

TOELICHTING: Uitwerkingsplan

Soersel, woningbouwvlak III en IV

Gemeente Gemert-Bakel

Datum: 20 juli 2015

INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Opzet van het uitwerkingsplan.....	7
2. Het plan.....	8
2.1 Geschiedenis plangebied.....	8
2.2 Huidige situatie.....	9
2.3 Planbeschrijving.....	10
3. Haalbaarheid van het plan	14
3.1 Beleid.....	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant.....	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.5 Milieuaspecten.....	19
3.6 Overige onderzoek aspecten.....	21
3.7 Economische uitvoerbaarheid.....	27
4. Wijze van bestemmen.....	28
4.1 Algemeen.....	28
4.2 Dit uitwerkingsplan	29
5. Procedure.....	30
5.1 Zienswijzen	30
5.2 Overleg	30

Separate bijlagen

- 1. *Archeologisch onderzoek (revisie)*
- 2. *Bodemonderzoek (revisie)*
- 3. *Beeldkwaliteitsplan 03-04-2007*

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de wijk Soersel bestaat het voornemen om de vlakken W(u)III en W(u)IV uit te werken waarbij W(u) staat voor 'Woondoeleinden, nader uit te werken'. Het geldende bestemmingsplan laat de woningen niet bij recht toe, maar biedt het college van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid tot nadere uitwerking van het bestemmingsplan in een uitwerkingsplan.

Voorliggend uitwerkingsplan is bedoeld om de realisatie van W(u) III en W(u)IV in het oosten van de kern Bakel mogelijk te maken. Het uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan 'Soersel' (het moederplan), dat op 12 april 2007 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld.

Voor de fases W(u)I (Ossenmarkt) en W(u)II (Paardenmarkt) is het uitwerkingsplan inmiddels onherroepelijk. De uitwerkingsplannen voor deze fases werden in de praktijk als stringent ervaren ten opzichte van het moederplan Soersel. Om deze reden hebben deze woningbouwvlakken een andere vorm en invulling gekregen ten opzichte van het moederplan Soersel.

Ten aanzien van W(u)III en W(u)IV bestaat daarom de wens een globaler uitwerkingsplan op te stellen voor de bouw van maximaal 33 woningen, waarbij in ieder geval de keuze voor de uiteindelijke verkaveling en de te realiseren woningtypen tot een later moment kan worden uitgesteld, afhankelijk van marktontwikkelingen. Hieraan wordt in voorliggend uitwerkingsplan gestalte gegeven.

Het uitwerkingsplan voor de fase W(u)III en W(u)IV moet voldoen aan de uitwerkingsregels, zoals deze in het 'moederplan' zijn benoemd in Paragraaf III, artikel 6 van de Voorschriften van plan Soersel. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in deze uitwerkingsplicht.

1.2 Ligging plangebied

De wijk Soersel is geprojecteerd ten oosten van het centrum van Bakel. Ten noorden grenst het gebied aan de doorlopende weg Roessel met aan de overzijde de bossen van het Sint Jozefsheil. De weg Roessel is gekenmerkt door bossen, hoeven, maneges, landerijen en boerderijen. Ten zuiden grenst het gebied Soersel aan een waterloop dienend als fysieke grens naar het buitengebied. Het plangebied is hiermee volledig gelegen in het bestaand stedelijk gebied.

Op de navolgende afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plankaart van dit uitwerkingsplan.



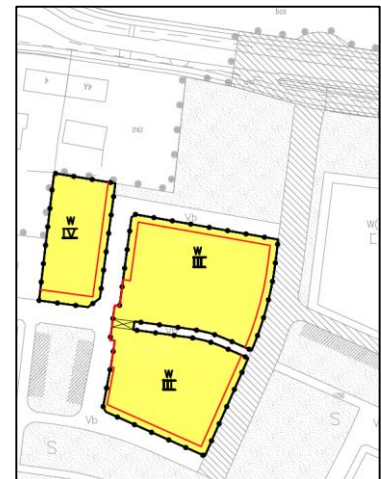
Globale ligging van het plangebied

bron: Bing Maps



Begrenzing van het plangebied

bron: Bing Maps



bron: Uitsnede uitwerkingsplan

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft het plan 'Soersel'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 12 april 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 6 november 2007.

Op basis van dit plan is aan de gronden in het plangebied de bestemming "Woondoeleinden, nader uit te werken" toegekend. De gronden binnen de bestemming "Woondoeleinden, nader uit te werken" mogen, op grond van een uitwerkingsplan, worden gebruikt voor maximaal 33 woningen. Het moederplan 'Soersel' biedt geen rechtstreekse bouwtitel voor woningen in het plangebied.

Aan voornoemde bestemming zijn bepalingen verbonden, die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. In paragraaf 2.3.2 van deze toelichting wordt daar nader op ingegaan. Op de hieronder gesitueerde afbeelding is een fragment van de geldende plankaart opgenomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, het voorliggend uitwerkingsplan heeft betrekking op de woonvlakken W(u) III en IV

Dit uitwerkingsplan

In voorliggend uitwerkingsplan is de in het moederplan aangegeven uit te werken bestemming “Woondoeleinden, nader uit te werken” vertaald in de bestemming “Woondoeleinden” met directe gebruiks- en/of bouwtitels. Voor de inhoud van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het moederplan. Met dit uitwerkingsplan wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels in artikel 6 van de voorschriften van het moederplan.

1.4 Opzet van het uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan bestaat uit een uitwerkingsplankaart, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk komen vervolgens in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de uitgangspunten uit het moederplan, die ten grondslag liggen aan onderhavige ontwikkeling, aan bod. Daarna wordt in dit tweede hoofdstuk ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van plan aangetoond voor wat betreft het (relevante) beleid van de rijksoverheid, de provincie en de gemeente, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het vijfde en laatste hoofdstuk is gewijd aan de planprocedure.

2. Het plan

2.1 Geschiedenis plangebied

Historie Bakel

De oudste vermeldingen van Bakel dateren uit het jaar 714. Bakel is van oorsprong een landbouwdorp. Het kan getypeerd worden als een kerkdorp met een middeleeuwse oorsprong. Omliggende akkercomplexen werden uitgebaat vanuit de gehuchten rond de dorpskern. De aan de west-, noord-, en oostzijde gelegen dekzanden zijn bebost en incidenteel bebouwd. De radiale wegenstructuur is een uitdrukking van dit gegeven: de wegen verbonden op een zo direct mogelijke manier de boerderijen in het dorp met de daarbij horende akkers. De groei van de kern is zeer lange tijd gestagneerd. Pas met de opkomst van de Helmondse textiel- en metaalindustrie aan het eind van de 19^e eeuw vinden forensisme en migratie plaats. Tegenwoordig heeft de kern van Bakel vooral een woon- en verzorgingsfunctie.

Landschappelijke historische karakteristiek

Kenmerkend aan het landschap rondom Bakel zijn de van oudsher aanwezige dekzandgronden en het beekdal. Met name aan de noordzijde van de huidige kern zijn heide- en dekzandgronden aanwezig met opgaand naaldhout. Het onderhavige plangebied werd ook voorheen sterk gekenmerkt met hoge akkerlanden en weiden, doorsneden door een beek (huidige fabrieksloop). De akkerlanden en weiden werden afgebakend door middel van talloze bomerijen en perceel sloten. Eveneens kenmerkend is de structuur van het dorp Bakel, die rondom de historische linten is geconcentreerd. Het gehucht Overschot is op de topografische kaart uit 1897 duidelijke te onderscheiden en wordt gekenmerkt door vrijstaande agrarische bebouwing geclusterd rondom de ontsluitingsweg Overschot.



Fragment historische kaart 1868

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Soersel

De bebouwde kom van Bakel is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel. Structuurbepalende elementen vormen de routes naar het centrum. Niet alleen de verkeersfunctie, maar ook andere waarden van de straten bepalen het belang. Dit bepaalt in belangrijke mate de structuur van de bebouwde kom. De afstand van het centrum tot aan de rand van de bebouwde kom vertoont in alle richtingen niet te grote verschillen.

Rondom de Noordkant van de bebouwde kom wordt het landschap bepaald door een enigszins verstoven dekzandrug, die inmiddels als bos beplant is. Aan de westzijde is een deel daarvan met woningen bebouwd (Hoekendaal) en aan de noordzijde heeft een parkachtige inrichting. Aan de oostzijde is een dekzandrug bebouwd ten behoeve van de tehuizen Jan de Witkliniek en St. Jozefsheil. Aan de zuidkant wordt het landschap bepaald door agrarisch gebruik van gronden. De rand van de bebouwde kom heeft daar enigszins een gestructureerde inrichting met een wat introvert karakter.

2.2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een onbebouwd cluster. In het plangebied is hoofdzakelijk grasland aanwezig en een enkele boom. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Weergave recente situatie in het plangebied

(juni 2014)

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 Inleiding

Met het bestemmingsplan 'Soersel' is de realisatie van ruim 100 nieuwe woningen in het gebied Soersel mogelijk gemaakt. Met deze woningen moet onder andere een bijdrage worden geleverd aan het doorbreken van de stagnerende doorstroming binnen de Bakelse woningvoorraad en het geven van een forse impuls aan het stedelijke vernieuwingsprogramma. Het bestemmingsplan "Soersel" is dan ook opgesteld om de continuïteit in de woningbouw in Bakel voor de nabije toekomst te waarborgen. De meest recente uitbreidingen hebben plaatsgevonden ten zuiden van het dorp (de wijk Neerakker).

Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is te streven naar een "integrale duurzaamheid". Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij woon- en leef kwaliteit behouden blijft. Er is sprake van differentiatie in woonplekken en de beeldkwaliteit wordt zorgvuldig gekozen. De ambitie is het streven naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied met, op strategische plaatsen, een hoge beeldkwaliteit. Het bestemmingsplan kent een globale opzet. Daarin zijn de belangrijkste principes van de gehele te realiseren woonwijk vastgelegd, maar er wordt feitelijk pas gebouwd nadat uitwerkingsplannen zijn vastgesteld. De exacte invulling van dit deelgebied was ten tijde van het opstellen van het moederplan nog niet bekend. Het is gewenst ter plaatse een optimale stedenbouwkundige en ruimtelijke aansluiting te realiseren tussen de ontwikkeling in het plangebied en de kern Bakel.

In het moederplan zijn enkele algemene uitgangspunten geformuleerd, die ten grondslag dienen te liggen aan het ontwerp voor dit plangebied. Deze uitgangspunten komen in paragraaf 2.3.2 aan bod. Vervolgens wordt in paragraaf 2.3.3 ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. In paragraaf 2.4 komt tot slot aan bod op welke wijze de uitgangspunten uit paragraaf 2.3.2 in dit uitwerkingsplan zijn vertaald.

2.3.2 Uitgangspunten voor de planontwikkeling

In het moederplan is in artikel 6 van de voorschriften een aantal uitwerkingsregels gesteld, die in acht moeten worden genomen bij de uitwerking van de bestemming "Woondoeleinden, nader uit te werken".

Uit te werken bestemming

Op basis van de bestemming "Woondoeleinden, nader uit te werken" (artikel 6 van de voorschriften van het moederplan) zijn de volgende voorwaarden gesteld voor de uitwerking:

Woondoeleinden, nader uit te werken – W(u)-

Doeleindenomschrijving

Lid 1.

De op de plankaart als 'Woondoeleinden, nader uit te werken' aangeduide gronden zijn bestemd voor wonen, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en tuinen.

Bebouwingsregeling

Lid 2.

Op de onderhavige gronden mag alleen worden gebouwd overeenkomstig een vastgesteld uitwerkingsplan met inachtneming van de uitwerkingsregels als bedoeld in lid 4.

Gebruiksregeling

Lid 3.

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken, als bedoeld in artikel 4, wordt in elk geval verstaan een gebruik van de grond en bouwwerken:

- a. voor de uitoefening van een detailhandels- horecabedrijf, kantoren, ambachtelijk- en/of industrieel bedrijf;
- b. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. voor het sorteren of lozen van vaste of vloeibare stoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Uitwerkingsregels

Lid 4.

Burgemeester en wethouders werken de bestemming 'woondoeleinden, nader uit te werken' met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uit in de bestemming 'Woondoeleinden', met inachtneming van de volgende regels:

- a. van toepassing zal worden verklaard de bebouwings- en gebruiksregeling alsmede de beschrijving in hoofdlijnen als vervat in artikel 5 van deze voorschriften met dien verstande dat het maximaal aantal wooneenheden mag worden verhoogd met maximaal 73 wooneenheden;
- b. het uitwerkingsplan voorziet in de bouw van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen met dien verstande dat:
 1. binnen het op de plankaart met cijfer I aangeduide bouwvlak mogen halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
 2. binnen het op de plankaart met cijfer II aangeduide bouwvlak mogen halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
 3. binnen het op de plankaart met cijfer III aangeduide bouwvlak mogen vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd;
 4. binnen het op de plankaart met cijfer IV aangeduide bouwvlak mogen vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd;
- c. voor zover op de plankaart een grens is opgenomen dient het hoofdgebouw opgericht te worden in of ten hoogste 1,50 meter achter de op de plankaart aangeduide bouwgrens'
- d. de woningen moeten passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestigingsbeleid en mogen pas worden gerealiseerd na 2010;
- e. het uitwerkingsplan voorziet in 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd dient te worden'
- f. de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval:
 - een bodemonderzoek moet zijn verricht en/of bodemsanering moet hebben plaatsgevonden;
 - met voorafgaand onderzoek aangetoond dient te zijn dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot uitvoeringsaspecten water;
 - inzicht moet worden getoond in de financiële uitvoerbaarheid

Bouwverbod/anticipatie

Lid 5.

Zolang en voor zover uit uitwerkingsplan niet onherroepelijk is mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits:

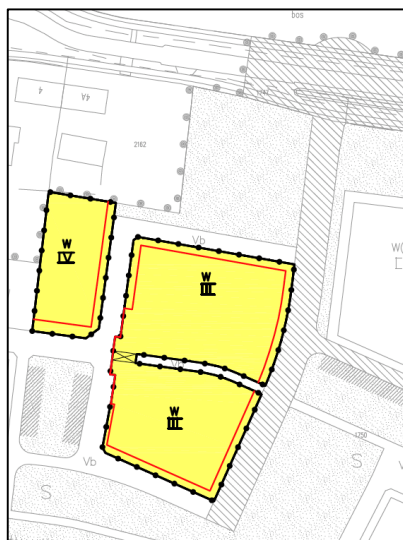
- a. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp-uitwerkingsplan;
- b. van gedeputeerde staten vooraf een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij gedeputeerde staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

Procedure

Lid 6.

Bij toepassing van de uitwerking als bedoeld in lid 4 is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de plankaart van het uitwerkingsplan opgenomen.



Fragment vigerend bestemmingsplan

2.3.3 Concept stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voorziet in woningbouw. De in paragraaf 2.3.2 geformuleerde uitgangspunten zijn daarbij als input gebruikt voor het ontwerp van het uitwerkingsplan. In april 2012 is een verkaveling als onderdeel van het totaalplan opgesteld.

Deze verkaveling is op 17 juli 2012 bestuurlijk vastgesteld en kan beschouwd worden als een mogelijke opzet van de woningtypen, verkaveling en stedenbouwkundige structuur. Voor deze opzet is gekozen, omdat de wens bestaat een globaler uitwerkingsplan op te stellen, waarbij in ieder geval de keuze voor het uiteindelijk te realiseren woningtype/kavelindeling tot een later moment kan worden uitgesteld en afhankelijk kan worden gesteld van marktontwikkelingen, opdat steeds aan de actuele behoefte tegemoet gekomen kan worden.

Omwille van de rechtszekerheid zijn 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. Het parkeren vindt plaats in het openbaar gebied en op eigen terrein.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van een inrichtingssuggestie van het plangebied aangeduid.



Inrichtingssuggestie

2.3.4 Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van de ontwikkeling dit uitwerkingsplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de nadere eisen ten aanzien van de verdere uitwerking genoemd worden. Het gaat hierbij niet alleen om eisen voor de bebouwing, maar tevens voor de inrichting van de openbare ruimte en de overgang privé / openbaar. Deze beeldkwaliteit eisen zijn spelregels die zorgen voor samenhang binnen het plangebied en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur en de opbouw in verschillende woonmilieus. Dit wordt bereikt door in sommige aspecten differentiatie voor te schrijven. Bijgevoegd beeldkwaliteitplan maakt onderdeel uit van dit uitwerkingsplan.

3. Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'Soersel' is gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, past binnen de beleidskaders van de gemeente Gemert-Bakel en de hogere overheden. Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuw beleid van toepassing is, wordt dit hierna besproken.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In het document vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie en stelt het heldere kaders voor het toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie worden ruimtelijke keuzes gemaakt op actuele ontwikkelingen en trends zoals:

- de afname van de bevolkingsgroei;
- de veranderingen in het landelijke gebied;
- de druk op de ruimtelijke kwaliteit;
- toename van de mobiliteit;
- concurrentie tussen economische regio's
- het veranderende klimaat;
- de achteruitgang van de biodiversiteit;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;

De structuurvisie bevat ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De kwaliteiten van de provincie zijn hierbij sturend op de ruimtelijke keuzes die de komende jaren gemaakt moeten worden. Ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van de provincie Noord-Brabant en het streven naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hierbij wil de provincie streven naar:

- regionale contrasten;
- een vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De inhoud van de provinciale structuurvisie is doorvertaald naar de Verordening Ruimte.

3.2.1 Ladder duurzame verstedelijking

Ondanks het plan is opgenomen in het woningbouwprogramma moeten overheden op grond van het Bro “nieuwe” stedelijke ontwikkeling standaard motiveren met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking. De stappen op deze ladder borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Trede 1 van de ladder bepaalt dat moet worden bezien of de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In paragraaf 3.4.2. is aangetoond dat dit zo is. Daarmee is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen, bijvoorbeeld door herstructurering van bestaande terreinen of transformatie van bestaande gebouwen? Dat is hier het geval. Het plan valt reeds binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de ontwikkeling voldoende gemotiveerd conform de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant

Op 11 mei 2012 is de 'Verordening Ruimte' van de provincie Noord-Brabant vastgesteld en per 1 juni 2012 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog niet bestond. De provinciale ruimtelijke verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, beheers-verordeningen en projectbesluiten. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

- Gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
- Alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant heeft de verordening Ruimte in twee fases vastgesteld:

Fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);

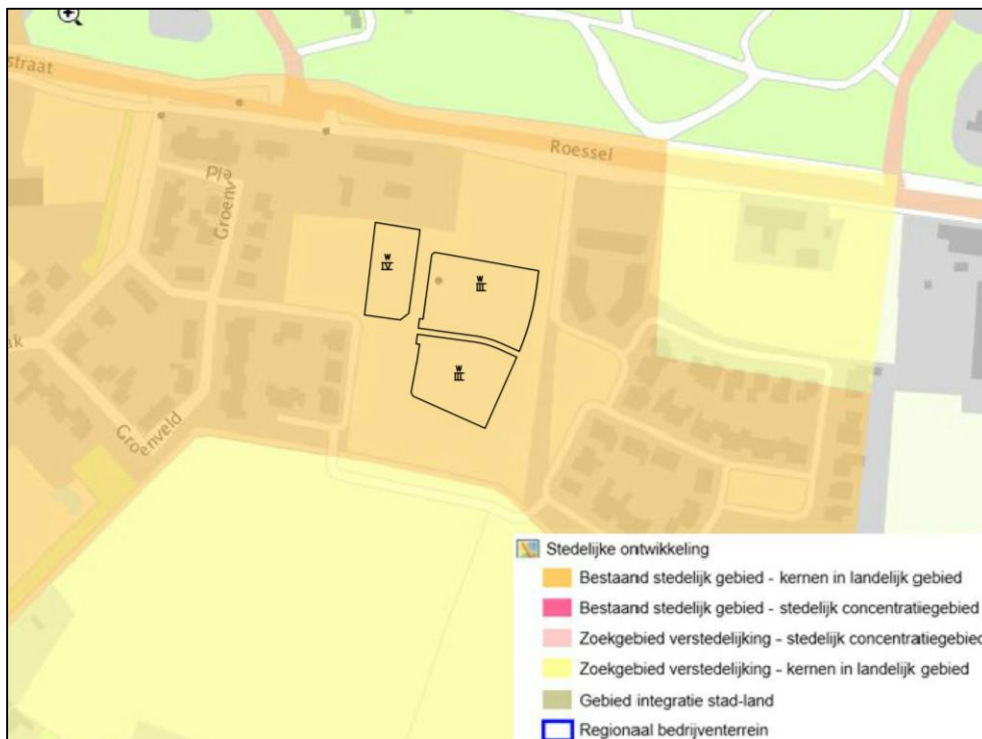
Fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

In de Verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;
- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele

motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. Het projectgebied is geheel gelegen in bestaand stedelijk gebied. Binnen deze gebieden is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede structurenkaart Verordening Ruimte

Conclusie toets verordening Ruimte

De onderhavige ontwikkeling voorziet de bouw van maximaal 33 woningen. Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen, vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het onderhavige initiatief. Er is geen kwaliteitsverbetering benodigd op basis van de Verordening Ruimte, gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast bestaat het plangebied (zie verbeelding) alleen uit de woonbestemming. Er wordt dan ook geen groen in het plangebied zelf aangelegd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 'Duurzaam verbinden' vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De stedelijke invloed is van belang, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Ten aanzien van concentratie is het idee 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. In de Structuurvisie+ zijn een aantal gemeentelijke doelstellingen en ambities geformuleerd. Met betrekking tot het thema wonen is aangegeven 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. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke ontwikkelingen 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 voor Gemert-Bakel uitgegaan van nieuwbouw van 930 woningen, waarvan 40% in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden, maar zeker ook niet te weinig; daarom is van belang regelmatig te rapporteren over de voortgang en de ontwikkelingen te blijven monitoren.

Conclusie

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.

Ten tijde van vaststelling van het moederplan was de WRO (oud) van toepassing. Eisen en aanwijzingen voor bijv. het aantal kavels dat moet worden uitgegeven voor sociale woningbouw of voor particulier opdrachtgeverschap konden niet gesteld worden.

Op het overig deel van Soersel, gelegen ten noorden van het plangebied zal worden voldaan aan de eisen sociale woningbouw. Afzonderlijke procedures worden hiervoor gevolgd.

3.4.2 Regionaal woningbouwprogramma 2014-2024

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal woningbouwprogramma zijn voor het landelijk gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2014) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2014-2024 neer op de toevoeging van 1230 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te willen bouwen.

Hieronder wordt toegelicht hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionaal gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw in Gemert-Bakel.

In het middengebied van Soersel zijn maximaal 33 woningen gepland en toegestaan. Het gaat in deze fase om vrijstaande, twee onder één kapwoningen en in rij aaneen gebouwde woningen. Gemeente Gemert-Bakel heeft met het principeverzoek en de vastgestelde projectopdracht van 17 juli 2012 blijk gegeven medewerking te verlenen aan de komst van

drie woningen aan de Waterlaat en woningbouw aan de Roessel. Afzonderlijke procedures worden hiervoor gevolgd.

In het middengebied, waaronder de resterende fase aan de Roessel zal naast vrije sector woningen het aandeel voor de sociale sector gebouwd worden. Het aandeel voor de sociale sector betreft 40%, dit aandeel wordt berekend op basis van het aantal woningen in de resterende fase aan de Roessel (max. 10 woningen) en aan de Waterlaat (max. 3 woningen). In de exploitatie-overeenkomst zal een paragraaf hierover worden opgenomen zodat sociale woningbouw gewaarborgd is.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf, maar ook in regionaal verband (MRE), de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Conclusie

De voorgenomen woningbouw pas binnen het woningbouwprogramma.

Ten tijde van vaststelling van het moederplan was de WRO (oud) van toepassing. Eisen en aanwijzingen voor bijv. het aantal kavels dat moet worden uitgegeven voor sociale woningbouw of voor particulier opdrachtgeverschap konden niet gesteld worden.

3.4.3 Afweging Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022

De realisatie van de woningen is in lijn met het regionaal woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma van Gemert-Bakel staat de realisatie ingepland.

Huurders zullen door kunnen stromen naar een koopwoning. 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 wordt opgenomen in het woningbouwprogramma. Hiermee geeft de ontwikkeling invulling aan het beleid van de gemeente waarbij er per jaar gemiddeld 135 woningen gebouwd zullen worden om te kunnen voldoen aan de behoefte op basis van migratiesaldo nul.

3.4.4 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 kaderstellend 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.

Conclusie

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 draagt bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente en voorziet voor een deel in de lokale woningbouwbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

3.5 Milieuaspecten

In het kader van het moederplan is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling uitvoerig aangetoond. De uitgevoerde onderzoeken zijn ook van toepassing op dit uitwerkingsplan, aangezien dit voldoet aan de uitwerkingsvoorschriften van het moederplan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de gemeente zich in het kader van dit uitwerkingsplan vergewist van de juistheid en actualiteit van de onderzoeken, die voor het moederplan zijn uitgevoerd. Voor de andere onderzoeken geldt dat zich in de tussentijd geen ontwikkelingen of omstandigheden hebben voorgedaan, die aanleiding geven voor een aanpassing of actualisatie van deze onderzoeken. De uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval:

- een bodemonderzoek moet zijn verricht en/of bodemsanering moet hebben plaatsgevonden;
- met voorafgaand onderzoek aangetoond dient te zijn dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot uitvoeringsaspecten water;
- inzicht moet worden getoond in de financiële uitvoerbaarheid.

In de navolgende paragrafen (3.6) wordt nader ingegaan op de onderzoeksresultaten voor akoestiek, archeologie, flora & fauna, lucht en externe veiligheid.

In paragraaf 3.7 zal de economische uitvoerbaarheid worden besproken.

3.5.1 Bodem

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 plangebied. 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.

3.5.2 Water

Het voorliggende uitwerkingsplan betreft 1:1 uitwerking van het vastgestelde bestemmingsplan in 2007. Het plan zorgt niet voor uitbreiding of extra verhard oppervlakte. Er wordt verwezen naar het 12-4-2007 vastgesteld bestemmingsplan Soersel. Dit is als volgt opgenomen in het moederplan:

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater zal gescheiden worden opgevangen en in het plangebied dienen te worden geïnfiltreerd. Vooral is uitgangspunt daarbij dat het water van de daken op de percelen

zelf wordt geïnfiltreerd via grintkoffers. Het water van het verhard oppervlak in de openbare ruimte (wegen, parkeerplaatsen, speelplekken) zal worden afgevoerd naar lagere delen in het openbaar groen die daar speciaal voor zullen worden ingericht (ondiepe laagten, wadi's). Het idee is hierbij om dit zichtbaar te doen door (mol-)goten in de straten.

Gezien de gelaagde opbouw van het plangebied (hoogste niveau bij de Roessel, laagste niveau bij de waterloop) zal het water met deze niveaoverschillen mee naar de laagst gelegen groene delen van het plan worden gevoerd om daar te kunnen infiltreren in de bodem. Er wordt dus geen directe verbinding met en lozing op de Fabrieksloop gecreëerd.

Om te kunnen bepalen hoe groot deze infiltratiegebieden moeten zijn wordt door het Waterschap Aa en Maas als uitgangspunt genomen dat bij T=25 (extreme neerslagsituatie die eens in de 25 jaar voorkomt) de benodigde inhoud aan wadi's $0,043 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ verhard oppervlak is. Deze rekenmethode is alleen toe te passen indien de bodem voldoende waterdoorlatend is. Hiertoe is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd naar de zogenaamde k-waarde van de bodem (Inpijn-Blokpoel, rapport 20-07-2005, zie bijlagen). Op basis hiervan is geconcludeerd dat de infiltratiemogelijkheden redelijk zijn en dat de eerder genoemde rekenmethode hier van toepassing is.

Globaal berekend komt het verhard oppervlak uit op 12.000 m^2 en is er derhalve 516 m^3 wadi benodigd. Bij een diepte van een halve meter betekent dit een benodigd oppervlak van minimaal $1200\text{-}1500 \text{ m}^2$. In het plan is rekening gehouden met 4.500 m^2 . 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 m^2 en de benodigde infiltratieoppervlakte 1300 tot 1600 m^2 . Wanneer niet gekozen wordt voor infiltratie van de daken op het eigen perceel is derhalve hiervoor voldoende infiltratiecapaciteit in het plan aanwezig.

In het algemeen dient opgemerkt te worden dat het afkoppelen van hemelwater zoals voorgesteld niet toelaat dat in de wijk auto's op straat worden gewassen zonder speciale maatregelen (anders komt er schuim in de wadi's). Het bovenomschreven voorstel voor de wateropvang in de wijk is in de overleggen d.d. 14 maart 2005 en 6 september 2005 met het Waterschap besproken en in principe akkoord bevonden. Het overleg zal worden voortgezet bij de uitwerking van dit waterhuishoudingsvoorstel.

De Keur 2015

Ondanks dat het uitwerkingsplan 1:1 wordt uitgewerkt volgens het bestemmingsplan Soersel, is de wens aangegeven het uitwerkingsplan globaal te toetsen aan de Keur 2015.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m^2 , tussen de 2.000 m^2 en 10.000 m^2 en meer dan 10.000 m^2 .

Oppervlakte	Huidige situatie (m2)*	Toekomstige situatie (m2)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	1.500
Terreinverharding	0	1.800
Onverhard terrein	6.000	2.700
Totaal	6.000	6.000

* Indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een maximale toename van het verhard oppervlak met circa 3.300 m² tot gevolg hebben (1.500 + 1.800)

Met een verhardingstoename van ca. 3.300 m² valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van 2.000 m² en 10.000 m². Voor een verhardingstoename welke binnen deze grenswaarde valt, geldt de rekenregel uit de Algemene Regel om de retentiecapaciteit te berekenen. In formulevorm luidt deze regel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06 \text{ (T=100)}$$

Voor het plangebied is de volgende rekensom te maken: 3.300 m² * 1 * 0,06 m = 198 m³ benodigde berging. Maatregelen t.b.v. deze benodigde retentiecapaciteit is reeds in het hoofdstuk *Hemelwaterafvoer* behandeld.

Droogweerafvoer (D\NA)

Het huishoudelijk (afval-)water zal worden afgevoerd via het riool. Er kan op het bestaande rioolstelsel worden aangesloten. Er zijn daartoe geen extra voorzieningen nodig: gezien de aflopende hoogte van oost naar west (stroomrichting water in de Fabrieksloop) kan de riolering naar verwachting onder vrij verval worden aangelegd.

Overleg Waterschap

Het voorstel voor de waterhuishouding in het plangebied is op 14 maart 2005 en 6 september 2005 met Waterschap Aa en Maas besproken en in principe akkoord bevonden. In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan is inzake het watersysteem advies gevraagd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft schriftelijk positief over het plan geadviseerd op 2 november 2005. Het schriftelijke advies is bijlage gevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan. Overigens wordt opgemerkt dat het overleg met het Waterschap zal worden voortgezet bij de uitwerking van het voorgestelde waterhuishoudkundig systeem.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van de uitvoeringsaspecten van de waterhuishouding geen belemmeringen zijn.

3.6 Overige onderzoek aspecten

3.6.1 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor) wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrens-waarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeur-grenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor) wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). De grenswaarden en de verplichting tot akoestisch onderzoek

zijn van toepassing binnen de wettelijk bepaalde zones langs wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen.

Onderzoek

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op de gevels van de woningen vanwege de weg.

Artikel 74, tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van het bepaalde in dit eerste lid. Deze wegen hebben derhalve geen onderzoek-zone.

Daar het plangebied gelegen is binnen de geluidszones van de Roessel / Schutseboomstraat is door de SRE een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke als bijlage aan dit uitwerkingsplan is toegevoegd. De geluidsbelastingen zijn berekend ten gevolge van deze weg, alsmede de Oldert en de 30 km wegen in de directe omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerlawaai in dit plangebied ter plaatse van de nieuwe woonbestemming niet wordt overschreden. 50 dB(A) kan gelijkgesteld worden met 48 dB.

Overigens, in de toekomst zal voor de Roessel (het westelijke deel tot aan de ontsluiting van de nieuwe hoofdontsluitingsweg op de Roessel) een verkeersbesluit worden genomen, waarbij voor dat gedeelte van de Roessel een maximum snelheid van 30 km/uur zal gelden.

conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn

3.6.2 Archeologie

Op de weilanden en maïsakker in Bakel (Soersel) zijn vier proefsleuven uitgegraven. Alle vier liggen voor het grootste deel in een natte bodem met een leemrijke ondergrond. Deze gronden zijn in het verleden nooit bewoond geweest. Wel is er vermoedelijk in het verleden in dit gebied leem gewonnen. De proefsleuven 3 en 4 liggen iets meer noordelijk tegen de doorgaande weg Roessel aan. Aan de noordelijke zijde in deze twee proefsleuven ligt een dekzandpakket. Dit hooggelegen deel is in principe geschikt voor bewoning in de (pre)historie. Ook tegenwoordig staan er verspreid nog enkele boerderijen. Deze (of hun voorgangers) staan ook al op het kadastraal minuutplan uit omstreeks 1830. Het hooggelegen terrein in de proefputten 3 en 4 laat echter sporen van ontgrondingen zien. Deze zijn in elk geval ten dele van de ruilverkavelingen in dit gebied uit omstreeks 1985. Ook vonden er voor die tijd al zandwinningsplaats op deze terreinen. Daarmee zijn alle eventuele archeologische sporen sterk aangetast of verwoest.

Conclusie

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 ontgrondingen, zandwinning en ontginningen is verstoord. Tussen de ontgrondings- en zandwinningsporen of ontginningsporen 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.

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.

Voor het volledige archeologisch onderzoek door Archeologisch Centrum Eindhoven wordt verwezen naar de bijlage.

3.6.3 Flora en fauna

In opdracht van de gemeente Gemert-Bakel heeft Staro Bos- en Natuurbeheer in maart van 2007 een "geschiktheidsbeoordeling soortgroepen" opgesteld voor het onderhavige plangebied. Een dergelijk onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van soorten die zijn opgenomen in de lijsten van beschermde flora en fauna, in het kader van de Flora- en Faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel het vaststellen van de wijze waarop en de mate waarin de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze soorten.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied (mogelijk) gebruikt wordt door diverse soorten (muissoorten, mol, haas, egel, kikkersoorten, vogelsoorten en vleermuizen). Echter voor deze soorten is het plangebied niet van wezenlijk belang. Wanneer werkzaamheden in het plangebied plaatsvinden zullen deze soorten uit zichzelf het plangebied verlaten of vermijden. De vleermuizen en vogelsoorten gebruiken het plangebied mogelijk als foerageergebied. Dit betekent dat deze soorten geen negatieve effecten zullen ondervinden van werkzaamheden in het plangebied. Tevens is het plangebied in de toekomstige situatie ook geschikt als foerageergebied.

Voor de overige in het plangebied voorkomende soorten is het, in verband met de op 23 februari 2005 in werking getreden Algemene maatregel van bestuur met betrekking tot artikel 75 van de Flora- en Faunawet, niet meer noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen: er is sprake van een vrijstelling.

Aanbevolen wordt wel om werkzaamheden die nadelige gevolgen hebben voor broedgelegenheden voor vogels niet uit te voeren gedurende het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), om te voorkomen dat hier (mogelijk) een ontheffing voor aangevraagd moet worden.

Geconcludeerd kan worden dat, rekening houdend met bovenstaande aanbeveling, er voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen zijn ten aanzien van flora- en fauna.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage.

3.6.4 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan Soersel is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Dit is gebaseerd op het Besluit luchtkwaliteit van 2005. In 2007 is dit besluit vervangen door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm), dit onderdeel wordt ook wel de 'Wet Luchtkwaliteit' genoemd. Een nieuwe verantwoording van de luchtkwaliteit is daarom noodzakelijk.

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wm. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Kg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Het aantal woningen voor geheel Soersel valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 500 woningen bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

3.6.5 Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is een tweetal invalshoeken relevant:

1. Externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
2. Externe veiligheid vanuit inrichtingen

Externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft zogenaamde risico-atlassen uitgegeven. In deze atlassen is in tekst- en kaartmateriaal aangegeven op welke wegen dusdanige transporten plaatsvinden dat deze een gevaar kunnen opleveren voor de omgeving.

Geen van de wegen nabij het plangebied is in de risico-atlas voor wegverkeer aangegeven als weg waarop gevaarlijke transporten plaatsvinden. Er is uit dit oogpunt dus geen belemmering voor het plan.

Externe veiligheid vanuit inrichtingen

Het meest nabijgelegen object dat valt onder de regeling Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het LPG-tankstation aan de Roessel 2.

Bijlage 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen behorende bij het besluit externe veiligheid inrichtingen bevat aan te houden afstanden vanaf het vulpunt van een LPG-tankstation tot aan al dan niet geprojecteerde kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar onderscheidenlijk de richtwaarde 10⁻⁶ per jaar. Voor een LPG-tankstation met een doorzet tot 1.000 m³ per jaar en 1.500 m³ per jaar bedraagt de in acht te nemen afstand respectievelijk 45 meter en 110 meter.

Bijlage 2 van dezelfde Regeling bepaalt dat de aan te houden afstand vanaf (het vulpunt van) een LPG-tankstation tot de grens van het invloedsgebied, uitgaande van een doorzet tot 1.500 m³ per jaar, 150 meter bedraagt.

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 "Soersel" bedraagt ten minste 215 meter. Deze afstand is dus veel groter dan de aan te houden afstanden van 45 meter (plaatsgebonden risico) en 150 meter (groepsrisico). Gelet op de afstand van circa 215 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 het plangebied.

Er zijn geen andere objecten in de nabijheid van het plangebied gelegen die vallen onder het Bevi.

Veranderingen voor de externe veiligheid

Uit onderzoek op de nationale risicokaart blijkt dat er in de tussenliggende periode (2007-2015) geen andere objecten in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn bijgekomen, die vallen onder het Bevi.

Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als ‘voldoende’ of ‘goed’ dan zijn er vanuit het deelaspect ‘cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen’ geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief.”

Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium ‘een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ouE).

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven- terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveri ngsgebied en verwevings -gebied	Bedrijventerr ein, landbouwont wikkelingsge bieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 – 8	0 – 13	0 – 20
Voldoende (toetswaarde)	9 – 11	9 – 13	14 – 20	20 – 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Vastgestelde streef- en toetswaarden achtergrondbelasting, in Ou

Voor de aanduiding van de gebieden wordt verwezen naar de bij de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 behorende kaart ‘Geurnormen Verordening 2013.

Plan Soersel valt binnen de bebouwde kom. Bijlage 6 van de beleidsregel bevat de kaart : “bebouwde kom en indicatieve geurhindercontouren 2 ou en 3 ou”. Hieruit blijkt dat Plan Soersel niet valt binnen een gebied met overschrijding streefwaarden achtergrondbelasting.

Geconcludeerd kan worden dat er voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen zijn ten aanzien van geurhinder.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Dit uitwerkingsplan past binnen de kaders en uitgangspunten van de grondexploitatie en financiële onderbouwing van het bestemmingsplan Soersel, Bakel.

Een anterieure overeenkomst m.b.t. tot het middengebied van plan Soersel wordt gesloten alvorens het voorliggend uitwerkingsplan definitief wordt vastgesteld. Op basis van deze anterieure overeenkomst kan worden gesteld dat het voorliggend plan financieel economisch uitvoerbaar is.

4. Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een uitwerkingsplan?

Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. In het bestemmingsplan kunnen directe en globale bestemmingen worden opgenomen. Indirecte bestemmingen zijn nader uit te werken bestemmingen, zoals de bestemming “Woondoeleinden, nader uit te werken” uit het geldende bestemmingsplan. In een uitwerkingsplan wordt deze indirecte bestemming uitgewerkt tot een directe bestemming, die na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan ook onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan. Een uitwerkingsplan vormt dus uiteindelijk een onderdeel van een bestemmingsplan.

4.1.2 Wro

Per 1 juli 2008 is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het overgangsrecht voor bijvoorbeeld in procedure zijnde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen en wijzigingsplannen geregeld. Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet geldt dat op een uitwerkingsplan, waarvan het ontwerp binnen één jaar na inwerkingtreding van de nieuwe wet (per 1 juli 2008) ter inzage is gelegd, het recht van toepassing is zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Het ontwerp van onderhavig uitwerkingsplan voldoet niet aan deze termijn, waardoor de nieuwe Wro van toepassing is.

Op grond van artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het uitwerkingsplan vormgegeven en ingericht overeenkomstig de vormgeving en inrichting van het moederplan. Hierna zal worden ingegaan op de in dit uitwerkingsplan gehanteerde systematiek.

4.2 Dit uitwerkingsplan

4.2.1 Bijzonderheden in dit uitwerkingsplan

In dit uitwerkingsplan zijn de voorschriften van het moederplan van toepassing verklaard. Het voorliggend uitwerkingsplan kent daarom slechts de volgende bestemming: Artikel 5 Woondoeleinden –W-. Ter verduidelijking is dit artikel als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Woondoeleinden

De regels bij de bestemming Woondoeleinden hebben betrekking op grondgebonden woningen. Binnen deze bestemming mogen maximaal 33 woningen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is per woningtype in de regels aangegeven en hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt. In de regels is voorts vastgelegd dat per woning een parkeernorm geldt van minimaal 1,7 parkeerplaats per woning. Bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt dat minimaal 1,0 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

5. Procedure

5.1 Zienswijzen

Het uitwerkingsplan zal conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen omtrent het uitwerkingsplan kenbaar maken.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de eventueel ingekomen zienswijzen op het ontwerp van het uitwerkingsplan en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen.

5.2 Overleg

Daarnaast zal het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgestart. In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de eventuele overlegreacties en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen.