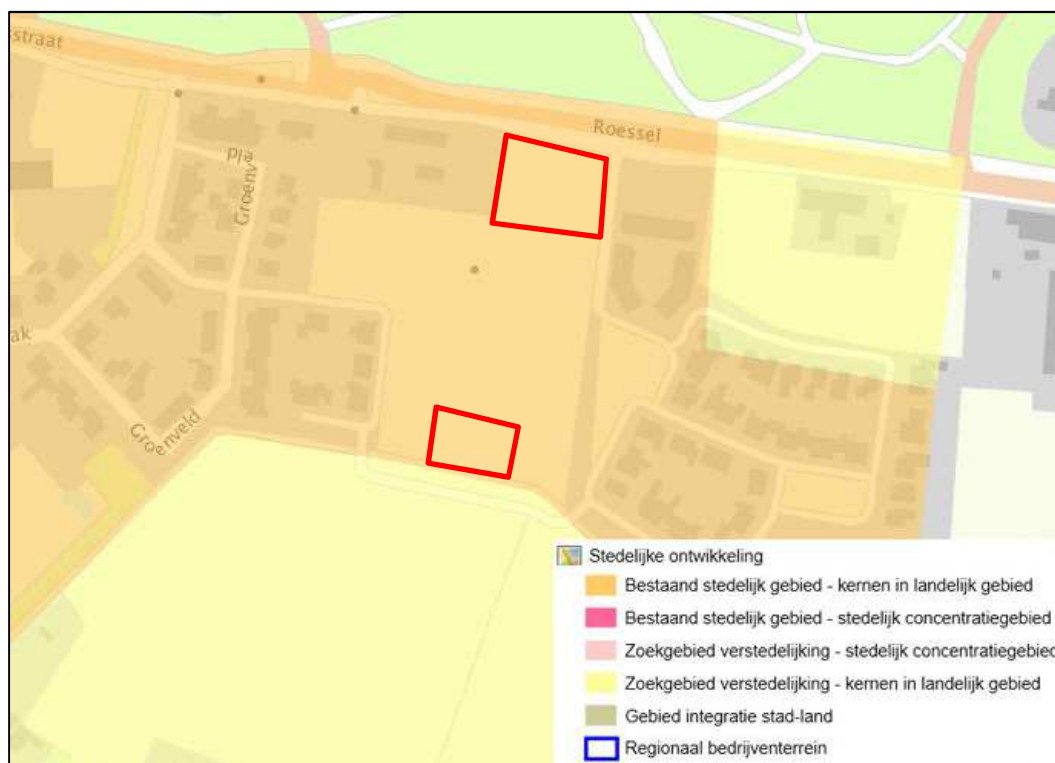
Belang 8, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Bakel. De bouw van de woningen is dan ook in lijn met het provinciaal beleid in het kader van de concentratie van verstedelijking.

Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het gehele plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied.

Onder het bestaand stedelijk gebied vallen ieder geval: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte 2014, met globale weergave plangebied

Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen en het bouwplan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het onderhavige bouwplan. Ten aanzien van het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' wordt nog vermeld dat de voorgestane ontwikkeling plaatsvindt in een gebied dat is aangewezen als woningbouwgebied en dat voldoan wordt aan de Ladder duurzame verstedelijking. Het bouwplan voorziet niet in negatieve gevolgen voor de omgeving. Er is geen kwaliteitsverbetering benodigd op basis van de Verordening Ruimte, gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Eindhoven

Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Woonvisie Regio Eindhoven vastgesteld.

Het motto van de woonvisie is, 'lokaal doen, wat lokaal kan'. Deze visie richt zich uitsluitend op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Op dit bestemmingsplan zijn uitsluitend de punten 2 en 3 van toepassing. Deze worden hier onder nader uiteengezet.

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het MRE is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil het SRE waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.

De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

Afweging Woonvisie regio Eindhoven

Door de realisatie van de sociale koopwoningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte voor starters en senioren. Ook de vrije sector woningen die in dit plan zijn opgenomen voorzien in (een deel van) de maatschappelijke vraag naar dit soort woningen. Het bouwplan (het aanbod) past bij de bestaande (stedenbouwkundige) kwaliteiten van Soersel. Door flexibiliteit in woningtypen op te nemen wordt maximaal aan de marktvrage voldaan.

De realisatie van de woningen is dan ook in lijn met het beleid in de Woonvisie Regio Eindhoven.

Regionaal woningbouwprogramma 2014-2024

Op 29 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld. Dit wordt jaarlijks bijgesteld.

Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2014-2024 in totaal in Gemert-Bakel 1230 woningen gebouwd kunnen worden. Dit aantal wordt door de gemeente als richtgetal aangehouden. Het daadwerkelijke migratiesaldo wordt als leidend aangehouden. Gemert-Bakel kiest voor realisatie van circa 30% van de woningbouw in de sociale sector.

Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. Daarnaast wordt duurzaamheid belangrijk geacht.

Afweging Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

De realisatie van de woningen is in lijn met het regionaal woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma van Gemert-Bakel staat de realisatie reeds ingepland. Met de realisering van het voorliggende bouwplan komt de doorstroming op de markt op gang. Dit zal vrijwel zeker ook een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor woningzoekenden voor huurwoningen en zal dichterbij in de buurt komen van het door de gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte. De ontwikkeling van de woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma. Hiermee geeft de ontwikkeling invulling aan het beleid van de gemeente waarbij er per jaar gemiddeld 100 woningen gebouwd zullen worden om te kunnen voldoen aan de behoefte op basis van migratiesaldo nul.

Het plan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Er worden woningen in de vrije sector gerealiseerd en conform overeenkomst wordt er 30% sociale koopwoningen gebouwd. Mochten er in het middengebied reeds voldoende woningen zijn of worden gerealiseerd die voldoen aan de eisen van sociale (koop)woning, dan vervalt deze eis.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 12.224 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn; te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De

woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kader stellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's, zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Afweging Woonvisie 2009-2015

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Bakel en past hiermee binnen de nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De realisatie van de woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet voor een deel in de lokale woningbouwbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de Structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners is belangrijk. Er is sprake van stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd.

Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Voor het onderhavig bouwplan is specifiek van belang dat het aantal inwoners van de gemeente over ongeveer 15 jaar af zal gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.

De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. Nu, in 2012, is voor het overgrote deel van de huizenzoekers in de gemeente keus genoeg. Er worden nieuwe leefconcepten en woonvormen ontwikkeld zoals levensloopbestendige of mantelzorgwoningen en betaalbare huisvesting voor jongeren, maar ook maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven.

Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 30% in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig. De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen.

Afweging Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

Op de kaart behorende bij de Structuurvisie+ is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'stedelijk gebied'. De locatie 'Soersel', waar het plangebied deel van uitmaakt, is in de Structuurvisie+ als ontwikkelingslocatie voor wonen opgenomen.

Het plan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Er worden woningen in de vrije sector gerealiseerd en conform overeenkomst wordt er 30% sociale koopwoningen gebouwd. Mochten er in het middengebied reeds voldoende woningen zijn of worden gerealiseerd die voldoen aan de eisen van sociale (koop)woning, dan vervalt deze eis.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 5 juli 2012. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Groen' en 'Verkeer'. Het oprichten van nieuwe woningen ter plaatse is niet toegestaan. Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemers middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Ten behoeve van afronding van het middengebied in plan Soersel is er sprake van een anterieure overeenkomst. De voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is hiervan een onlosmakelijk onderdeel. Kostenverhaal van de gemeentelijke kosten, zoals de aanleg van het openbaar gebied is hiermee geregeld. Het voorliggend plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In 2005 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit bodemonderzoek is echter verouderd. Door adviesbureau Archimil is daarom een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied¹. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond, net zoals tijdens het onderzoek in 2005, niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht.

Op basis van de onderzoeksresultaten behoeven geen restricties gesteld te worden aan bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

4.2.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aan-

¹ Archimil, Rapportage actualiserend bodemonderzoek, PH150035, 22 januari 2015

gegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Overeenkomstig de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek voor onderhavige planherziening niet meer noodzakelijk omdat er per 2016 sprake is een verlaagde snelheidsgrens van 30km/u op de weg Roessel. In 2005 is voor het oorspronkelijk bestemmingsplan wel een onderzoek uitgevoerd. Deze is nog steeds van toepassing op het plangebied omdat het aantal toelaatbare woningen van 140 in het bestemmingsplan niet is overschreden. In het onderzoek is van dit aantal uitgegaan. In plan Soersel zijn begin 2016 84 woningen gerealiseerd. In het reeds in ontwikkeling gebrachte middengebied zijn maximaal 33 woningen toegestaan. Samen bedraagt dit 117 woningen. Theoretisch zijn er derhalve nog 21 woningen mogelijk binnen het onderzoek. Voorliggend BP voorziet in maximaal 13 woningen waarmee het maximaal aantal woningen niet bereikt zal worden. De geluidsbelastingen zijn berekend ten gevolge van de Roessel, alsmede de Oldert en de 30km/u-wegen in de directe omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaï in dit plangebied ter plaatse van de nieuwe woonbestemming niet wordt overschreden. 50 dB(A) kan gelijkgesteld worden met 48 dB. De Roessel was toentertijd een 50 km/u-weg, de snelheidsgrens is nu verlaagd naar 30km/u en de weg is voorzien van een drempel. Het wegverkeerslawaaï is hiermee inmiddels afgenomen. Geconcludeerd kan dan worden dat er ten aanzien van de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden

wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 13 woningen te bouwen. Het totaal aantal van 13 woningen is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd. In gebieden met een gemengde functie kan op basis van de VNG normen een afstandsstep lager worden gedaan.

In de omgeving van het plangebied komt binnen een straal van meer dan 100 meter uitsluitend de woonfunctie voor. Er zijn buiten deze afstand geen bedrijven of functies aanwezig die een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ter plaatse is dan ook een goed woon- en leefklimaat aanwezig.

4.2.5 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Voor het onderhavige plangebied zijn in deze verordening geen andere normen dan de wettelijk bepaalde normen opgenomen. Dit betekent dat voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een geurnorm van 2 odeur units per m³ lucht geldt.

Ten zuiden van het plangebied liggen enkele intensieve veehouderijen. Op kortere afstand van deze veehouderijen zijn echter reeds bestaande woningen aanwezig, die maatgevend zijn voor de toegestane geurbelasting vanwege deze veehouderijen. Door de bouw van de woningen worden de belangen van deze veehouderijen dan ook niet aangetast.

Op de kaart die de achtergrondgeurbelasting weergeeft is te zien dat in het plangebied een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Op de kaart die de voorgrondgeurbelasting aangeeft is het plangebied niet aangegeven als een gebied waar de geurnorm van 2 odeur units per m³ wordt overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat er plaatsse sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende veehouderijen niet worden aangetast. Het bouwplan is dan ook in lijn met de Verordening Geurhinder en veehouderij.

4.2.6 Vormvrije m.e.r.(-beoordeling)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009². Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Het planvoornemen komt niet voor op de C lijst van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt de bouw van 13 woningen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit

² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

m.e.r.). De ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet aan te merken als een gevoelig gebied.

Milieugevolgen

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

De aanleiding voor een m.e.r-beoordeling wordt groter naarmate de drempelwaarde van 2000 woningen wordt benaderd. De bouw van maximaal 13 woningen valt ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Ter plaatse is geen sprake van een gevoelig gebied. Er zijn geen aanzienlijke milieu-effecten. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (deze wordt in april 2015 vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening.

De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet in te voeren met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke

Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De overige wetgeving rond het Basisnet is nog niet in werking getreden. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Beleidsvisie externe veiligheid Gemert-Bakel

Op de kaart bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in het gebiedstype risicoluw gebied, in een woonwijk.

Dit zijn volgens de beleidsvisie locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente Gemert-Bakel wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en in woonwijken worden daarom geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Bestaande risicovolle inrichtingen zoals vuurwerkopslagen en LPG tankstations leveren momenteel geen problemen of belemmeringen op. Indien noodzakelijk worden in de toekomst de mogelijkheden onderzocht om deze activiteiten op termijn te saneren.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

De meest nabijgelegen inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het LPG-tankstation aan de Roessel 2. Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de aan te houden afstand ingevolge de 10-6 contour met betrekking tot het plaatsgebonden risico 45 meter vanaf het vulpunt bedraagt. Hieruit kan worden afgeleid dat de doorzet van dit LPG-tankstation minder dan 1.000 m³ per jaar bedraagt.

De afstand vanaf het vulpunt van het LPG-tankstation aan de Roessel 2 tot aan het plangebied bedraagt ten minste 180 meter. Deze afstand is groter dan de aan te houden afstanden van 45 meter (plaatsgebonden risico) en 150 meter (groepsrisico). Gelet op de afstand van circa 180 meter wordt voldaan aan de Regeling externe veiligheid inrichtingen en daarmee ook aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het LPG-tankstation vormt dus geen belemmering voor de planvorming.

Er zijn geen andere objecten in de nabijheid van het plangebied gelegen die invloed hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Risicovol wegtransport

De beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente geeft aan dat over de doorgaande weg Roessel geen transport van gevaarlijke stoffen

Risicovol transport per spoor, buisleiding en water

In de wijde omgeving van het plangebied komt geen spoorlijn of water voor waar risicovol transport over plaatsvindt. Gezien de grote afstand tot deze transportassen leidingen ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour en buiten het invloedsgebied. Het oprichten van de woningen is dan ook niet bezwaarlijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet bezwaarlijk is in het kader van het aspect 'externe veiligheid'.

4.3 Archeologie

In januari 2006 is door het Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond, een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied Soersel in de Gemert-Bakel (N-B). Het onderzoek heeft als doel de archeologische waarden van het gebied vast te stellen. In het plangebied zijn vier lange proefsleuven gegraven die inzicht gaven in de opbouw van de bodem. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport (nr 32) van het Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond (p.16-27.)

In het rapport wordt geconcludeerd dat het terrein aan de straatzijde door ontgroningen, zandwinning en ontginningen is verstoord. Tussen de ontgrondings- en zandwinningsporen of ontginningssporen zijn nergens oude sporen van bewoning aangetroffen (zoals paalkuilen, afvalkuilen of een waterput). Bij de aanleg van de proefputten zijn geen vondsten (met name scherven) uit de prehistorie, Romeinse tijd of vroege-volle middeleeuwen gevonden, die wijzen op bewoning ter plaatse. Het terrein loopt richting het zuiden sterk af naar een beekje of waterloop, langs het Wim Vloetpad. Een groot deel van het terrein heeft een leemrijke ondergrond, die zorgt voor een natte en drassige akker. Het grondwater ligt daardoor hoog, waardoor bewoning in het verleden onwaarschijnlijk is op de plaats.

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied Soersel, waaronder voor het zuidelijk deel³. Alleen het noordelijk deel van het gebied is destijds interessant geacht voor proefsleuvenonderzoek. Dit hooggelegen (noordelijk) deel is/was in principe geschikt voor bewoning in de (pre-)historie.

Op pagina 12 wordt in de conclusie aangegeven dat verder archeologisch onderzoek in het plangebied Soersel) niet nodig is.

De conclusies van het rapport zijn anno 2015 niet anders dan die in 2006 zijn vastgesteld. Verder archeologisch onderzoek is op dit terrein niet nodig, het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

³ Jong, Th. de, en L. Korthorst, 2008. Archeologisch onderzoek gemeente Gemert-Bakel, De Mortel-Vraant en Bakel-Soersel. Ontginningen en ruilverkavelingen in een moestuincomplex en een akkergebied. Rapportage inventariserend veldonderzoek-proefsleuven. Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond, Rapport 32.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied ligt in een woonwijk in aanbouw. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waar het bouwplan een negatieve invloed op zou kunnen hebben.

4.5 Explosieven

Het onderhavige terrein is in de Tweede Wereldoorlog gebombardeerd. Voordat grondwerkzaamheden kunnen plaatsvinden dient eerst onderzocht te worden of er nog ongesprongen explosieven aanwezig zijn. Tijdens de werkzaamheden is in totaal 16.880 m² onderzocht op mogelijk aanwezige explosieven met een kaliber vanaf 50 mm. Tijdens de werkzaamheden zijn geen explosieven aangetroffen. De aangetroffen objecten betroffen onder andere granaatscherven, schroot en oud handgereedschap⁴.

Het gebied is dan ook vrijgegeven van Conventionele Explosieven conform de gestelde opdracht.

4.6 Flora en fauna

Door adviesbureau BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁵. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Binnen het plangebied is het voorkomen van zwaarder beschermde soorten planten niet uitgesloten. Met de ontwikkeling zijn negatieve effecten dan ook niet op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten planten binnen het plangebied is noodzakelijk. In bijlage 1 in de quickscan zijn de voorlopige resultaten van het vervolgonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat met uitzondering

⁴ Leemans Speciaalwerken BV, Procesverbaal van oplevering: onderzoek naar explosieven uit WOII plan Soersel, 12 oktober 2015

⁵ BRO, Quickscan flora en fauna Soersel ong. te Bakel, 211x06652, 18-6-2015

van wilde marjolein, het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen het plangebied uitgesloten kan worden.

- Het voorkomen van de das (tabel 3) is uit het plangebied en/of directe omgeving bekend. Van de das zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen binnen het plangebied en deze worden dan ook op voorhand uitgesloten. Het plangebied kan wel onderdeel uitmaken van het leefgebied als geschikt foerageergebied en als vaste looproute. Met de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het leefgebied voor das niet op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door de das is dan ook noodzakelijk. In bijlage 1 in de quickscan zijn de resultaten van het vervolgonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat er geen looproutes of sporen van foerageeractiviteiten van das binnen het plangebied aanwezig zijn. Negatieve effecten voor das worden hierdoor uitgesloten.
- Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3). Binnen het plangebied zijn geen geschikte potentiële vaste verblijfplaatsen en/of vliegroutes voor vleermuizen aanwezig. Het plangebied is beperkt geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Verwacht wordt, dat met de toekomstige ontwikkeling er geen sprake is van wezenlijke invloed op de aanwezigheid van geschikt foerageergebied voor in de omgeving verblijvende vleermuizen. Negatieve effecten voor vleermuizen zijn uitgesloten.
- Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten alsook het leefgebied jaarrond beschermd zijn zoals steenuil, kerkuil en huismus. Gezien de grootte van het plangebied en de toekomstige inrichting, is het niet op voorhand uit te sluiten dat het plangebied geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied voor deze soorten. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de waarde van het plangebied als leefgebied voor deze soorten is noodzakelijk. In bijlage 1 zijn de resultaten van het vervolgonderzoek naar huismus weergegeven. Hieruit blijkt dat er geen foeragerende huismussen binnen het plangebied aangetroffen zijn. Negatieve effecten voor huismus worden hierdoor uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van vegetatie buiten deze broedperiode uit te voeren of door inspectie voor aanvang werkzaamheden, wordt het risico op verstoring van aanwezige legsels of nestjongen sterk verminderd.
- Tijdens de (aanleg)werkzaamheden (bouwrijp maken) is het niet uitgesloten dat de rugstreeppad (tabel 3 soort) zich binnen het plangebied vestigt. Hiervoor zullen maatregelen getroffen dienen te worden om negatieve effecten voor de rugstreeppad te

voorkomen. Begin 2016 is het plangebied echter door gemeente bouwrijp gemaakt. Er is hierbij geen rugstreeppad aangetroffen. Hiermee is het op voorhand uit te sluiten dat de rugstreeppad zich alsnog vestigt het plangebied. De aanlegwerkzaamheden zijn zodanig uitgevoerd dat in het plangebied geen stagnerend water is ontstaan of alsnog ontstaat.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

De gemeente Gemert-Bakel is verantwoordelijk voor de aanleg van het openbaar gebied. Het betreft zowel het bouwrijp als woonklaar maken. Voor de grondbalans van plan Soersel heeft er in opdracht van gemeente Gemert-Bakel in het voorjaar van 2016 grondverzet plaatsgevonden aan de Waterlaat als gedeelte van het bestemmingsplan. De ontgraven grond is op het werk zelf verwerkt om geen of zo min mogelijk grond aan of af te voeren. Voor het woongebied aan de Waterlaat is hiermee geen sprake meer van een weiland en is het maaischema komen te vervallen.

4.7 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woningen belemmeren.

Voordat grondversturende werkzaamheden zullen plaatsvinden, zal de ligging van eventuele kabels en leidingen geïnventariseerd worden middels een melding bij het Kabels en leidingen informatiecentrum (Klic).

4.8 Verkeer en parkeren

De parkeernorm is nader uitgewerkt in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Voor woningen geldt een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Daarvan dient tenminste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden. Indien een seniorenwoning of starterswoning een bruto vloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 75 m² geldt een norm van 1,3 parkeerplaats per woning. Daarvan dient tenminste 0,6 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd.

In plan Soersel zijn alleen de belangrijkste elementen van het stedenbouwkundig plan vastgelegd, zoals de hoofdstructuur en de contouren van de woonvlekken. Binnen de contouren van de woonvlekken bestaat een grote mate van vrijheid ten aanzien van de uiteindelijke invulling waaronder de definitieve locatie van inritten, parkeerplaatsen en aantal woningen.

Het parkeren vindt plaats in het openbaar gebied en op eigen terrein. Dat betekent voor de projectlocatie maximaal 28,6 parkeerplaatsen (13 wooneenheden x 2,2 parkeerplaatsen) waarvan 13 op eigen terrein. Met de maximale variant voor parkeren is rekening gehouden bij de inrichting van het openbaar gebied. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeereis. De maatvoering van de parkeerplaatsen en uitrijruimte zal voldoen aan de gangbare normen (11 meter).

In de presentatietekening in paragraaf 2.2 is zowel de situering van de inritten te zien, als de openbare parkeerruimte.

4.9 Waterparagraaf

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap Aa en Maas, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Keur Waterschap Aa en Maas

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de herontwikkeling de aanleg van compensatie vereist. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m² geldt een vrijstelling tot de realisatie van compensatie. Voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m² of grotere afkoppelplannen is compensatie noodzakelijk. Aan de hand van de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de vernieuwde Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: Infiltreren of retentie binnen of nabij het plangebied.

Aanbevelingen voor het ontwerpen van een compensatievoorziening zijn:

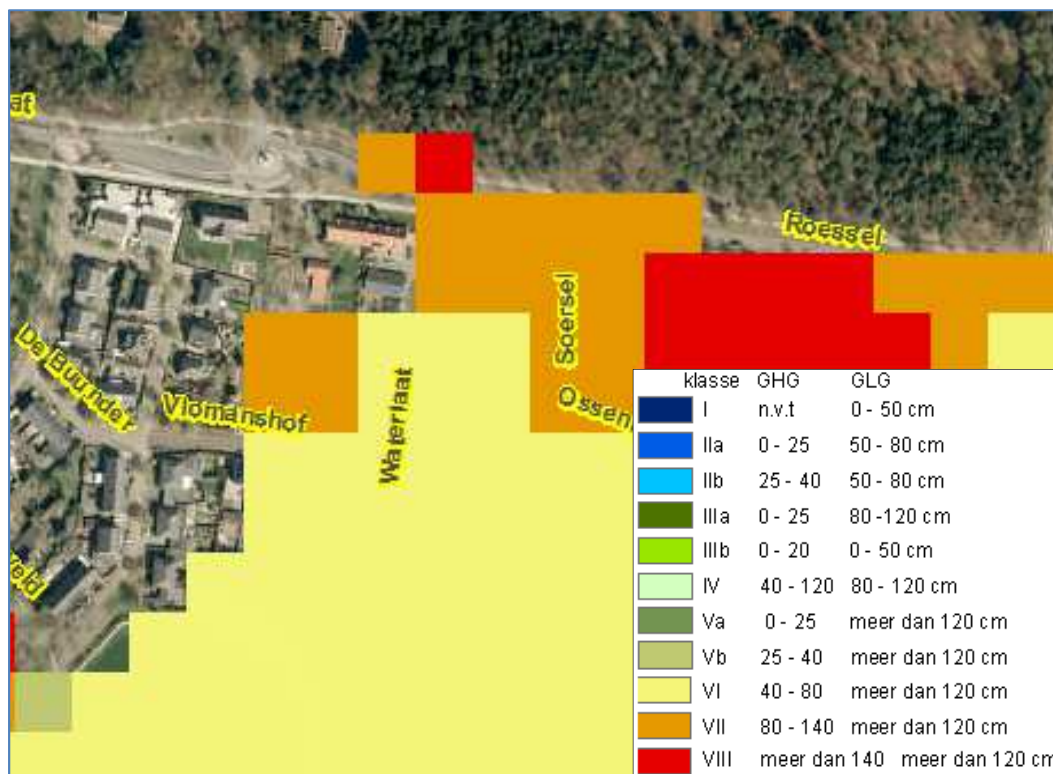
- Leg de compensatievoorziening zodanig aan dat deze gemakkelijk te onderhouden is. Hierbij moet gedacht worden aan maaien en schoonmaken. Een flauw talud is tevens veiliger.
- Een bovengrondse compensatievoorziening is gemakkelijker (en goedkoper) te onderhouden dan een ondergrondse compensatievoorziening en hierdoor ook bedrijfszekerder is. Bij ondergrondse compensatievoorzieningen is het aan te bevelen een voorfiltering/sedimentvang te plaatsen.
- Aanbevolen wordt om een veilige compensatievoorziening te maken. Mensen en dieren moeten niet zo maar in de voorziening kunnen vallen of zich zelf kunnen bezeren.
- De compenserende voorziening moet er voor zorgen dat de lozing wordt teruggebracht tot de landbouwkundige afvoernorm door voldoende retentie te creëren.
- Door maatwerkoplossingen (aanleg voorziening(en), hergebruik,...) of specifieke gebiedskenmerken (zoals goede infiltratiemogelijkheid, geen overlast van de grondwaterstanden,...), kan de omvang van de benodigde compensatie worden beperkt. Hiervoor dient de uitwerking en het effect te worden aangetoond met een waterhuishoudkundig onderzoek.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen nabij de bebouwde kom van Bakel.

Bodem en grondwater

In de provinciale Wateratlas is het plangebied aangemerkt met grondwatertrap VII (noordelijk deel) en grondwatertrap VI (zuidelijk deel) en grondwatertrap VI (zuidoostelijk deel). De ligging van de grondwatertrappen is weergegeven in de volgende afbeelding.



Ligging grondwatertrappen

Oppervlaktewater

Om de ontwatering van het gebied veilig te stellen zijn alle hoofdwaterlopen en oppervlaktewateren voorzien van een op de functie toegesneden bestemming en worden op de verbeelding opgenomen. Aangrenzend aan het plangebied, aan de zuidzijde, ligt een watergang van het Waterschap Aa en Maas, welke bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeft. Aan weerszijden van de waterkant dient een strook van 5 meter vrij gehouden te worden voor aanleg, verruiming en onderhoud van de watergangen. Eventueel gebruik en/of bebouwing is uitsluitend mogelijk na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Riolering

In de omgeving van het plangebied is reeds een rioleringssysteem aanwezig.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de bouw van maximaal 13 vrijstaande woningen (worst case). Als gevolg van het bouwplan zal er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak.

In de gewenste situatie zal op de planlocatie nieuwe verharding worden gerealiseerd in de vorm van dakoppervlak en terreinverharding. De hoeveelheid verharding die zal worden toegevoegd is sterk afhankelijk van de daadwerkelijk te realiseren woningen. Daarom wordt uitgegaan van het maximum toegestane bebouwingspercentage van 60% per kavel. In totaal is het plangebied (beide delen samen) circa 4000 m² groot. Hiervan wordt maximaal circa 60% verhard met dakoppervlak, en met nog eens circa 15% aan terreinverharding. In totaal is het verhard oppervlak (dakoppervlak en terreinverharding) circa 75%, dus circa 3000 m².

Conform het beleid van het waterschap geldt de algemene rekenregel. De gevoeligheidsfactor in het plangebied is 1 en er dient een bergingshoeveelheid van 60 mm per m² verhard oppervlak aangehouden te worden. Door de ontwikkeling neemt de verharding toe met ca. 3000 m². Het afgekoppelde hemelwater dient binnen/in de directe nabijheid van het plandeel verwerkt te worden. Hiertoe is rekening gehouden in het kader van de reeds gerealiseerde plandelen (zie afbeelding infiltratievoorziening).

De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen. Met een berging van 60 mm dient ten behoeve van onderhavig plan dus $3000 \cdot 1 \cdot 0,06 = 180$ m³ hemelwaterberging gerealiseerd te worden.

De benodigde hemelwaterberging voor het totale plan bedroeg 2500-3100 m³, hetgeen overeenkomt met circa 1075 m³ (afgeleid uit de inhoud en tekst van de toenmalige waterparagraaf⁶).

Zoals aangegeven dient voor de onderhavige planontwikkeling 180 m³ aanvullende wadi gerealiseerd te worden, hetgeen een totaal maakt van circa 1255 m³ voor het totale plan. In dat totale plan was (op basis van een wadi-oppervlakte van 4500 m²) al rekening gehouden met een bergingscapaciteit van 1845 m³. Daarmee past de benodigde aantal m³'s van onderhavig plan ruimschoots in de voorziene opvangcapaciteit uit het oorspronkelijke totaalplan. De ligging van de meest nabijgelegen wadi's is aangegeven in de tekening 'Infiltratievoorziening' aangegeven.

Het hemelwater zal, conform de omliggende percelen, niet infiltreren op het eigen terrein. Dit wordt via een voorziening zoals bijvoorbeeld een molgoot via het straatoppervlak van

⁶ "Globaal berekend komt het verhard oppervlak uit op 12.000 m² en is er derhalve 516 m³ wadi benodigd. Bij een diepte van een halve meter betekent dit een benodigd oppervlak van minimaal 1200-1500 m². In het plan is rekening gehouden met 4.500 m². Er zou derhalve in principe nog infiltratieruimte over zijn voor (een deel van het) water van de daken. De totale geschatte oppervlakte hiervan is 13.000 m² en de benodigde infiltratieoppervlakte 1300 tot 1600 m². Wanneer niet gekozen wordt voor infiltratie van de daken op het eigen perceel is derhalve hiervoor voldoende infiltratiecapaciteit in het plan aanwezig."

de kavels worden af worden gevoerd naar een gezamenlijke waterbergingsvoorziening met overstort op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgekop-peld. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten, aangezien de riolering ter plaatse wordt berekend op ontwikkeling van het bouwplan Soersel.



Infiltratievoorziening

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemming 'Wonen' is weergegeven, alsmede aanduidingen ten aanzien van de toegestane bouwtypologie, goot- en bouwhoogtes, maximum aantal wooneenheden en het bouwvlak.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012 en conform het bestemmingsplan 'Kom Bakel, Milheeze en De Rips'.

Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen in het bestemmingsplan. De belangrijkste hiervan is de bestemming Wonen. Daarnaast geldt tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'.

Wonen (art 3)

In artikel 3 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en in dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels weergegeven. Binnen deze bestemming nieuwe woningen toegestaan in diverse woningbouwcategorieën en met verschillende bouw- en goothoogten. Ook zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor onder andere aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten en voor mantelzorg.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 4 tot en met 9) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten. Hierin is ook het overgangsrecht opgenomen en de citeertitel van het plan.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

De planstukken zijn in april 2016 t.b.v. het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

Provincie Noord Brabant

De Provincie heeft bij reactie d.d. 17 mei 2016 aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap heeft bij reactie d.d. 9 mei verzocht om de meest actuele Keur in de planstukken te verwerken en de daarop gebaseerde compensatiecapaciteit te berekenen. Dit is in de planstukken verwerkt.

6.2 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraakprocedure gevolgd.

6.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;

- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure

PM

Ambtshalve aanpassingen

PM

