

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel



Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Oktober 2010

Projectgegevens:

TOE04-GEM00036-01B

REG04-GEM00036-01A

SVB03-GEM00036-01B

TEK04-GEM00036-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1652.BolleAkker2010-On01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
3	Planbeschrijving	9
3.1	Planuitgangspunten	9
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Beeldkwaliteit	14
4	Beleidskader	19
4.1	Provinciaal beleid	19
4.2	Gemeentelijk beleid	25
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
5.1	Onderbouwing uitbreidingsbehoefte	27
5.2	Bedrijven in relatie met milieuzonering	29
5.3	Geurhinder	31
5.4	Geluid	32
5.5	Bodem en grondwater	32
5.6	Water	33
5.7	Kabels, leidingen en straalpaden	34
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Luchtkwaliteit	34
5.10	Flora en fauna	34
5.11	Archeologie	35
6	Het bestemmingsplan	37
6.1	Inleiding	37
6.2	De regels	38
6.3	De verbeelding	39
7	Haalbaarheid	41
7.1	Financiële haalbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	41
8	Bronnen	43
8.1	Boeken en rapporten	43
8.2	Websites	43

Bijlagen:

- beeldkwaliteitparagraaf.

Separate bijlagen:

- verkennend bodemonderzoek Hollevoort 5, Bakel, Archimil, 11 mei 2009;
- verkennend bodemonderzoek Hollevoort ong., Bakel, Archimil, 3 maart 2008;
- verkennend bodemonderzoek Hilakker ong., Bakel, Archimil, 3 maart 2008;
- quickscan natuurwaarden 4 locaties gemeente Gemert-Bakel, Staro Natuur en Buitengebied, mei 2010;
- inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek, BILAN, 28 juli 2009;
- memo 'Voorstel compartimenten en stuwpeilen plan Bolle Akker', Inpijn-Blokpoel, 22 maart 2010.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied bevindt zich in Bakel, dat na Gemert de grootste kern van de gemeente Gemert-Bakel is. De gemeente wenst ook in de toekomst voldoende werkgelegenheid te kunnen bieden voor bewoners van zowel binnen als buiten de gemeente. Uitbreiding van bestaande terreinen of herstructurering is hiervoor nodig. Voorliggend plan heeft betrekking op de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker.

In december 2007 is een startnotitie 'Bedrijventerrein Bakel-Zuid' door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld. Daarmee is de bestuurlijke opdracht verleend om een projectplan op te stellen voor de uitbreiding van bedrijventerrein Bolle Akker. In 2007 is vervolgens een gebiedsvisie opgesteld. Hierin zijn de achtergronden van het plangebied en de mogelijke uitwerkingen van de opgave uitvoerig onderzocht. De gebiedsvisie vormt belangrijke input voor voorliggend bestemmingsplan.

Doel is het realiseren van een bedrijventerrein, in uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker, bestaande uit bouwkwavels voor Bakelse bedrijven en bijbehorende openbare ruimte. Hiervoor is in 2009 een verkavelingsplan opgesteld dat als basis heeft gediend voor voorliggend bestemmingsplan. Het verkavelingsplan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

Voorliggend bestemmingsplan heeft het doel een adequate juridisch planologische regeling te scheppen die de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker mogelijk maakt.



Topografische kaart met een globale aanduiding van het plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Bakel en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het bestaande bedrijventerrein en de percelen aan de 'Overschoot' en in het zuiden vormt een smalle waterloop, de Fabriekslloop, in combinatie met de perceelsgrens tussen de bebouwing aan de Hollevoort 3A en 5 de grens van het plangebied. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Hilakker. De Hollevoort vormt de oostelijke plangrens.



1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor voorliggend plangebied vigeert bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006'. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 21 augustus 2007 het plan gedeeltelijk goedgekeurd. Bij uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan in augustus 2008 onherroepelijk geworden. De gronden hebben in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Landelijk gebied'. Andere bestemmingen die voorkomen zijn 'Burgerwoning' en 'Niet-agrarisch bedrijf'. Over het hele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Extensiveringsgebied Wonen'. Het realiseren van het bedrijventerrein is derhalve juridisch/planologisch niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een (analoge) verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

In voorliggend bestemmingsplan is een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen. In deze paragraaf zijn uitspraken gedaan met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de individuele panden. Ook voor de uitstraling van de privé percelen zijn richtlijnen gegeven. Deze beeldkwaliteitsparagraaf kan als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld. De welstandsnota is voor een groot deel een beheersinstrument voor de bestaande situatie maar is door het opnemen van de reeds vastgestelde beeldkwaliteitplannen voor reeds geplande toekomstige bebouwing ook steeds vaker een toetsingskader vooraf.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving en in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan ter sprake en tot slot is in hoofdstuk 8 een bronnenlijst opgenomen.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Een belangrijk geologisch verschijnsel in het Gemert-Bakelse landschap is de Peelrandbreuk. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond die via Bakel door de kern Gemert richting Esdonk loopt.

Het plangebied ligt ten westen van de Peelrandbreuk en bestaat voornamelijk uit beekdalen en esdekken. Het plangebied behoort tot de esdekken die ook wel de oude akkers of 'bolle akkers' worden genoemd. Deze zijn voornamelijk ten zuiden van het plangebied nog zichtbaar. Vaak zijn deze echter door agrarisch gebruik verdwenen, zo ook in het plangebied.

Op de historische kaart van 1900 zijn de clusters, die zijn ontstaan in de 14^e eeuw nog duidelijk zichtbaar. Deze bebouwingsclusters zijn veelal ontstaan langs de randen van de bolle akkers en op een samenkost van paden of waterlopen.

Het plangebied had grotendeels een fijnmazige percelering. De gronden werden vroeger vaak omringd door houtwallen. In de huidige situatie zijn deze houtwallen grotendeels verdwenen.

De weg Hollevoort, ten oosten van het plangebied, is één van de weinige kleine wegen door het gebied die ook nu nog herkenbaar zijn. Ook de wegen Hilakker en Overschot zijn historische wegen die nu nog in het landschap aanwezig zijn. Met name de functie van de Overschot is in de loop der tijd veranderd van landweg tot doorgaande route.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

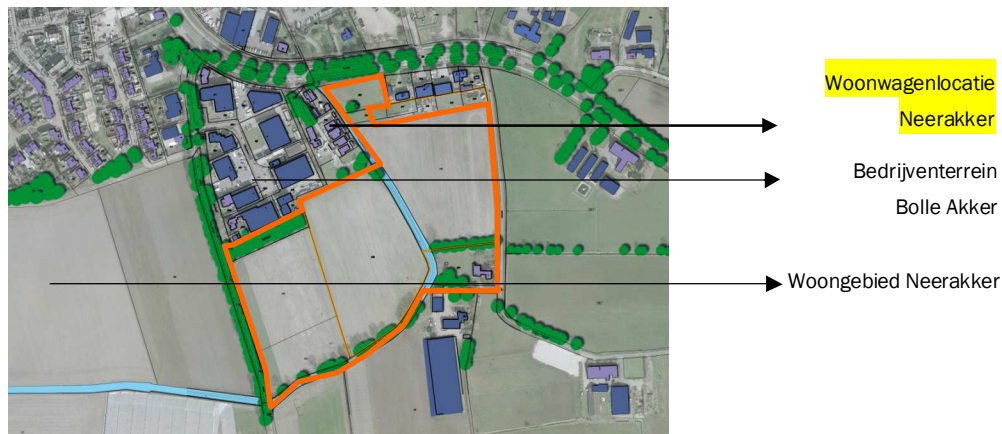
Plangebied

Het plangebied is op dit moment grotendeels onbebouwd. Er komt enkele bebouwing voor aan de Overschot en de Hollevoort, deels binnen en deels buiten het plangebied. Het betreffen enkele kleinschalige (agrarische) bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen zijn veelal gesitueerd voor de bedrijfsbebouwing en bepalen het beeld. De aanwezige bedrijfsbebouwing heeft een hoogte die varieert van circa 4 tot 6 meter. De bedrijfswoningen bestaan grotendeels uit één bouwlaag met een kap.



Impressie bedrijventerrein Bolle Akker

Aansluitend aan het plangebied bevinden zich het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker en de woonwagenlocatie Neerakker. Deze worden besproken in de volgende paragrafen. De relatie met woongebied Neerakker, ten westen van de weg Hilakker, wordt daarna beschreven en komt tevens kort aan de orde in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'. Hierna is een overzicht gegeven van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Ligging plangebied (oranje omlijnd) in relatie tot de omgeving

Bedrijventerrein Bolle Akker

De ontwikkeling in het plangebied betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. De bedrijfspanden hebben een eenvoudig hoofdvolume en zijn vaak plat afgedekt, waarbij de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing varieert van circa 4 tot 8 meter.

Aan de randen van het bedrijventerrein komen enkele bedrijfswoningen voor, met name aan de Bolle Akker, de zijstraat van de Auerschootseweg/Overschot. De bedrijfswoningen zijn veelal aanpandig gerealiseerd, met uitzondering van de bedrijfswoning op de hoek van de Bolle Akker en de Auerschootseweg.

Woonwagenlocatie Neerakker

Ten oosten van het bestaande bedrijventerrein bevindt zich woonwagenlocatie Neerakker. Deze woonwagens liggen verscholen achter groenvoorzieningen en overige bebouwing. Het gebied heeft dan ook een introvert karakter.

Woongebied Neerakker

Ten westen van het bedrijventerrein Bolle Akker bevindt zich een woongebied 'De Rozenbuurt'. In de Rozenbuurt komen diverse woningtypen voor. De buurt is in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw bebouwd. Ten zuiden van dit woongebied is een nieuwbouwontwikkeling voorzien. Het betreft de woningbouwontwikkeling Neerakker. De bebouwing krijgt hier een dorps karakter. Dit betekent dat met name grondgebonden woningen voorkomen. Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd waarbij in totaal circa 210 woningen worden gerealiseerd.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker zijn met name die structuren van belang die het plangebied raken of doorkruisen. De waterloop, Fabrieksloop, ten zuiden van zowel Neerakker als het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, is in Neerakker behouden en ingepast. Aan de noordzijde van de waterloop wordt een brede groenzone aangehouden die via lobben het woongebied in komt.

Ook met betrekking tot de ontsluiting beïnvloeden beide ontwikkelingen elkaar. Gebied Neerakker wordt ontsloten op de Hilakker, de grens tussen het bestaande bedrijventerrein en het woongebied Neerakker. Mogelijk kan deze ontsluitingsroute in het plangebied worden doorgetrokken, zodat een nieuwe ontsluitingsroute ontstaat ten zuiden van Bakel die zowel het nieuwe woongebied als het bedrijventerrein ontsluit. De verka-veling op het bedrijventerrein moet hier op in spelen.

Hoe de Fabrieksloop en de infrastructuur zijn geïntegreerd in het ontwerp van het be-drijventerrein komt in hoofdstuk 3 'Planbeschrijving' aan de orde.

2.2.2 Groen en water

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Bakel op de rand tussen het stede-lijk en het landelijk gebied. Het plangebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie en is grotendeels onbebouwd, met uitzondering van bebouwing die voorkomt aan de randen van het gebied.

Opgaande beplanting komt met name voor aan de Overschot en de Hilakker. De laan-beplanting langs de Overschot (onderdeel van de verbinding tussen Bakel en Deurne) dateert grotendeels uit de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw en heeft historische waarde. Ook de beplanting langs de Hilakker is nog duidelijk in het landschap aanwezig en begeleidt de historische landweg.



Linksboven:
Overschot



Rechtsboven:
Fabrieksloop



Linksonder:
Hilakker



Rechtsonder:
Hollevoort

De Fabrieksliep is een bijzonder waterelement dat binnen het plangebied valt. Ter hoogte van het plangebied wordt de Fabrieksliep begeleid door opgaande beplanting in de vorm van een houtwal. Houtwallen zijn kenmerkend voor het gebied rondom Bakel. Het behoud van de aanwezige groenvoorzieningen is uitgangspunt bij de verdere planvorming.

2.2.3 Infrastructuur

Bakel ligt op de kruising van twee provinciale wegen, de N604 van Gemert naar Deurne en de N607 richting Helmond. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de N604 richting Deurne. Ter plaatse van het plangebied betreft dit de Auerschootseweg/Over-schot/Oldert.

In de omgeving komen met name oude landwegen voor die een netwerk aan ontsluitingswegen vormen in het buitengebied. Voorbeelden hiervan zijn de Hollevoort ten oosten van het plangebied en de Hilakker ten westen van het plangebied. Beide landwegen sluiten ter hoogte van het plangebied aan op de provinciale weg richting Deurne.

De woonwijk Neerakker wordt ontsloten op de Hilakker. Mogelijk wordt deze weg in de toekomst doorgetrokken door het plangebied en rechtstreeks aangesloten op de N604.

Op het bestaande bedrijventerrein vindt het parkeren veelal plaats in de openbare ruimte of aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing. Dit levert een rommelig beeld op.

3 Planbeschrijving

3.1 Planuitgangspunten

Voorafgaand aan voorliggend bestemmingsplan zijn reeds meerdere studies en onderzoeken verricht, waarin planuitgangspunten zijn geformuleerd. Deze studies dienen als basis voor voorliggend bestemmingsplan evenals de opgestelde verkavelingstekening. Een verzameling van de ruimtelijk relevante planuitgangspunten is hierna opgesomd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen planuitgangspunten die betrekking hebben op de hoofdstructuur, beeldkwaliteit en overige planuitgangspunten.

3.1.1 Hoofdstructuur

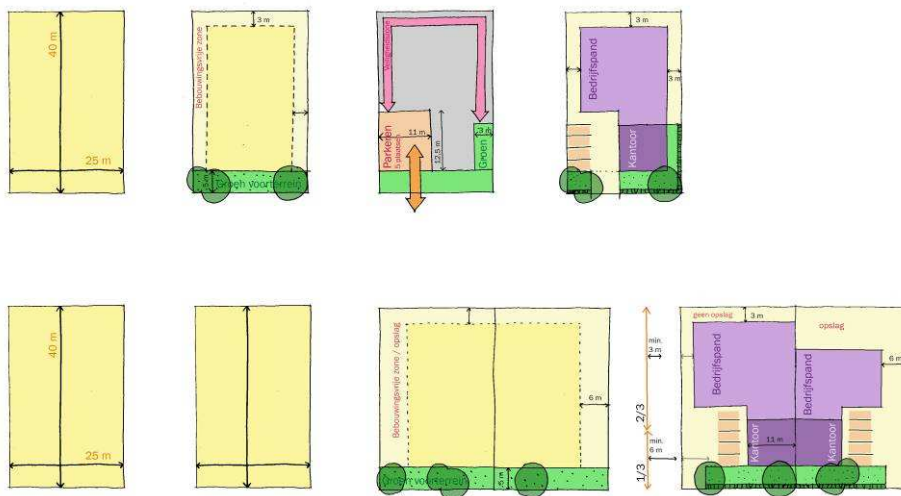
- In het plan dienen circa 31 kavels te worden gerealiseerd met een minimale perceelsoppervlakte van 1.000 m² en een maximale perceelsoppervlakte van 2.500 m².
- Het bedrijventerrein Bolle Akker wordt gesitueerd op de overgang naar het landelijk gebied. Er dient een groene overgang te worden gecreëerd naar het buitengebied, zowel aan de zuid- als de oostzijde. Inpassing van de bestaande waterloop, de Fabrieksloop, is hiervoor essentieel.
- In de verkaveling dient rekening te worden gehouden met een mogelijke toekomstige aansluiting op woongebied Neerakker voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer.
- Het plangebied dient te worden ontsloten op de provinciale N604. Een ontsluiting op de Hollevoort is niet gewenst.
- Het bergbezinkbassin dient behouden te blijven. Dit bassin is essentieel voor de waterhuishouding in het gebied.
- Waterberging moet zoveel mogelijk worden opgelost in de groenstructuur.
- Parkeren op eigen terrein is uitgangspunt. Om parkeren in de openbare ruimte tegen te gaan dienen hier geen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en zal parkeren op de rijbaan zoveel mogelijk ontmoedigd worden.

3.1.2 Beeldkwaliteit

- Ondergeschikte kantoorfuncties moeten worden gesitueerd aan de straatzijde.
- Het is uitgangspunt om buitenopslag zoveel mogelijk te voorkomen. Indien sprake is van buitenopslag dient dit plaats te vinden achter de achtergevellijn, zodat het straatbeeld niet verrommelt.
- Bebouwing dient te worden georiënteerd op de straten. Bij hoeksituaties dient de bebouwing een tweezijdige oriëntatie te krijgen.

3.1.3 Overig planuitgangspunten

- Per perceel dient een minimum bebouwingspercentage te worden gehanteerd dat varieert van 40% tot 50%. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%.
- De maximale bouwhoogte dient in principe niet meer te bedragen dan 8 meter.
- De afstand van (bedrijfs)gebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen in verband met brandveiligheid. In het plan moeten daarnaast mogelijkheden worden geboden voor het bouwen in de perceelsgrens indien dit gezamenlijk wordt opgepakt met de burens. In dat geval dient voor het voorste deel van het perceel de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens 6 meter te bedragen (zie onderstaande illustratie).



- Op bedrijventerrein Bolle Akker wenst de gemeente uitsluitend bedrijven toe te staan in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2.
- Op het bedrijventerrein dient een mogelijkheid te worden opgenomen voor de realisatie van inpandige bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen mogen de gevellijn van de bedrijfsbebouwing met 2 meter overschrijden. Voorwaarde is wel dat bedrijfswoningen uitsluitend mogen worden gesitueerd aan de straatzijde.

Bovenstaande planuitgangspunten zijn zoveel mogelijk vertaald in respectievelijk voorliggend bestemmingsplan, de verkavelingsopzet en de beeldkwaliteitsparagraaf. In de volgende paragrafen wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige hoofdopzet. Voor de wijze waarop de uitgangspunten zijn vertaald in concrete bouwvoorschriften wordt verwezen naar de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Bebouwingsstructuur

Het bedrijventerrein Bolle Akker is met name bedoeld voor lokale ondernemers. De inrichting is dan ook gebaseerd op kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de kavels kleiner zijn dan 2.500 m². De hoofdstructuur wordt gevormd door enerzijds de infrastructuur en anderzijds de loop van de Fabrieksloop. Deels lopen beide hoofdstructuren parallel aan elkaar. Vanaf de nieuwe rotonde op de Overschot is een brede groenzone aanwezig in zuidelijke richting. In deze zone bevindt zich de Fabrieksloop en de centrale ontsluitingsweg die aansluit op de oostwest gerichte ontsluiting. Vanaf de rotonde vormt deze zone een zichtlijn naar het buitengebied. De centrale Fabrieksloop verdeelt het plangebied als het ware in een oostelijk en een westelijk deel.

Oostelijk deel

Ten noordoosten van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven met bedrijfswoningen. Deze bedrijven zijn in de verkavelingstekening opgenomen, maar vallen niet binnen de plangrens van voorliggend bestemmingsplan. Wel hebben er verschuivingen plaatsgevonden in perceelsgrenzen. Bestaande achterkanten zijn zoveel mogelijk weg-gewerkt. Hiervoor wordt nieuwe bebouwing gesitueerd tegen de achterzijde van de bestaande percelen.

Het zuidoostelijk deel van het plangebied bestaat uit vier kavels, waaronder een kavel met daarop een bestaande woning. Het perceel behorende bij deze woning is gesplitst. Het nieuwe bedrijfsperceel is bereikbaar via een kleine straat die in verbinding staat met de hoofdontsluiting.

De nieuwe bedrijven worden zoveel mogelijk door een brede groenzone afgeschermd van het agrarisch gebied ten oosten van de Hollevoort. De visuele impact van het bedrijventerrein blijft hierdoor beperkt. Om dit groene karakter te waarborgen is deze zone voorzien van een groenbestemming.

Westelijk deel

Het gebied ten westen van de Fabrieksloop bestaat uit 4 blokken die onderling worden gescheiden door wegen. De oostwest gerichte hoofdontsluiting sluit in het westen aan op de Hilakker, terwijl deze in oostelijk richting doodloopt op de Hollevoort. Mogelijk wordt in de toekomst de oostwest gerichte straat doorgetrokken in oostelijke richting zodat een aansluiting wordt gerealiseerd op de provinciale weg N604. In het westelijk deel ontsluit een interne 'lus', die op twee plaatsen aantakt op de oostwest gerichte weg, de verschillende bedrijfskavels.

In totaal biedt dit deel ruimte aan circa 21 bedrijfskavels. De bedrijven ten zuiden van de oostwest gerichte straat zijn met de achter- of zijkant gesitueerd naar de Fabrieksloop. De bedrijven ten noorden van de hoofdontsluiting liggen met de achterzijde naar het bestaande bedrijventerrein en de woonwagenlocatie Neerakker. Hierdoor worden rommelige achterkantsituaties weggewerkt.



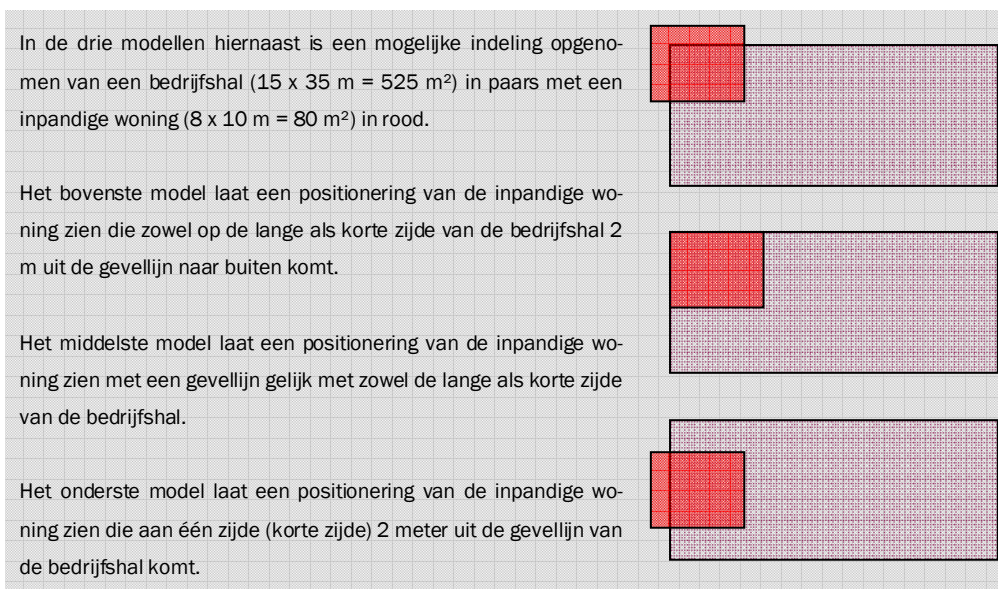
Verkavelingsschets

Inpandig wonen

Op het hele bedrijventerrein wenst de gemeente ruimte te geven voor bedrijfswoningen. In het verleden zijn bedrijfskavels uitgegeven met de mogelijkheid tot de bouw van een (vrijstaande) bedrijfswoning. Op verschillende plaatsen heeft dit tot problemen geleid omdat de bedrijfswoning los van de bedrijfshal aan burgers werd verhuurd. Door uitsluitend inpandig wonen toe te staan op het bedrijventerrein wordt dit oneigenlijk gebruik tegen gegaan. Bestaande vrijstaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid om het bestaande gebruik positief te bestemmen.

Inpandig wonen betekent strikt genomen een woning die horizontaal wordt ontsloten door andere gedeelten van een gebouw of door andere gebouwen. De gemeente wenst deze definitie niet strak te hanteren en wil ook mogelijkheden bieden voor inpandig wonen indien de ruimte niet horizontaal wordt ontsloten. Hierbij mag de gevellijn van de bedrijfsbebouwing met 2 meter worden overschreden. Andere eisen die worden gesteld aan inpandige bedrijfswoningen zijn dat het woonvloeroppervlak op de begane grond niet meer mag bedragen dan 80 m², waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van een tweede verdieping van nog eens maximaal 80 m².

De inhoud van een inpandige bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 400 m³, waarbij eveneens een inpandig bijgebouw van maximaal 20 m² is toegestaan.



3.2.2 Groen en water

De Fabrieksloop doorkruist het plangebied en is tevens het meest bepalende natuurlijk element in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. In woongebied Neerakker is de Fabrieksloop ingepast in de stedenbouwkundige structuur. Aan de noordzijde van de waterloop is een brede groenzone aangehouden die via lobben het woongebied in komt. De oevers worden met diverse hellingshoeken uitgevlakt, waardoor diverse biotopen kunnen ontstaan. Dit karakter wordt doorgetrokken op het bedrijventerrein.

De Fabrieksloop wordt in het plangebied begeleid door brede groenzones die ervoor zorgen dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bedrijfsbebouwing en de waterloop. Om deze groenzone ook planologisch vast te leggen is deze zone opgenomen binnen de groenbestemming.

Ten oosten zal opgaande beplanting het zicht vanaf het buitengebied op het bedrijventerrein wegnemen. Hierdoor wordt een zachte overgang gecreëerd. De bestaande groenstructuren in de omgeving van het plangebied zullen waar mogelijk gehandhaafd blijven. Met de realisatie van de nieuwe rotonde worden de bomen langs de Overschot zoveel mogelijk ingepast.

Ook de oostwest gerichte straat wordt begeleid door bomen.

3.2.3 Infrastructuur

De verkeerskundige situatie is helder, maar nog niet optimaal. Gebied Neerakker wordt ontsloten op de Hilakker, de grens tussen het bestaande bedrijventerrein en het woongebied Neerakker. Er is een aansluiting voorzien met het nieuwe bedrijventerrein, dat juridisch/planologisch mogelijk wordt gemaakt met voorliggend bestemmingsplan. Mogelijk kan deze ontsluitingsweg nog worden doorgetrokken tot de N604, zodat een nieuwe ontsluitingsroute ontstaat ten zuiden van Bakel die zowel het nieuwe woongebied als het bedrijventerrein ontsluit. De oostwest gerichte ontsluitingsweg krijgt hierdoor een logischere aansluiting. De verkaveling op het bedrijventerrein speelt hierop in, zodat deze verbinding in de toekomst eenvoudig kan worden gerealiseerd.

In de huidige plannen doorkruist een oostwest gerichte weg het plangebied. Deze weg komt in het westen uit op de Hilakker en in het oosten loopt deze dood op de Hollevoort. Enkele ondergeschikte straten, ter ontsluiting van individuele kavels, komen uit op deze hoofdstructuur. De hoofdstructuur sluit via een rotonde aan op de Overschot. De verkeerssituatie op deze route zal hierdoor veranderen.

Met het getoonde verkavelingsplan worden de historische landwegen ontzien. Zo is er geen aansluiting opgenomen op de Hollevoort en is de aansluiting op de Hilakker zorgvuldig weergegeven. Er is nadrukkelijk voor gekozen geen parallelweg te realiseren naast de Hollevoort.

3.3 Beeldkwaliteit

Het bestaande bedrijventerrein betreft een klein terrein van circa 2 hectare in omvang, gelegen ten zuiden van Bakel, grenzend aan het bedrijventerrein Beekakker. Het terrein grenst aan de Oldert, de weg richting Deurne. De weg waaraan de bedrijven zijn gelegen is doodlopend. Op het huidige terrein zijn minder dan 10 ondernemingen gevestigd en deze bieden aan ongeveer 80 personen werkgelegenheid. De bedrijven die er gevestigd zijn bevinden zich in de sectoren Handel en Bouwnijverheid. Presentatie naar buiten toe is zeer lastig voor de gevestigde bedrijven. Dit is voor enkele ondernemers erg van belang en voor andere juist veel minder.

Het plangebied en de directe omgeving hebben een wisselend karakter. Over het algemeen hebben het landschap, de akkers, bomen en bomenrijen, de kleine weggetjes en het groen kwalitatief een hoogwaardige uitstraling.

De gemeente heeft nu het plan tot uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 7,8 hectare. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In de bijlage is een uitgebreide beeldkwaliteitparagraaf opgenomen. In onderstaande passages zijn de belangrijkste punten weergegeven.

Toekomstige ontwikkeling

Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfsterreinen en mooie gebouwen. In onderstaande teksten worden de belangrijkste aspecten toegelicht.

- Alle percelen gelegen aan de belangrijke in- en uitvalswegen in het gebied zijn welstandsplichtig. Conform de welstandsnota vallen de gebieden gelegen aan de in- en uitvalswegen in zone 2.
- Het gebied heeft twee bijzondere en kwetsbare zijden:
 - De noordelijke zone gelegen aan Overschot; De Overschot is van oorsprong een boerenlint en heeft nog deels de kenmerken van een historisch gehucht. Toekomstige ontwikkelingen moeten aansluiten bij de karakteristieken van het gebied.
 - Het bedrijventerrein grenst aan de zuidzijde aan de bolle en oude akkers en vormt de toekomstige dorpsrand. Eis is dat de rand zorgvuldig wordt behandeld om een soepele en informele overgang tussen het binnen- en buitengebied mogelijk te maken.
- De beeldkwaliteit legt zich toe op een uniform reclamebeleid.

De uitgangspunten gelden voor zover deze niet in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Bebouwing

Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de voorzones na te streven. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De bedrijfswoningen/kantoortjes hebben een moderne uitstraling. De bedrijfswoning dient te voldoen aan de randvoorwaarden van het inpandig wonen. Deze randvoorwaarden zijn vergelijkbaar met een middelgrote gezinswoning. Verder dient opslag uit het zicht plaats te vinden.

Bebouwing aan de Overschot heeft een landschappelijke uitstraling. Een kap en langwerpig staafvormige hoofdmassa is vereist. Leidraad vormt de gereedschapskist dorpsranden.

Randen

De kavels langs de randen vormen de overgang naar het buitengebied. Doel is een zorgvuldige langzame, geleidelijke overgang naar het buitengebied te krijgen om te voorkomen dat men vanaf grote afstand aankijkt tegen enorme hallen. De bouwhoogte van de bebouwing sluit aan op die van de omgeving en maakt de overgang naar het buitengebied. De maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen is 8 meter.

Rooilijnen

Langs de openbare wegen wordt een vaste rooilijn gehanteerd.

Bebouwingsvrije zones

Dit zijn delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gelegen aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en om relaties met de burens in goede banen te leiden.

Oriëntatiezijde van bebouwing

Aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes.

Bebouwingsrichting

Met de pijlen is de bebouwingsrichting van de bedrijfswoning/kantoortje aangeduid. Het is van belang om deze mee te laten lopen met de waaivorm van de kavels omdat daarmee de beste relatie met het openbaar gebied wordt gelegd. Hierdoor is er minder kans op zij- of achterkantconfrontaties naar het openbare gebied toe.

Accent

Aan de rotonde en de T-splitsing liggen bijzondere kavels met een tweezijdige oriëntatie. Dit vraagt een extra inspanning in de uitstraling, die moet naar de twee kanten goed zijn. Geen dichte gevels, achterkanten, opslag of parkeren in het zicht naar de openbare ruimtes.

Parkeren vindt plaats op eigen erf

Parkeren vindt plaats op eigen erf maar niet aan de voorzijde (in de eerste 5 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste vijf meter zone) als het de hoekkavel betreft. Hiermee wordt ook voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrij gebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te maken.

Voorterrein

De overgang naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vorm gegeven en ingericht, ook de erfafscheiding.

Uitstraling architectuur

Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes na te streven. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. De gevels van de hallen/grotere horizontaal georganiseerde gebouwen bestaan uit een plint met opbouw, waardoor nuance ontstaat en alle hallen ook een verwantschap krijgen. Het kantoor behorende bij het bedrijf is vaak het visitekaartje en kent de meeste vensters en de entree. Daarom wordt het kantoor gericht op de belangrijkste openbare ruimte waar de kavel aan ligt en is de entree duidelijk herkenbaar. De oriëntatie van de bebouwing is naar het openbare gebied, dit stelt extra voorwaarden aan hoekkavels, die een tweezijdige oriëntatie kennen. Achterkanten komen niet in het zicht naar de openbare ruimte toe. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door zorgvuldige toepassing van materialisering en detaillering. Afgestemd zorgvuldig kleurgebruik kan hierin ook een belangrijke rol vervullen. Het is te overwegen kleurafspraken te maken voor alle gebouwen op het terrein.

Massaopbouw

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's zijn herkenbaar, een hoger bouwdeel is ook echt hoger (minimaal 2 meter), zodat het duidelijk afleesbaar is. De massa van de gebouwen is robuust, er is geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen. In de kavelschema's is aangegeven welke bouwhoogtes gehanteerd worden.

Kleur

De hallen en bedrijfsruimtes hebben één basiskleur die aansluit bij de kleur van het secundaire materiaal. De kleuren zijn gedekt zoals gedekt groen en grijs.

Reclame

Er wordt gewerkt met uniforme reclamezuilen, deze worden op het voorerf geplaatst. Gevelopschriften worden in de architectuur geïntegreerd met losse letters.

Toetsing

Toetsing door de gemeente vindt plaats aan de hand van een bouwplan en daarbij een inrichtingsplan voor het eigen terrein. Het betreft zaken als groene inrichting voorterrein, omgang met parkeren, inritten, erfafscheiding (hagen aan voorzijde), uitstraling van de hallen en terreinen en kantoren. Een aantal aspecten wordt hieronder aange-
stipt.

- Bebouwingspercentage en minimale/maximale bouwhoogte, dit is afhankelijk van de grootte van de kavel.
- Bebouwingsvrije zones, dit zijn delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gesitueerd aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en om relaties met de burens in goede banen te leiden. Ook deze maten zijn afhankelijk van de grootte van de kavel.

- Parkeren, parkeren vindt plaats op eigen erf, maar niet aan de voorzijde (in de eerste 5 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste vijf meter zone) als het een hoekkavel betreft en zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte. Hiermee wordt ook voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling van het industrieterrein als geheel, een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te maken.
- Indien mogelijk is het gewenst dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld door het parkeren onder of op het dak van het gebouw te realiseren. Op die manier wordt de ruimte intensiever gebruikt en is het mogelijk op begane grond/maaiveld een groter programma van pure bedrijfsactiviteiten te realiseren.
- Terrein en overgang openbaar-privé.
- Een verzorgd industrieterrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfsterreinen en mooie gebouwen. In de kavelschema's zijn een aantal randvoorwaarden voor de inrichting van het eigen terrein meegegeven.
- Opslag dient uit het zicht plaats te vinden.
- Zijdelingse erfafscheidingen dienen niet als robuuste en massieve wanden over te komen. Wel behoren deze aan te sluiten op de groene uitstraling aan de voorzones. Voorbeelden zijn natuurlijke erfafscheidingen of toepassing van ranke materialen. De hoogte is maximaal 2,0 meter.

4 Beleidskader

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Interimstructuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' in werking getreden. De Interimstructuurvisie, die is vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid wordt op termijn opgenomen in een overkoepelende Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), waarvan op dit moment een ontwerp in procedure is gebracht. Het beleid zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie wordt voor een groot deel overgenomen in de nieuwe SVRO.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

4.1.2 Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op dit moment is de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) van kracht. De Interimstructuurvisie wordt op termijn vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Het ontwerp van de SVRO is reeds naar buiten gebracht ten behoeve van de inspraak. Vaststelling van de SVRO is voorzien in het najaar van 2010.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

4.1.3 Verordening Ruimte, 1^e fase

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 ligt momenteel ter inzage. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

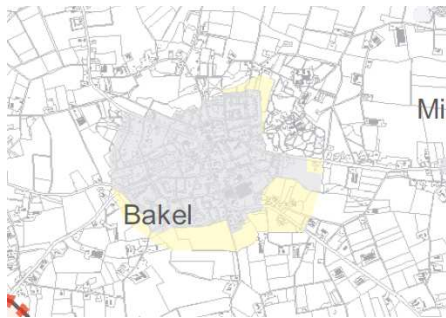
In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het streven naar zuinig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente.

De Verordening ruimte vereist dat zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Onder voorwaarden is stede-



delijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde (zoek)gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met groene landschapsontwikkelingen. Het plangebied is op de beleidskaart aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Een uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel is hier dus mogelijk.

Landelijke regio's, waar Gemert-Bakel deel van uit maakt, bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De provincie streeft ernaar dat bestaande bedrijven in de landelijke regio's die zodanig groeien dat zij vanwege hun aard, schaal of functie niet langer passen in een landelijke regio, worden verplaatst naar een stedelijke regio of naar een daartoe aangewezen regionaal bedrijventerrein in een landelijke regio.

Aan bestemmingsplannen die een uitbreiding of de nieuwvestiging mogelijk maken van bedrijventerreinen zijn specifieke eisen opgenomen. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat wordt aangesloten bij het streven tot zorgvuldig ruimtegebruik. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:

- de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- regels inzake het op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en de aangepaste bouwhoogte;
- regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

De gemeente is van mening dat het stedenbouwkundig plan een positieve verhouding bruto/netto ruimtebeslag in zich heeft. Daarnaast wordt door het opnemen van minimale bebouwingspercentages en minimale kavelgrootten voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Gelet op de aard van het bedrijventerrein in Bakel acht de gemeente in pandige bedrijfswoningen goed passend en geen oneigenlijk gebruik. Derhalve zijn alleen regels opgenomen in het bestemmingsplan die zelfstandige bedrijfswoningen tegengaan.

Voor zware bedrijventerreinen gelden aanvullende voorwaarden, waaronder het verbod voor bedrijfswoningen, maar die zijn hier niet van toepassing omdat het hier geen zwaar bedrijventerrein betreft.

Onderbouwing uitbreidingsruimte

Uitbreiding van het aanbod aan geschikte bedrijfsgrond in Bakel is noodzakelijk, met name om de Bakelse ondernemer een plek te kunnen geven. Veel Bakelse ondernemers voeren hun activiteiten nu nog uit aan huis, maar wensen nu een plek op één van de bedrijventerreinen in het dorp. Zeker ook omdat de Bakelse bedrijven belangrijk zijn voor de maatschappelijke en sociale structuur van het dorp is het zoeken naar geschikte ruimte noodzakelijk binnen het dorp en niet in één van de andere kernen van de gemeente of in de regio. Zo ondersteunen Bakelse bedrijven de sociaal/culturele activiteiten, het verenigingsleven, steunen ze maatschappelijke activiteiten en zijn ze actief op het gebied van sponsoring. De Bakelse ondernemers geven daarnaast aan voor wat betreft hun klantenkring en werknemers vooral lokaal gericht te zijn, op Bakel. Omdat op bestaande terreinen binnen Bakel geen ruimte meer is voor intensivering die daadwerkelijk leidt tot een significante capaciteitsverhoging is gekeken naar de meest geschikte uitbreidingslocatie.

De kern Bakel kent de laatste jaren uitbreidingen voor stedelijk ruimtebeslag in oostelijke (Soersel) en zuidelijke (Neerakker) richting, gezien de grote natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten ten noorden en westen van Bakel. Zo wordt ten westen van voorliggend plangebied woongebied Neerakker gerealiseerd. De Fabrieksloop vormt de zuidelijke grens van dat woongebied. Het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein in zuidelijke richting, tot aan de Fabrieksloop past binnen de stedenbouwkundige structuur en geeft de zuidelijke rand opnieuw vorm, waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert. De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker is derhalve de beste optie om te voldoen aan de vraag. Het gebied is om die reden ook al aangeduid als 'zoekgebied voor verstedelijking' in de Verordening Ruimte. Voor een uitgebreide onderbouwing van de uitbreidingsbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

4.1.4 Rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte fase 1 kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen. Voor alle uitbreidingsplannen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Er moet duidelijk worden gemaakt op welke wijze de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Deze compensatie dient plaats te vinden buiten het bestaand stedelijk gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage te worden geleverd aan een groenfonds. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 kent een vergelijkbare regeling, die de rood-met-groen-koppeling uit fase 1 zal vervangen. In plaats van de rood-met-groenkoppeling wordt in fase 2 van de verordening de landschapsinvesteringsregeling geïntroduceerd. De rood-met-groenkoppeling wordt hiermee verruimd naar ontwikkelingen in het buitengebied.

De regelingen hebben hetzelfde doel, namelijk dat ‘stedelijke’ ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

De investering in het landschap moet in principe fysiek gerealiseerd worden in de projectlocatie en/of de projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een landschapsfonds een optie.

Landschapsinvesteringsregeling

De eis is gesteld dat ‘stedelijke’ ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering in het landschap. Enerzijds kan met een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein bestaande knelpunten worden opgelost, anderzijds kan ruimtelijke kwaliteit worden toegevoegd. Zo biedt de uitbreiding van het bedrijventerrein, in combinatie met de ontwikkeling van neerakker, mogelijkheden de bestaande zuidelijke dorpsrand opnieuw in te richten en extra kwaliteit mee te geven. Een belangrijk onderdeel hierin is de Fabrieksliep. De Fabrieksliep is in de huidige situatie ‘gedegradeerd’ tot een nevenloop, terwijl het in het verleden de belangrijkste waterloop was voor Bakel. De Fabrieksliep wordt nu heringericht en beleefbaar gemaakt. Tevens krijgt de Fabrieksliep een duidelijkere waterfunctie en vormt het een blauw-groene ader op het nieuwe bedrijventerrein. Door een natuurvriendelijke inrichting en aanleg van een wandelpad sluit deze loop aan op het deel dat de nieuwbouwwijk Neerakker begrenst. Zo ontstaat een duurzame lijn van bebouwing.

Tevens kunnen bestaande verkeerskundige knelpunten worden opgelost. Door een nieuwe ontsluitingsweg over het bedrijventerrein wordt de verkeersdruk over bestaande wegen verminderd en de leefkwaliteit ter plaatse verbeterd.

Zo krijgt woongebied Neerakker er een nieuwe ontsluiting bij. Door in de toekomst een aansluiting op de Overschot/Oldert te creëren kan de ontsluitingsstructuur aan de zuidzijde van de kern Bakel nog verder worden verbeterd.

Ook andere landschapsinvesteringen vinden plaats, waaronder het creëren van een groenzone langs de Hollevoort en het toevoegen van beplanting in de openbare ruimte. Over de wijze waarop dit wordt gefinancierd wordt ingegaan in hoofdstuk 7.

4.1.5 Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker past binnen het provinciale beleid en voldoet aan alle randvoorwaarden die de provincie stelt aan ontwikkelingen die plaatsvinden in de zogenaamde ‘zoekgebieden voor verstedelijking’. In bovenstaande paragrafen is duidelijk gemotiveerd dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik en dat er compenserende maatregelen worden getroffen. In paragraaf 5.1 wordt de marktbehoefte onderbouwd.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, 2004

Op het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is het gebied aangeduid als Afweegbaar, met 'Mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling'. Het creëren van meer arbeidsplaatsen om het verlies aan arbeidsplaatsen in de landbouw te compenseren is een doelstelling die omschreven wordt in de Structuurvisie Plus. Letterlijk staat er dat er *'meer ruimte moet zijn voor nieuwe bedrijvigheid, in zowel de grote als kleine kernen. De gemeente wil met name het starten van nieuwe bedrijven stimuleren. Instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, het creëren van (kleinschalige) bedrijfshuisvesting in/nabij de kernen en langs de hoofdontsluitingswegen'*.

Conclusie

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker komt tegemoet aan de wens van de gemeente om meer locaties voor kleinschalige bedrijvigheid te ontwikkelen ten behoeve van de Bakelse ondernemers.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Onderbouwing uitbreidingsbehoefte

Het verkavelingsplan gaat uit van circa 31 bedrijfskavels tussen 1.000 m² – 2.500 m², voor lokale kleinschalige bedrijven. In totaal is 4,3 hectare uitgeefbaar.

Uitgifte tot 2010

Bakel heeft twee bestaande bedrijventerreinen: Bolle Akker en Beekakker. Er is in de periode 1997 (oprichting gemeente Gemert-Bakel) tot 2010 geen bedrijfsgrond uitgegeven. Hiermee loopt Bakel –de tweede kern binnen de gemeente- duidelijk achter bij de andere hoofdkern Gemert, waar in de afgelopen jaren diverse bedrijfskavels zijn uitgegeven.

Behoefte

De behoefte aan bedrijfsgrond in Bakel is geïnventariseerd, op verschillende momenten. In 2007 is een inventarisatie gehouden om de interesse onder ondernemers te peilen. 21 ondernemers meldden zich. Vervolgens heeft de gemeente besloten het project voor de uitbreiding van het bedrijventerrein op te starten.

Een eerste intekening voor belangstelling leidde tot 54 geïnteresseerden. 37 onderbouwden hun vraag naar bedrijfsgrond en met hen zijn in 2008 gesprekken gevoerd. Deze groep is ook uitgenodigd om te participeren in workshops bij de totstandkoming van het plan.

Na de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en het verkavelingsplan is een voorlopige inschrijving georganiseerd, waarbij een voorkeur kon worden uitgesproken voor de gewenste kavel. Voor zover nog geen bedrijfsplan aanwezig was, moest dat worden aangeleverd. Er zijn 22 inschrijvingen ontvangen.

De netto ruimtebehoefte bedraagt voor de bedrijven kleiner dan 2.500 m² ongeveer 2,5 hectare. Een aantal bedrijven heeft aangegeven een grotere kavel te wensen dan 2.500 m², waarmee de totale ruimtebehoefte neerkomt op 5,3 hectare. Uitgangspunt van het plan is echter een maximale grootte van de bedrijfskavel van 2.500 m².

Uit de bedrijfsplannen blijkt dat voor bijna 60 personen wordt voorzien in nieuwe werkgelegenheid als de behoefte kan worden ingevuld. De meeste bedrijven geven aan zich binnen nu en 2 jaar te willen vestigen op Bolle Akker. Zij hebben hun interesse concreet gemaakt door inschrijfgeld te voldoen aan de gemeente bij de aanlevering van de inschrijving en het bedrijfsplan.

De conclusie is dat de behoefte, die vorig jaar is geïnventariseerd, vooralsnog in orde van grootte onveranderd blijft, ondanks de economische crisis.

Regionale afstemming

In het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven is de planning en fasering van bedrijventerreinen in de regio opgenomen. De ruimtevraag naar kleinschalig lokaal bedrijventerrein voor De Peel is tot 2020 26 hectare groot. Daaronder valt ook de ruimtevraag in Bakel. In hoofdstuk 6.9 van genoemd RSP is 'Uitbreiding Hilakker' voor Gemert-Bakel expliciet genoemd (5 hectare kleinschalig lokaal). Daarmee wordt onderhavig bedrijventerrein bedoeld.

Uit de Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 is de conclusie getrokken dat de vraagprognose in De Peel niet aansluit bij de aanwezige harde plancapaciteit. Per 1 januari 2009 was iets meer dan 8 hectare direct uitgeefbaar terrein beschikbaar in de regio, terwijl de streefwaarde net boven de 25 hectare ligt. Er is dus nauwelijks direct uitgeefbaar aanbod. Dit kan op korte termijn wel worden opgelost, gezien de plannen voor nieuwe bedrijventerreinen die in de pijplijn waren op het moment dat het rapport werd opgesteld. Aangezien op langere termijn nauwelijks aanbod is gepland, wordt per saldo een tekort aan bedrijventerreinen voorzien in regio De Peel. De uitbreiding van bedrijventerrein Bolle Akker draagt bij aan het opvullen van dat tekort.

In het regionaal planningsoverleg is de uitbreiding van bedrijventerrein 'Hilakker-Bakel Zuid' (=Bolle Akker) ingebracht als een kleinschalig lokaal bedrijventerrein in het gemiddeld/functionele segment, uit te geven vanaf 2009, met een maximale kavelgrootte van 2.500 m².

Bestaande bedrijventerreinen

Er is geen ruimte beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen in Bakel. De bedrijven zijn tot aan de grenzen gegroeid, hooguit zijn er nog mogelijkheden in de hoogte voor de bestaande bedrijven. Voor nieuwvestiging is geen plek. Enkele bedrijven hebben aangegeven een bestaande locatie op één van deze terreinen vrij te maken bij nieuwvestiging op de nieuwe locatie. Dan kan doorstroming plaatsvinden. Doordat in de afgelopen jaren geen nieuwe bedrijfskavels zijn uitgegeven ontbreekt de flexibiliteit en dynamiek om herstructurering van bestaande terreinen in te zetten.

Er is geen harde plancapaciteit meer voor bedrijventerreinen in Bakel.

Waarom niet in andere gemeente?

De Bakelse ondernemers geven aan voor wat betreft hun klantenkring en werknemers vooral lokaal gericht te zijn, op Bakel. Verhuizen naar een andere plaats binnen de gemeente of naburige gemeenten zoals Helmond zien zij als nadelig voor de bedrijfsvoering. Tevens vervullen veel bedrijven een maatschappelijke functie in de kern en heerst er grote sociale betrokkenheid. Het behoud van de Bakelse bedrijven heeft derhalve niet alleen een ruimtelijke, maar zeker ook een sociale component.

Conclusie

De conclusie luidt dan ook dat een uitbreiding van het bedrijventerrein haalbaar is dat dit de beste oplossing is voor de kern Bakel, bekeken vanuit zowel maatschappelijke als ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Bedrijven in relatie met milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Gemert-Bakel de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2007)

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Milieuzonering Bolle Akker

Voor het bedrijventerrein Bolle Akker is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het plangebied zijn indicatieve afstanden (zoals opgenomen in bovenstaande tabel) uitgezet. Hierbij is voor de hele omgeving uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, met uitzondering van de toekomstige woonwijk Neerakker.

In het plangebied zijn een aantal (bedrijfs)woningen aanwezig. Voor deze woningen wordt uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen. Bedrijfswoningen worden derhalve niet meegenomen bij de milieuzonering. Bedrijfswoningen zijn ook niet van invloed op bestaande bedrijven in de omgeving. Bestaande bedrijven in de omgeving worden dan ook niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Vanuit de aanwezige gevoelige functies (woningen) zijn indicatieve cirkels uitgezet. Op basis van het gemeentelijk beleid is bepaald dat in het plangebied bedrijvigheid van categorie 4.1 en hoger niet wordt toegestaan. Deze zware vormen van bedrijvigheid passen niet bij het kleinschalige karakter van Bakel. In de bij de regels bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de toegestane bedrijfsactiviteiten weergegeven.

De theoretische zonering, in de vorm van indicatieve cirkels, is vertaald in een concrete zonering op perceelsniveau. Dit resulteert in een kaart waaruit blijkt dat voor nagenoeg het hele plangebied milieucategorie 3.2 is toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn kleine delen van percelen waar milieucategorie 3.1 is toegestaan en de zone grenzend aan de bestaande percelen aan de Overschot. Om een optimale bedrijfsvoering mogelijk te maken is het uitgangspunt om per perceel zoveel mogelijk één milieucategorie toe te staan. Aangezien het slechts om ondergeschikte delen van percelen gaat is de keuze gemaakt in het hele plangebied bedrijven van milieucategorie 3.2 toe te laten, met uitzondering van de percelen grenzen aan de Overschot. In de omgevingsvergunning voor de inrichting (voorheen milieuvergunning) zullen randvoorwaarden worden opgenomen zodat nabijgelegen milieugevoelige functies geen onevenredige overlast ondervinden door het opnemen van een hogere milieucategorie dan op basis van de indicatieve zonering op die plek mogelijk zou zijn.

Bedrijven in categorie 1 worden in principe niet toegestaan op het bedrijventerrein. Hierdoor wordt voldaan aan het provinciaal beleid op dit punt. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen zoals Bolle Akker.

De gemeente wenst op bedrijventerrein Bolle Akker de bouw van bedrijfswoningen toe te staan, mits deze inpandig worden gerealiseerd. (zie hoofdstuk 4 voor concrete eisen aan inpandige bedrijfswoningen). Vanuit de leefgemeenschap bestaat een grote vraag naar bedrijfspercelen met de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning. De gemeente wil hierin mee gaan. Nieuwe vrijstaande bedrijfswoningen zijn niet gewenst en worden dan ook niet mogelijk gemaakt. Bestaande vrijstaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding.

5.3 Geurhinder

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen aanwezig, aan Oldert 2 en aan de Overschot 15. De geldende norm voor het bedrijventerrein Bakel is 14 Oue. Binnen de 14 Oue-contour kan geen woning worden gebouwd. In voorliggend plan wordt geen woningbouw voorzien binnen deze contour. Derhalve zijn er vanwege het aspect geur geen belemmeringen aan de orde.

5.4 Geluid

5.4.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt in de invloedzone van de Auerschootseweg en de Overschot. Voor deze wegen is een contourberekening uitgevoerd, waarbij de 48 dB en de 53 dB-contour is bepaald. Voorliggend bestemmingsplan maakt niet de bouw mogelijk van nieuwe bedrijfswoningen in de zone van deze wegen.

5.4.2 Industrielawaai

Het bedrijventerrein Bolle Akker is niet geluidgezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder, zo ook de uitbreiding niet. Geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn dan ook niet toegestaan.

5.5 Bodem en grondwater

In het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd om de geschiktheid van de bodem aan te tonen voor het beoogde gebruik. Per onderzoek is hierna een korte samenvatting opgenomen. De complete onderzoeken worden als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

5.5.1 Verkennend bodemonderzoek Hollevoort 5, Bakel, Archimil, 11 mei 2009



De conclusie luidt dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

Doordat de activiteiten ter plaatse op korte termijn zullen worden beëindigd is de eindsituatie ter plaatse van de bovengrondse tank afdoende vastgelegd. De activiteiten hebben niet geleid tot een verontreiniging van de bodem.

Hoewel de aangetroffen verontreiniging in het grondwater formeel gezien aanleiding geeft voor het instellen van nader onderzoek, wordt dit niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt over te gaan tot herbemonstering van de betreffende peilbuis alvorens nader onderzoek in te stellen.

5.5.2 Verkennend bodemonderzoek Hollevoort ong., Bakel, Archimil, 3 maart 2008



De conclusie luidt dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

De aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Hoewel de aangetroffen verontreiniging in het grondwater formeel gezien aanleiding geeft voor het instellen van nader onderzoek, wordt dit niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt over te gaan tot herbemonstering van de betreffende peilbuis alvorens nader onderzoek in te stellen.

5.5.3 Verkennend bodemonderzoek Hilakker ong., Bakel, Archimil, 3 maart 2008



De conclusie luidt dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

De lichte verontreiniging in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

5.5.4 Percelen met Sectie N nummers 1534 en 1535

Voor deze gronden wordt in een later stadium nog een bodemonderzoek uitgevoerd en deze dient bij de omgevingsvergunning voor het bouwen overlegd te worden. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken op de belendende percelen (en het veelal vergelijkbare gebruik van de gronden) kan worden geconcludeerd dat er naar verwachting geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. In ieder geval kan worden gesteld dat de financiële haalbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

5.6 Water

Ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Bolle Akker zal een toename van het (verharde) terreinoppervlak plaatsvinden van circa 52.000 m². De voorkeur gaat uit naar berging van het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op de beek Fabrieksliep, die middendoor het toekomstige bedrijventerrein loopt. Hiertoe zal de beek moeten worden geherdimensioneerd en zullen mogelijk extra stuwen moeten worden aangebracht om het water vast te kunnen houden.

Door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau is een memo opgesteld die ingaat op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Deze memo is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In de memo wordt een voorstel gedaan voor de opdeling van de beek in compartimenten, de mogelijke locatie van nieuwe stuwen en het nieuwe profiel van de beek. In totaal wordt de indeling in drie compartimenten beoogd.

Het waterschap heeft reeds aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgestelde oplossingsrichting.

5.7 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied is een KLIC-melding gedaan. Enkele leidingbeheerders hebben aangegeven dat er leidingen aanwezig zijn. Het betreft in geen van de gevallen leidingen die planologische beschermd moeten worden. Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in het plangebied moet rekening worden gehouden met de ligging van de aanwezige kabels en leidingen.

5.8 Externe veiligheid

In de nabijheid van de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Bakel zijn 2 objecten gelegen die relevant kunnen zijn in het kader van Externe Veiligheid. Het betreft:

- het lpg tankstation aan de Roessel 2 in Bakel;
- de ondergrondse buisleidingen ten zuiden van het plangebied.

De geplande uitbreiding ligt ruim buiten de PR 10^{-6} -contour van het lpg tankstation en het invloedsgebied voor het groepsrisico (bij lpg 150 meter). Hierdoor is het verantwoord van het groepsrisico niet verplicht. Het lpg tankstation vormt geen belemmering voor de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein.

Er zijn 2 ondergrondse buisleidingen gelegen ten zuiden van het plangebied. Het huidige plan valt buiten de risicoafstanden die nu gelden rondom buisleidingen. De wetgeving rondom buisleidingen is nog in ontwikkeling en gaat in de nabije toekomst veranderen. Nu vormen de buisleidingen geen belemmeringen. Bij wijziging van de wetgeving dient opnieuw getoetst te worden. Gezien de afstand tot het plangebied zijn belemmeringen niet te verwachten.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen niet mogelijk gemaakt.

5.9 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitsparagraaf wordt op dit moment uitgewerkt. De resultaten worden te zijner tijd in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.10 Flora en fauna

Door Staro Natuur en Buitengebied is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd voor vier locaties in Gemert-Bakel. De rapportage (d.d. mei 2010) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf worden kort de conclusies weergegeven.

- De aanbevelingen voor vogels dienen in acht te worden genomen, wat inhoudt dat werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.
- Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht. Op grond hiervan dient men zoveel mogelijk te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen.

- Indien gebouwen gesloopt worden dient nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden in de daarvoor geschikte periode en voor aanvang van de werkzaamheden.
- De laanbomen langs Overschot in Bakel zijn mogelijk een vliegroute voor vleermuizen en nader onderzoek hiernaar is dan ook noodzakelijk.
- In het plangebied moet rekening worden gehouden met het voorkomen van de Alpenwatersalamander waardoor het dempen van sloten en andere werkzaamheden aan de watergangen moet gebeuren volgens een gedragscode.

5.11 Archeologie

5.11.1 Onderzocht deel

In 2008 heeft Archol bv, in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel, een bureau- en verkennend booronderzoek verricht in het plangebied 'Uitbreiding bedrijventerrein Bolle Akker te Bakel'. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken was een nader inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. De regioarcheoloog van het SRE heeft hiervoor een Programma van Eisen opgesteld. BILAN heeft in maart 2009 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De bijbehorende rapportage (d.d. 28 juli 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

Op onderstaande afbeelding is het plangebied te zien met de geplande werkputten.



In het oostelijke deel zijn er twee grote proefsleuven getrokken: één van 4 bij 100 meter (zuid) en één van 4 bij 125 meter (noord). In het westelijk deel zijn er 22 proefsleuven van maximaal 4 bij 20 meter aangelegd. Uit de resultaten van het vooronderzoek bleek voor dit gedeelte een hoge archeologische verwachting te gelden, mede gebaseerd op de intactheid van de bodem.

Mogelijk zou in dit gedeelte sporen van de nederzetting van het nabijgelegen Neerakker worden aangetroffen.

Tenslotte zijn er drie kleine putjes aangelegd in het smalle perceel in het westen. Volgens de ontgrondingenkaart van de Provincie Noord-Brabant zou voor het gehele perceel gelegen tussen het plangebied en Neerakker een ontgrondingenvergunning zijn afgegeven. Echter is het niet duidelijk of de ontgronding heeft plaatsgevonden.

Uit het proefsleuvenonderzoek bleek dat in het lager gelegen oostelijke gedeelte van het plangebied sprake was van natte bodemomstandigheden. In de twee werkputten werden voornamelijk greppels en sloten aangetroffen die dienden voor ontwatering en ter percellering. Zeer waarschijnlijk is het oostelijke gedeelte geëgaliseerd.

In het hoger en droger gelegen westelijke gedeelte werden voornamelijk kuilen en verspittingen aangetroffen. Deze sporen zijn ontstaan bij het in gebruik nemen van het gebied, waarbij de bodem is omgespit, gewasbedden zijn aangelegd en zand is gewonnen. De sporen dateren mogelijk uit de vijftiende of zestiende eeuw.

Er werden slechts 17 vondsten geborgen, waaronder aardewerkfragmenten, een vuurstenen artefact en houtskool.

Uit de resultaten van de drie kleine werkputjes in de smalle strook bleek dat er geen aanwijzingen zijn dat het perceel ook daadwerkelijk is ontgrond.

Tijdens het onderzoek zijn er geen bewoningssporen aan het licht gekomen, enkel sporen van agrarische activiteiten uit de Nieuwe tijd. De nederzetting die is aangetroffen in Neerakker loopt niet door in het onderzochte plangebied. Mogelijk ligt de begrenzing in het naastgelegen westelijke perceel.

Conclusie

BILAN heeft de resultaten van het proefsleuvenonderzoek gewaardeerd volgens de verplichte KNA-norm (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1). De inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats wordt als laag gezien en niet behoudenswaardig. Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Selectiebesluit bevoegd gezag (Gemeente Gemert-Bakel)

De gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld. De gemeente neemt hierop het selectiebesluit tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het plangebied 'Uitbreiding bedrijventerrein Bolle Akker te Bakel' betreffende archeologisch onderzoek.

5.11.2 Overig deel van het plangebied

Voor het meest westelijk deel van het plangebied is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden in dit deel voldoende te beschermen is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend dient een archeologisch rapport te worden overlegd dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

6 Het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridische regeling te treffen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de rand van de kern Bakel. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 6.3 tenslotte wordt de verbeelding beschreven.

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel is een ontwikkelingsplan, waarin de gewenste toekomstige situatie, aan de hand van een stedenbouwkundig plan, uitgangspunt is voor de wijze van bestemmen. Dit maakt het mogelijk om een vrij gedetailleerde bestemmingsplansystematiek toe te passen. De verschillende functies zijn daarbij op perceelsniveau voorzien van een passende bestemming. Hierbij is er naar gestreefd om het aantal bestemmingen beperkt te houden. Zo is voorzien in slechts één bedrijfsbestemming. Daarnaast zijn enkele bestemmingen opgenomen voor het openbare gebied.

Er is, waar mogelijk, gestreefd naar een uniforme manier van bestemmen, zodat in vergelijkbare situaties zoveel mogelijk vergelijkbare planologische mogelijkheden bestaan. Tegelijkertijd is gestreefd naar een bepaalde flexibiliteit binnen de verschillende bestemmingen. Het groen binnen de wegprofielen is bijvoorbeeld niet opgenomen binnen de bestemming 'Groen', maar is mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor wordt voorkomen dat voor elke beperkte wijziging een planologische procedure moet worden gevolgd.

Voor de regels is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. In de inleidende regels worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd en is de wijze van meten bepaald.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Bedrijventerrein

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijfsactiviteiten van de categorieën 2 tot en met 3.2 van de bijgevoegde Lijst van toegelaten bedrijfstypen toegestaan, met uitzondering van het meest zuidoostelijk perceel waar uitsluitend bedrijven van categorie 2 en 3.1 zijn toegestaan.

Vrijstaande bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het gaat hier om al bestaande bedrijfswoningen. Daarnaast mag de bestemming worden gebruikt voor onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen de bedrijfsbebouwing is op elk bouwperceel in pandig een bedrijfswoning toegestaan.

De maatvoering van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (en bijbehorende bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is vastgelegd. In elk geval dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Ten aanzien van het gebruik van de gronden zijn ook enkele specifieke gebruiksregels opgenomen.

Groen

Op de gronden met de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor zijn maatvoeringen in de regels opgenomen.

Verkeer

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

Op de gronden met de bestemming 'Water' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer (zoals watertangen, waterlopen en waterpartijen), groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder duikers en gelijksoortige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter.

Waarde – Archeologie

De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor bescherming en behoud van de archeologische waarden. Er mag uitsluitend gebouwd worden in de vorm van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen of gebouwen met een beperkte oppervlakte. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van hiervan af te wijken. Hiervoor moet een archeologisch rapport opgesteld worden. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de genoemde werken en werkzaamheden uitsluitend toegestaan indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

6.2.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

6.3 De verbeelding

De analoge verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartbeeld, schaal 1:1.000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2008.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Voor de ontwikkeling van Bolle Akker is door de gemeente Gemert-Bakel een grondexploitatieopzet opgesteld. Uit de grondexploitatieopzet blijkt dat het plan budgettair neutraal kan worden uitgevoerd. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat derhalve niet ter discussie. In de exploitatieopzet zijn tevens de compenserende maatregelen opgenomen die nodig zijn in het kader van de provinciale Landschapsinvesteringsregeling. In totaal wordt 5% van de kosten van bouw- en woonrijp maken geïnvesteerd in de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Dit gebeurt op de volgende twee manieren:

- 1 De Fabrieksliep krijgt een extra kwaliteitsimpuls als groen-blauwe ader van het plangebied. Een strook van ruim 10 meter langs de loop wordt natuurvriendelijk ingericht, en de loop zelf krijgt een lichte meandering. Hierdoor ontstaat een groene gordel om het plangebied, samen met het reeds heringerichte deel van de Fabrieksliep aan de rand van woongebied Neerakker.
- 2 Het beleid in de gemeente Gemert-Bakel is dat per m² bouwgrond die wordt verkocht 0,91 euro wordt gestort in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen, onderdeel Groen (het 'groenfonds'). Hiermee worden natuur- en landschapsprojecten in de gemeente bekostigd. Voor dit plan betekent dit dat ongeveer 40.000 euro in het groenfonds wordt gestuurd.

Omdat de gronden binnen het plangebied in eigendom zijn van de gemeente Gemert-Bakel danwel met overige eigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten wordt er geen exploitatieplan opgesteld.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Bij de voorbereiding van het plan zijn de omwonenden op verschillende momenten geïnformeerd over het proces en het plan. De ondernemers die interesse hebben getoond in het verwerven van een bedrijfskavel zijn vanaf de start van het project nadrukkelijk betrokken door middel van workshops, waarin gezamenlijk is gekeken naar de meest wenselijke verkaveling voor het terrein en de overige aspecten van het plan. Omdat in het voortraject voldoende betrokkenheid is geweest bij het plan heeft de gemeente ervoor gekozen geen formele gemeentelijke inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd, waarmee de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt doorlopen.

De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Simons, J (2007), *Gebiedsvisie Bedrijventerrein Hilakker, Gemert-Bakel*
- Gemeente Gemert-Bakel (2009), *Bestemmingsplan Neerakker, Gemert-Bakel*

8.2 Websites

- www.gemert-bakel.nl
- maps.google.com

Bijlage

Beeldkwaliteitparagraaf

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel



Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

Oktober 2010

Projectgegevens:

TOE04-GEM00036-01B

REG04-GEM00036-01A

SVB03-GEM00036-01B

TEK04-GEM00036-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1652.BolleAkker2010-On01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
3	Planbeschrijving	9
3.1	Planuitgangspunten	9
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Beeldkwaliteit	14
4	Beleidskader	19
4.1	Provinciaal beleid	19
4.2	Gemeentelijk beleid	25
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	27
5.1	Onderbouwing uitbreidingsbehoefte	27
5.2	Bedrijven in relatie met milieuzonering	29
5.3	Geurhinder	31
5.4	Geluid	32
5.5	Bodem en grondwater	32
5.6	Water	33
5.7	Kabels, leidingen en straalpaden	34
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Luchtkwaliteit	34
5.10	Flora en fauna	34
5.11	Archeologie	35
6	Het bestemmingsplan	37
6.1	Inleiding	37
6.2	De regels	38
6.3	De verbeelding	39
7	Haalbaarheid	41
7.1	Financiële haalbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	41
8	Bronnen	43
8.1	Boeken en rapporten	43
8.2	Websites	43

Bijlagen:

- beeldkwaliteitparagraaf.

Separate bijlagen:

- verkennend bodemonderzoek Hollevoort 5, Bakel, Archimil, 11 mei 2009;
- verkennend bodemonderzoek Hollevoort ong., Bakel, Archimil, 3 maart 2008;
- verkennend bodemonderzoek Hilakker ong., Bakel, Archimil, 3 maart 2008;
- quickscan natuurwaarden 4 locaties gemeente Gemert-Bakel, Staro Natuur en Buitengebied, mei 2010;
- inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek, BILAN, 28 juli 2009;
- memo 'Voorstel compartimenten en stuwpeilen plan Bolle Akker', Inpijn-Blokpoel, 22 maart 2010.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied bevindt zich in Bakel, dat na Gemert de grootste kern van de gemeente Gemert-Bakel is. De gemeente wenst ook in de toekomst voldoende werkgelegenheid te kunnen bieden voor bewoners van zowel binnen als buiten de gemeente. Uitbreiding van bestaande terreinen of herstructurering is hiervoor nodig. Voorliggend plan heeft betrekking op de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker.

In december 2007 is een startnotitie 'Bedrijventerrein Bakel-Zuid' door het College van burgemeester en wethouders vastgesteld. Daarmee is de bestuurlijke opdracht verleend om een projectplan op te stellen voor de uitbreiding van bedrijventerrein Bolle Akker. In 2007 is vervolgens een gebiedsvisie opgesteld. Hierin zijn de achtergronden van het plangebied en de mogelijke uitwerkingen van de opgave uitvoerig onderzocht. De gebiedsvisie vormt belangrijke input voor voorliggend bestemmingsplan.

Doel is het realiseren van een bedrijventerrein, in uitbreiding op het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker, bestaande uit bouwkwavels voor Bakelse bedrijven en bijbehorende openbare ruimte. Hiervoor is in 2009 een verkavelingsplan opgesteld dat als basis heeft gediend voor voorliggend bestemmingsplan. Het verkavelingsplan wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

Voorliggend bestemmingsplan heeft het doel een adequate juridisch planologische regeling te scheppen die de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker mogelijk maakt.



Topografische kaart met een globale aanduiding van het plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Bakel en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het bestaande bedrijventerrein en de percelen aan de 'Overschoot' en in het zuiden vormt een smalle waterloop, de Fabrieksliep, in combinatie met de perceelsgrens tussen de bebouwing aan de Hollevoort 3A en 5 de grens van het plangebied. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Hilakker. De Hollevoort vormt de oostelijke plangrens.



1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor voorliggend plangebied vigeert bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006'. Dit bestemmingsplan is op 20 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 21 augustus 2007 het plan gedeeltelijk goedgekeurd. Bij uitspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan in augustus 2008 onherroepelijk geworden. De gronden hebben in dit bestemmingsplan grotendeels de bestemming 'Landelijk gebied'. Andere bestemmingen die voorkomen zijn 'Burgerwoning' en 'Niet-agrarisch bedrijf'. Over het hele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Extensiveringsgebied Wonen'. Het realiseren van het bedrijventerrein is derhalve juridisch/planologisch niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een (analoge) verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke milieuaspecten rekening is gehouden.

In voorliggend bestemmingsplan is een beeldkwaliteitparagraaf opgenomen. In deze paragraaf zijn uitspraken gedaan met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de uitstraling van de individuele panden. Ook voor de uitstraling van de privé percelen zijn richtlijnen gegeven. Deze beeldkwaliteitsparagraaf kan als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld. De welstandsnota is voor een groot deel een beheersinstrument voor de bestaande situatie maar is door het opnemen van de reeds vastgestelde beeldkwaliteitplannen voor reeds geplande toekomstige bebouwing ook steeds vaker een toetsingskader vooraf.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 volgt de planbeschrijving en in hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan ter sprake en tot slot is in hoofdstuk 8 een bronnenlijst opgenomen.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Een belangrijk geologisch verschijnsel in het Gemert-Bakelse landschap is de Peelrandbreuk. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond die via Bakel door de kern Gemert richting Esdonk loopt.

Het plangebied ligt ten westen van de Peelrandbreuk en bestaat voornamelijk uit beekdalen en esdekken. Het plangebied behoort tot de esdekken die ook wel de oude akkers of 'bolle akkers' worden genoemd. Deze zijn voornamelijk ten zuiden van het plangebied nog zichtbaar. Vaak zijn deze echter door agrarisch gebruik verdwenen, zo ook in het plangebied.

Op de historische kaart van 1900 zijn de clusters, die zijn ontstaan in de 14^e eeuw nog duidelijk zichtbaar. Deze bebouwingsclusters zijn veelal ontstaan langs de randen van de bolle akkers en op een samenkost van paden of waterlopen.

Het plangebied had grotendeels een fijnmazige percelering. De gronden werden vroeger vaak omringd door houtwallen. In de huidige situatie zijn deze houtwallen grotendeels verdwenen.

De weg Hollevoort, ten oosten van het plangebied, is één van de weinige kleine wegen door het gebied die ook nu nog herkenbaar zijn. Ook de wegen Hilakker en Overschot zijn historische wegen die nu nog in het landschap aanwezig zijn. Met name de functie van de Overschot is in de loop der tijd veranderd van landweg tot doorgaande route.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwingsstructuur

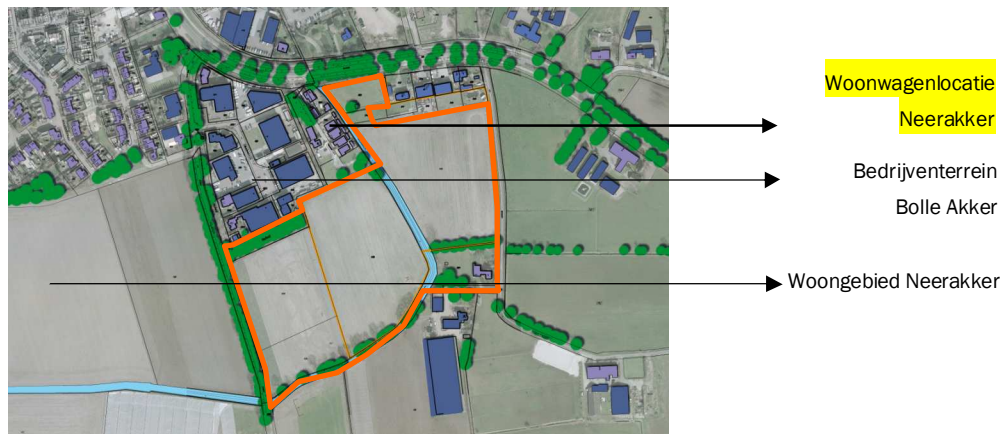
Plangebied

Het plangebied is op dit moment grotendeels onbebouwd. Er komt enkele bebouwing voor aan de Overschot en de Hollevoort, deels binnen en deels buiten het plangebied. Het betreffen enkele kleinschalige (agrarische) bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen zijn veelal gesitueerd voor de bedrijfsbebouwing en bepalen het beeld. De aanwezige bedrijfsbebouwing heeft een hoogte die varieert van circa 4 tot 6 meter. De bedrijfswoningen bestaan grotendeels uit één bouwlaag met een kap.



Impressie bedrijventerrein Bolle Akker

Aansluitend aan het plangebied bevinden zich het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker en de woonwagenlocatie Neerakker. Deze worden besproken in de volgende paragrafen. De relatie met woongebied Neerakker, ten westen van de weg Hilakker, wordt daarna beschreven en komt tevens kort aan de orde in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'. Hierna is een overzicht gegeven van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.



Ligging plangebied (oranje omlijnd) in relatie tot de omgeving

Bedrijventerrein Bolle Akker

De ontwikkeling in het plangebied betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. De bedrijfspanden hebben een eenvoudig hoofdvolume en zijn vaak plat afgedekt, waarbij de bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing varieert van circa 4 tot 8 meter.

Aan de randen van het bedrijventerrein komen enkele bedrijfswoningen voor, met name aan de Bolle Akker, de zijstraat van de Auerschootseweg/Overschot. De bedrijfswoningen zijn veelal aanpandig gerealiseerd, met uitzondering van de bedrijfswoning op de hoek van de Bolle Akker en de Auerschootseweg.

Woonwagenlocatie Neerakker

Ten oosten van het bestaande bedrijventerrein bevindt zich woonwagenlocatie Neerakker. Deze woonwagens liggen verscholen achter groenvoorzieningen en overige bebouwing. Het gebied heeft dan ook een introvert karakter.

Woongebied Neerakker

Ten westen van het bedrijventerrein Bolle Akker bevindt zich een woongebied 'De Rozenbuurt'. In de Rozenbuurt komen diverse woningtypen voor. De buurt is in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw bebouwd. Ten zuiden van dit woongebied is een nieuwbouwontwikkeling voorzien. Het betreft de woningbouwontwikkeling Neerakker. De bebouwing krijgt hier een dorps karakter. Dit betekent dat met name grondgebonden woningen voorkomen. Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd waarbij in totaal circa 210 woningen worden gerealiseerd.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker zijn met name die structuren van belang die het plangebied raken of doorkruisen. De waterloop, Fabrieksloop, ten zuiden van zowel Neerakker als het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, is in Neerakker behouden en ingepast. Aan de noordzijde van de waterloop wordt een brede groenzone aangehouden die via lobben het woongebied in komt.

Ook met betrekking tot de ontsluiting beïnvloeden beide ontwikkelingen elkaar. Gebied Neerakker wordt ontsloten op de Hilakker, de grens tussen het bestaande bedrijventerrein en het woongebied Neerakker. Mogelijk kan deze ontsluitingsroute in het plangebied worden doorgetrokken, zodat een nieuwe ontsluitingsroute ontstaat ten zuiden van Bakel die zowel het nieuwe woongebied als het bedrijventerrein ontsluit. De verka-veling op het bedrijventerrein moet hier op in spelen.

Hoe de Fabrieksloop en de infrastructuur zijn geïntegreerd in het ontwerp van het be-drijventerrein komt in hoofdstuk 3 'Planbeschrijving' aan de orde.

2.2.2 Groen en water

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern Bakel op de rand tussen het stede-lijk en het landelijk gebied. Het plangebied heeft hoofdzakelijk een agrarische functie en is grotendeels onbebouwd, met uitzondering van bebouwing die voorkomt aan de randen van het gebied.

Opgaande beplanting komt met name voor aan de Overschot en de Hilakker. De laan-beplanting langs de Overschot (onderdeel van de verbinding tussen Bakel en Deurne) dateert grotendeels uit de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw en heeft historische waarde. Ook de beplanting langs de Hilakker is nog duidelijk in het landschap aanwezig en begeleidt de historische landweg.



Linksboven:
Overschot



Rechtsboven:
Fabrieksloop



Linksonder:
Hilakker



Rechtsonder:
Hollevoort

De Fabrieksliep is een bijzonder waterelement dat binnen het plangebied valt. Ter hoogte van het plangebied wordt de Fabrieksliep begeleid door opgaande beplanting in de vorm van een houtwal. Houtwallen zijn kenmerkend voor het gebied rondom Bakel. Het behoud van de aanwezige groenvoorzieningen is uitgangspunt bij de verdere planvorming.

2.2.3 Infrastructuur

Bakel ligt op de kruising van twee provinciale wegen, de N604 van Gemert naar Deurne en de N607 richting Helmond. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de N604 richting Deurne. Ter plaatse van het plangebied betreft dit de Auerschootseweg/Over-schot/Oldert.

In de omgeving komen met name oude landwegen voor die een netwerk aan ontsluitingswegen vormen in het buitengebied. Voorbeelden hiervan zijn de Hollevoort ten oosten van het plangebied en de Hilakker ten westen van het plangebied. Beide landwegen sluiten ter hoogte van het plangebied aan op de provinciale weg richting Deurne.

De woonwijk Neerakker wordt ontsloten op de Hilakker. Mogelijk wordt deze weg in de toekomst doorgetrokken door het plangebied en rechtstreeks aangesloten op de N604.

Op het bestaande bedrijventerrein vindt het parkeren veelal plaats in de openbare ruimte of aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing. Dit levert een rommelig beeld op.

3 Planbeschrijving

3.1 Planuitgangspunten

Voorafgaand aan voorliggend bestemmingsplan zijn reeds meerdere studies en onderzoeken verricht, waarin planuitgangspunten zijn geformuleerd. Deze studies dienen als basis voor voorliggend bestemmingsplan evenals de opgestelde verkavelingstekening. Een verzameling van de ruimtelijk relevante planuitgangspunten is hierna opgesomd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen planuitgangspunten die betrekking hebben op de hoofdstructuur, beeldkwaliteit en overige planuitgangspunten.

3.1.1 Hoofdstructuur

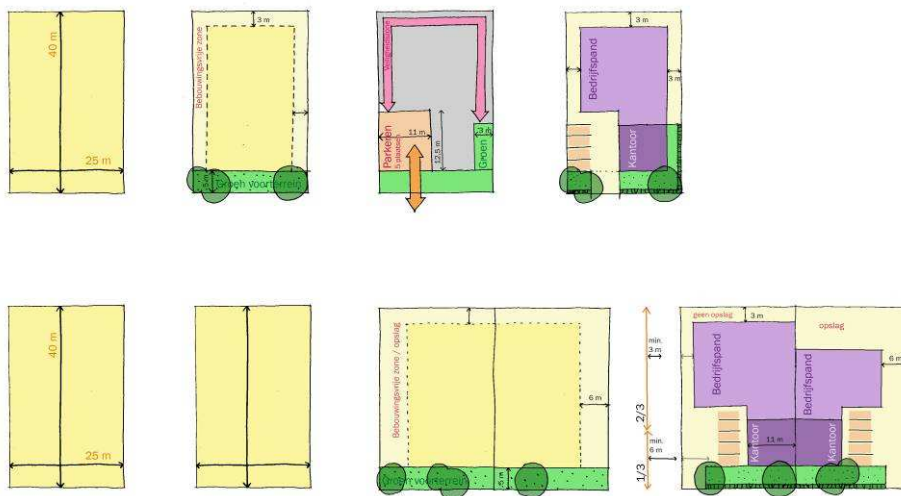
- In het plan dienen circa 31 kavels te worden gerealiseerd met een minimale perceelsoppervlakte van 1.000 m² en een maximale perceeloppervlakte van 2.500 m².
- Het bedrijventerrein Bolle Akker wordt gesitueerd op de overgang naar het landelijk gebied. Er dient een groene overgang te worden gecreëerd naar het buitengebied, zowel aan de zuid- als de oostzijde. Inpassing van de bestaande waterloop, de Fabrieksloop, is hiervoor essentieel.
- In de verkaveling dient rekening te worden gehouden met een mogelijke toekomstige aansluiting op woongebied Neerakker voor zowel autoverkeer als langzaam verkeer.
- Het plangebied dient te worden ontsloten op de provinciale N604. Een ontsluiting op de Hollevoort is niet gewenst.
- Het bergbezinkbassin dient behouden te blijven. Dit bassin is essentieel voor de waterhuishouding in het gebied.
- Waterberging moet zoveel mogelijk worden opgelost in de groenstructuur.
- Parkeren op eigen terrein is uitgangspunt. Om parkeren in de openbare ruimte tegen te gaan dienen hier geen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en zal parkeren op de rijbaan zoveel mogelijk ontmoedigd worden.

3.1.2 Beeldkwaliteit

- Ondergeschikte kantoorfuncties moeten worden gesitueerd aan de straatzijde.
- Het is uitgangspunt om buitenopslag zoveel mogelijk te voorkomen. Indien sprake is van buitenopslag dient dit plaats te vinden achter de achtergevellijn, zodat het straatbeeld niet verrommelt.
- Bebouwing dient te worden georiënteerd op de straten. Bij hoeksituaties dient de bebouwing een tweezijdige oriëntatie te krijgen.

3.1.3 Overig planuitgangspunten

- Per perceel dient een minimum bebouwingspercentage te worden gehanteerd dat varieert van 40% tot 50%. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%.
- De maximale bouwhoogte dient in principe niet meer te bedragen dan 8 meter.
- De afstand van (bedrijfs)gebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen in verband met brandveiligheid. In het plan moeten daarnaast mogelijkheden worden geboden voor het bouwen in de perceelsgrens indien dit gezamenlijk wordt opgepakt met de burens. In dat geval dient voor het voorste deel van het perceel de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens 6 meter te bedragen (zie onderstaande illustratie).



- Op bedrijventerrein Bolle Akker wenst de gemeente uitsluitend bedrijven toe te staan in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2.
- Op het bedrijventerrein dient een mogelijkheid te worden opgenomen voor de realisatie van inpandige bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen mogen de gevellijn van de bedrijfsbebouwing met 2 meter overschrijden. Voorwaarde is wel dat bedrijfswoningen uitsluitend mogen worden gesitueerd aan de straatzijde.

Bovenstaande planuitgangspunten zijn zoveel mogelijk vertaald in respectievelijk voorliggend bestemmingsplan, de verkavelingsopzet en de beeldkwaliteitsparagraaf. In de volgende paragrafen wordt een beschrijving gegeven van de stedenbouwkundige hoofdopzet. Voor de wijze waarop de uitgangspunten zijn vertaald in concrete bouwvoorschriften wordt verwezen naar de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Bebouwingsstructuur

Het bedrijventerrein Bolle Akker is met name bedoeld voor lokale ondernemers. De inrichting is dan ook gebaseerd op kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de kavels kleiner zijn dan 2.500 m². De hoofdstructuur wordt gevormd door enerzijds de infrastructuur en anderzijds de loop van de Fabrieksloop. Deels lopen beide hoofdstructuren parallel aan elkaar. Vanaf de nieuwe rotonde op de Overschot is een brede groenzone aanwezig in zuidelijke richting. In deze zone bevindt zich de Fabrieksloop en de centrale ontsluitingsweg die aansluit op de oostwest gerichte ontsluiting. Vanaf de rotonde vormt deze zone een zichtlijn naar het buitengebied. De centrale Fabrieksloop verdeelt het plangebied als het ware in een oostelijk en een westelijk deel.

Oostelijk deel

Ten noordoosten van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven met bedrijfswoningen. Deze bedrijven zijn in de verkavelingstekening opgenomen, maar vallen niet binnen de plangrens van voorliggend bestemmingsplan. Wel hebben er verschuivingen plaatsgevonden in perceelsgrenzen. Bestaande achterkanten zijn zoveel mogelijk weg-gewerkt. Hiervoor wordt nieuwe bebouwing gesitueerd tegen de achterzijde van de bestaande percelen.

Het zuidoostelijk deel van het plangebied bestaat uit vier kavels, waaronder een kavel met daarop een bestaande woning. Het perceel behorende bij deze woning is gesplitst. Het nieuwe bedrijfsperceel is bereikbaar via een kleine straat die in verbinding staat met de hoofdontsluiting.

De nieuwe bedrijven worden zoveel mogelijk door een brede groenzone afgeschermd van het agrarisch gebied ten oosten van de Hollevoort. De visuele impact van het bedrijventerrein blijft hierdoor beperkt. Om dit groene karakter te waarborgen is deze zone voorzien van een groenbestemming.

Westelijk deel

Het gebied ten westen van de Fabrieksloop bestaat uit 4 blokken die onderling worden gescheiden door wegen. De oostwest gerichte hoofdontsluiting sluit in het westen aan op de Hilakker, terwijl deze in oostelijk richting doodloopt op de Hollevoort. Mogelijk wordt in de toekomst de oostwest gerichte straat doorgetrokken in oostelijke richting zodat een aansluiting wordt gerealiseerd op de provinciale weg N604. In het westelijk deel ontsluit een interne 'lus', die op twee plaatsen aantakt op de oostwest gerichte weg, de verschillende bedrijfskavels.

In totaal biedt dit deel ruimte aan circa 21 bedrijfskavels. De bedrijven ten zuiden van de oostwest gerichte straat zijn met de achter- of zijkant gesitueerd naar de Fabrieksloop. De bedrijven ten noorden van de hoofdontsluiting liggen met de achterzijde naar het bestaande bedrijventerrein en de woonwagenlocatie Neerakker. Hierdoor worden rommelige achterkantsituaties weggewerkt.



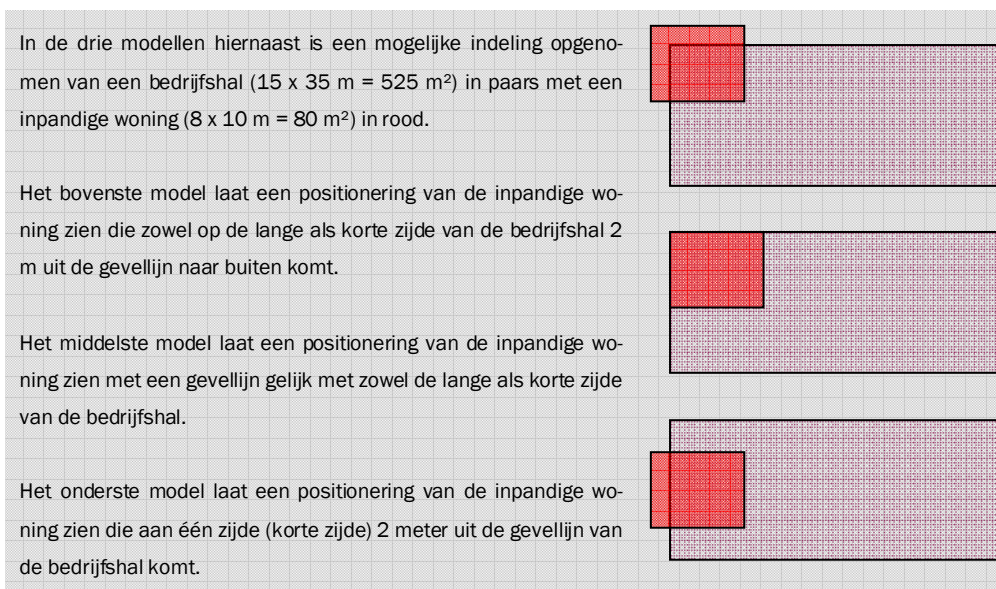
Verkavelingsschets

Inpandig wonen

Op het hele bedrijventerrein wenst de gemeente ruimte te geven voor bedrijfswoningen. In het verleden zijn bedrijfskavels uitgegeven met de mogelijkheid tot de bouw van een (vrijstaande) bedrijfswoning. Op verschillende plaatsen heeft dit tot problemen geleid omdat de bedrijfswoning los van de bedrijfshal aan burgers werd verhuurd. Door uitsluitend inpandig wonen toe te staan op het bedrijventerrein wordt dit oneigenlijk gebruik tegen gegaan. Bestaande vrijstaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid om het bestaande gebruik positief te bestemmen.

Inpandig wonen betekent strikt genomen een woning die horizontaal wordt ontsloten door andere gedeelten van een gebouw of door andere gebouwen. De gemeente wenst deze definitie niet strak te hanteren en wil ook mogelijkheden bieden voor inpandig wonen indien de ruimte niet horizontaal wordt ontsloten. Hierbij mag de gevellijn van de bedrijfsbebouwing met 2 meter worden overschreden. Andere eisen die worden gesteld aan inpandige bedrijfswoningen zijn dat het woonvloeroppervlak op de begane grond niet meer mag bedragen dan 80 m², waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor de bouw van een tweede verdieping van nog eens maximaal 80 m².

De inhoud van een inpandige bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 400 m³, waarbij eveneens een inpandig bijgebouw van maximaal 20 m² is toegestaan.



3.2.2 Groen en water

De Fabrieksloop doorkruist het plangebied en is tevens het meest bepalende natuurlijk element in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. In woongebied Neerakker is de Fabrieksloop ingepast in de stedenbouwkundige structuur. Aan de noordzijde van de waterloop is een brede groenzone aangehouden die via lobben het woongebied in komt. De oevers worden met diverse hellingshoeken uitgevlakt, waardoor diverse biotopen kunnen ontstaan. Dit karakter wordt doorgetrokken op het bedrijventerrein.

De Fabrieksloop wordt in het plangebied begeleid door brede groenzones die ervoor zorgen dat voldoende afstand wordt aangehouden tussen de bedrijfsbebouwing en de waterloop. Om deze groenzone ook planologisch vast te leggen is deze zone opgenomen binnen de groenbestemming.

Ten oosten zal opgaande beplanting het zicht vanaf het buitengebied op het bedrijventerrein wegnemen. Hierdoor wordt een zachte overgang gecreëerd. De bestaande groenstructuren in de omgeving van het plangebied zullen waar mogelijk gehandhaafd blijven. Met de realisatie van de nieuwe rotonde worden de bomen langs de Overschot zoveel mogelijk ingepast.

Ook de oostwest gerichte straat wordt begeleid door bomen.

3.2.3 Infrastructuur

De verkeerskundige situatie is helder, maar nog niet optimaal. Gebied Neerakker wordt ontsloten op de Hilakker, de grens tussen het bestaande bedrijventerrein en het woongebied Neerakker. Er is een aansluiting voorzien met het nieuwe bedrijventerrein, dat juridisch/planologisch mogelijk wordt gemaakt met voorliggend bestemmingsplan. Mogelijk kan deze ontsluitingsweg nog worden doorgetrokken tot de N604, zodat een nieuwe ontsluitingsroute ontstaat ten zuiden van Bakel die zowel het nieuwe woongebied als het bedrijventerrein ontsluit. De oostwest gerichte ontsluitingsweg krijgt hierdoor een logischere aansluiting. De verkaveling op het bedrijventerrein speelt hierop in, zodat deze verbinding in de toekomst eenvoudig kan worden gerealiseerd.

In de huidige plannen doorkruist een oostwest gerichte weg het plangebied. Deze weg komt in het westen uit op de Hilakker en in het oosten loopt deze dood op de Hollevoort. Enkele ondergeschikte straten, ter ontsluiting van individuele kavels, komen uit op deze hoofdstructuur. De hoofdstructuur sluit via een rotonde aan op de Overschot. De verkeerssituatie op deze route zal hierdoor veranderen.

Met het getoonde verkavelingsplan worden de historische landwegen ontzien. Zo is er geen aansluiting opgenomen op de Hollevoort en is de aansluiting op de Hilakker zorgvuldig weergegeven. Er is nadrukkelijk voor gekozen geen parallelweg te realiseren naast de Hollevoort.

3.3 Beeldkwaliteit

Het bestaande bedrijventerrein betreft een klein terrein van circa 2 hectare in omvang, gelegen ten zuiden van Bakel, grenzend aan het bedrijventerrein Beekakker. Het terrein grenst aan de Oldert, de weg richting Deurne. De weg waaraan de bedrijven zijn gelegen is doodlopend. Op het huidige terrein zijn minder dan 10 ondernemingen gevestigd en deze bieden aan ongeveer 80 personen werkgelegenheid. De bedrijven die er gevestigd zijn bevinden zich in de sectoren Handel en Bouwnijverheid. Presentatie naar buiten toe is zeer lastig voor de gevestigde bedrijven. Dit is voor enkele ondernemers erg van belang en voor andere juist veel minder.

Het plangebied en de directe omgeving hebben een wisselend karakter. Over het algemeen hebben het landschap, de akkers, bomen en bomenrijen, de kleine weggetjes en het groen kwalitatief een hoogwaardige uitstraling.

De gemeente heeft nu het plan tot uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 7,8 hectare. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In de bijlage is een uitgebreide beeldkwaliteitparagraaf opgenomen. In onderstaande passages zijn de belangrijkste punten weergegeven.

Toekomstige ontwikkeling

Een verzorgd bedrijventerrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfsterreinen en mooie gebouwen. In onderstaande teksten worden de belangrijkste aspecten toegelicht.

- Alle percelen gelegen aan de belangrijke in- en uitvalswegen in het gebied zijn welstandsplichtig. Conform de welstandsnota vallen de gebieden gelegen aan de in- en uitvalswegen in zone 2.
- Het gebied heeft twee bijzondere en kwetsbare zijden:
 - De noordelijke zone gelegen aan Overschot; De Overschot is van oorsprong een boerenlint en heeft nog deels de kenmerken van een historisch gehucht. Toekomstige ontwikkelingen moeten aansluiten bij de karakteristieken van het gebied.
 - Het bedrijventerrein grenst aan de zuidzijde aan de bolle en oude akkers en vormt de toekomstige dorpsrand. Eis is dat de rand zorgvuldig wordt behandeld om een soepele en informele overgang tussen het binnen- en buitengebied mogelijk te maken.
- De beeldkwaliteit legt zich toe op een uniform reclamebeleid.

De uitgangspunten gelden voor zover deze niet in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Bebouwing

Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de voorzones na te streven. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De bedrijfswoningen/kantoortjes hebben een moderne uitstraling. De bedrijfswoning dient te voldoen aan de randvoorwaarden van het inpandig wonen. Deze randvoorwaarden zijn vergelijkbaar met een middelgrote gezinswoning. Verder dient opslag uit het zicht plaats te vinden.

Bebouwing aan de Overschot heeft een landschappelijke uitstraling. Een kap en langwerpig staafvormige hoofdmassa is vereist. Leidraad vormt de gereedschapskist dorpsranden.

Randen

De kavels langs de randen vormen de overgang naar het buitengebied. Doel is een zorgvuldige langzame, geleidelijke overgang naar het buitengebied te krijgen om te voorkomen dat men vanaf grote afstand aankijkt tegen enorme hallen. De bouwhoogte van de bebouwing sluit aan op die van de omgeving en maakt de overgang naar het buitengebied. De maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen is 8 meter.

Rooilijnen

Langs de openbare wegen wordt een vaste rooilijn gehanteerd.

Bebouwingsvrije zones

Dit zijn delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gelegen aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en om relaties met de burens in goede banen te leiden.

Oriëntatiezijde van bebouwing

Aangegeven is op welke kant(en) de gebouwen zich oriënteren. Dit betekent voorzijdes, raampartijen of deuren gericht op het openbare gebied. Geen dichte gevels aan de oriëntatiezijdes.

Bebouwingsrichting

Met de pijlen is de bebouwingsrichting van de bedrijfswoning/kantoortje aangeduid. Het is van belang om deze mee te laten lopen met de waaivorm van de kavels omdat daarmee de beste relatie met het openbaar gebied wordt gelegd. Hierdoor is er minder kans op zij- of achterkantconfrontaties naar het openbare gebied toe.

Accent

Aan de rotonde en de T-splitsing liggen bijzondere kavels met een tweezijdige oriëntatie. Dit vraagt een extra inspanning in de uitstraling, die moet naar de twee kanten goed zijn. Geen dichte gevels, achterkanten, opslag of parkeren in het zicht naar de openbare ruimtes.

Parkeren vindt plaats op eigen erf

Parkeren vindt plaats op eigen erf maar niet aan de voorzijde (in de eerste 5 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste vijf meter zone) als het de hoekkavel betreft. Hiermee wordt ook voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrij gebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te maken.

Voorterrein

De overgang naar de openbare ruimte wordt zorgvuldig vorm gegeven en ingericht, ook de erfafscheiding.

Uitstraling architectuur

Het is van belang een zorgvuldige uitstraling van de bebouwing, zeker in de zones die grenzen aan de openbare ruimtes na te streven. Afstemming tussen de verschillende gebouwen onderling is noodzakelijk. De gebouwen dienen een verzorgde uitstraling te hebben met aandacht voor architectuur. De gevels van de hallen/grotere horizontaal georganiseerde gebouwen bestaan uit een plint met opbouw, waardoor nuance ontstaat en alle hallen ook een verwantschap krijgen. Het kantoor behorende bij het bedrijf is vaak het visitekaartje en kent de meeste vensters en de entree. Daarom wordt het kantoor gericht op de belangrijkste openbare ruimte waar de kavel aan ligt en is de entree duidelijk herkenbaar. De oriëntatie van de bebouwing is naar het openbare gebied, dit stelt extra voorwaarden aan hoekkavels, die een tweezijdige oriëntatie kennen. Achterkanten komen niet in het zicht naar de openbare ruimte toe. Ook de dichtere gevels kunnen een goede uitstraling krijgen door zorgvuldige toepassing van materialisering en detaillering. Afgestemd zorgvuldig kleurgebruik kan hierin ook een belangrijke rol vervullen. Het is te overwegen kleurafspraken te maken voor alle gebouwen op het terrein.

Massaopbouw

De massa van de gebouwen is zorgvuldig opgebouwd. De massa's zijn herkenbaar, een hoger bouwdeel is ook echt hoger (minimaal 2 meter), zodat het duidelijk afleesbaar is. De massa van de gebouwen is robuust, er is geen reeks van kleine ondergeschikte aan- en bijgebouwen. In de kavelschema's is aangegeven welke bouwhoogtes gehanteerd worden.

Kleur

De hallen en bedrijfsruimtes hebben één basiskleur die aansluit bij de kleur van het secundaire materiaal. De kleuren zijn gedekt zoals gedekt groen en grijs.

Reclame

Er wordt gewerkt met uniforme reclamezuilen, deze worden op het voorerf geplaatst. Gevelopschriften worden in de architectuur geïntegreerd met losse letters.

Toetsing

Toetsing door de gemeente vindt plaats aan de hand van een bouwplan en daarbij een inrichtingsplan voor het eigen terrein. Het betreft zaken als groene inrichting voorterrein, omgang met parkeren, inritten, erfafscheiding (hagen aan voorzijde), uitstraling van de hallen en terreinen en kantoren. Een aantal aspecten wordt hieronder aange-
stipt.

- Bebouwingspercentage en minimale/maximale bouwhoogte, dit is afhankelijk van de grootte van de kavel.
- Bebouwingsvrije zones, dit zijn delen van de kavel die onbebouwd moeten blijven. Deze zijn gesitueerd aan de voorzijde en aan de zijkanten van de kavels en zijn bedoeld om de overgang naar het openbare gebied goed vorm te geven en om relaties met de burens in goede banen te leiden. Ook deze maten zijn afhankelijk van de grootte van de kavel.

- Parkeren, parkeren vindt plaats op eigen erf, maar niet aan de voorzijde (in de eerste 5 meter zone) of aan de zijkant (ook eerste vijf meter zone) als het een hoekkavel betreft en zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte. Hiermee wordt ook voorkomen dat de openbare weg gaat functioneren als een inrijgebied voor parkeerplaatsen op het eigen erf. Het is van belang voor een verzorgde uitstraling van het industrieterrein als geheel, een duidelijke scheiding tussen openbaar gebied en privé terreinen te maken.
- Indien mogelijk is het gewenst dubbel grondgebruik toe te passen, bijvoorbeeld door het parkeren onder of op het dak van het gebouw te realiseren. Op die manier wordt de ruimte intensiever gebruikt en is het mogelijk op begane grond/maaiveld een groter programma van pure bedrijfsactiviteiten te realiseren.
- Terrein en overgang openbaar-privé.
- Een verzorgd industrieterrein ontstaat door een zorgvuldig ingericht openbaar gebied, een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé, goed ingerichte bedrijfsterreinen en mooie gebouwen. In de kavelschema's zijn een aantal randvoorwaarden voor de inrichting van het eigen terrein meegegeven.
- Opslag dient uit het zicht plaats te vinden.
- Zijdelingse erfafscheidingen dienen niet als robuuste en massieve wanden over te komen. Wel behoren deze aan te sluiten op de groene uitstraling aan de voorzones. Voorbeelden zijn natuurlijke erfafscheidingen of toepassing van ranke materialen. De hoogte is maximaal 2,0 meter.

4 Beleidskader

4.1 Provinciaal beleid

4.1.1 Interimstructuurvisie

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' in werking getreden. De Interimstructuurvisie, die is vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid wordt op termijn opgenomen in een overkoepelende Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), waarvan op dit moment een ontwerp in procedure is gebracht. Het beleid zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie wordt voor een groot deel overgenomen in de nieuwe SVRO.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

4.1.2 Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op dit moment is de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) van kracht. De Interimstructuurvisie wordt op termijn vervangen door de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO). Het ontwerp van de SVRO is reeds naar buiten gebracht ten behoeve van de inspraak. Vaststelling van de SVRO is voorzien in het najaar van 2010.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

4.1.3 Verordening Ruimte, 1^e fase

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 ligt momenteel ter inzage. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

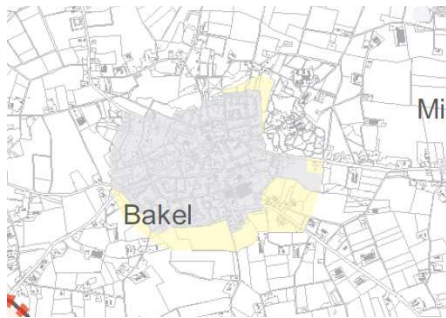
In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het streven naar zuinig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Met het accent dat in het ruimtelijk beleid wordt gelegd op zuinig ruimtegebruik wordt de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afgeremd en blijft de omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente.

De Verordening ruimte vereist dat zowel in de stedelijke als in de landelijke regio's de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Onder voorwaarden is stede-



delijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde (zoek)gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met groene landschapsontwikkelingen. Het plan-gebied is op de beleidskaart aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Een uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel is hier dus mogelijk.

Landelijke regio's, waar Gemert-Bakel deel van uit maakt, bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. De provincie streeft ernaar dat bestaande bedrijven in de landelijke regio's die zodanig groeien dat zij vanwege hun aard, schaal of functie niet langer passen in een landelijke regio, worden verplaatst naar een stedelijke regio of naar een daartoe aangewezen regionaal bedrijventerrein in een landelijke regio.

Aan bestemmingsplannen die een uitbreiding of de nieuwvestiging mogelijk maken van bedrijventerreinen zijn specifieke eisen opgenomen. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat wordt aangesloten bij het streven tot zorgvuldig ruimtegebruik. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:

- de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- regels inzake het op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en de aangepaste bouwhoogte;
- regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

De gemeente is van mening dat het stedenbouwkundig plan een positieve verhouding bruto/netto ruimtebeslag in zich heeft. Daarnaast wordt door het opnemen van minimale bebouwingspercentages en minimale kavelgrootten voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

Gelet op de aard van het bedrijventerrein in Bakel acht de gemeente in pandige bedrijfswoningen goed passend en geen oneigenlijk gebruik. Derhalve zijn alleen regels opgenomen in het bestemmingsplan die zelfstandige bedrijfswoningen tegengaan.

Voor zware bedrijventerreinen gelden aanvullende voorwaarden, waaronder het verbod voor bedrijfswoningen, maar die zijn hier niet van toepassing omdat het hier geen zwaar bedrijventerrein betreft.

Onderbouwing uitbreidingsruimte

Uitbreiding van het aanbod aan geschikte bedrijfsgrond in Bakel is noodzakelijk, met name om de Bakelse ondernemer een plek te kunnen geven. Veel Bakelse ondernemers voeren hun activiteiten nu nog uit aan huis, maar wensen nu een plek op één van de bedrijventerreinen in het dorp. Zeker ook omdat de Bakelse bedrijven belangrijk zijn voor de maatschappelijke en sociale structuur van het dorp is het zoeken naar geschikte ruimte noodzakelijk binnen het dorp en niet in één van de andere kernen van de gemeente of in de regio. Zo ondersteunen Bakelse bedrijven de sociaal/culturele activiteiten, het verenigingsleven, steunen ze maatschappelijke activiteiten en zijn ze actief op het gebied van sponsoring. De Bakelse ondernemers geven daarnaast aan voor wat betreft hun klantenkring en werknemers vooral lokaal gericht te zijn, op Bakel. Omdat op bestaande terreinen binnen Bakel geen ruimte meer is voor intensivering die daadwerkelijk leidt tot een significante capaciteitsverhoging is gekeken naar de meest geschikte uitbreidingslocatie.

De kern Bakel kent de laatste jaren uitbreidingen voor stedelijk ruimtebeslag in oostelijke (Soersel) en zuidelijke (Neerakker) richting, gezien de grote natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten ten noorden en westen van Bakel. Zo wordt ten westen van voorliggend plangebied woongebied Neerakker gerealiseerd. De Fabrieksloop vormt de zuidelijke grens van dat woongebied. Het uitbreiden van het bestaande bedrijventerrein in zuidelijke richting, tot aan de Fabrieksloop past binnen de stedenbouwkundige structuur en geeft de zuidelijke rand opnieuw vorm, waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert. De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker is derhalve de beste optie om te voldoen aan de vraag. Het gebied is om die reden ook al aangeduid als 'zoekgebied voor verstedelijking' in de Verordening Ruimte. Voor een uitgebreide onderbouwing van de uitbreidingsbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

4.1.4 Rood-met-groen-koppeling

De Verordening Ruimte fase 1 kent een compensatieplicht voor uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen. Voor alle uitbreidingsplannen moet inzichtelijk zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Er moet duidelijk worden gemaakt op welke wijze de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de kwaliteiten van natuur, water, landschap, cultuurhistorie of recreatieve mogelijkheden van de omgeving. Deze compensatie dient plaats te vinden buiten het bestaand stedelijk gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een financiële bijdrage te worden geleverd aan een groenfonds. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 kent een vergelijkbare regeling, die de rood-met-groen-koppeling uit fase 1 zal vervangen. In plaats van de rood-met-groenkoppeling wordt in fase 2 van de verordening de landschapsinvesteringsregeling geïntroduceerd. De rood-met-groenkoppeling wordt hiermee verruimd naar ontwikkelingen in het buitengebied.

De regelingen hebben hetzelfde doel, namelijk dat ‘stedelijke’ ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

De investering in het landschap moet in principe fysiek gerealiseerd worden in de projectlocatie en/of de projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van een landschapsfonds een optie.

Landschapsinvesteringsregeling

De eis is gesteld dat ‘stedelijke’ ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard dienen te gaan met kwaliteitsverbetering in het landschap. Enerzijds kan met een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein bestaande knelpunten worden opgelost, anderzijds kan ruimtelijke kwaliteit worden toegevoegd. Zo biedt de uitbreiding van het bedrijventerrein, in combinatie met de ontwikkeling van neerakker, mogelijkheden de bestaande zuidelijke dorpsrand opnieuw in te richten en extra kwaliteit mee te geven. Een belangrijk onderdeel hierin is de Fabrieksliep. De Fabrieksliep is in de huidige situatie ‘gedegradeerd’ tot een nevenloop, terwijl het in het verleden de belangrijkste waterloop was voor Bakel. De Fabrieksliep wordt nu heringericht en beleefbaar gemaakt. Tevens krijgt de Fabrieksliep een duidelijkere waterfunctie en vormt het een blauw-groene ader op het nieuwe bedrijventerrein. Door een natuurvriendelijke inrichting en aanleg van een wandelpad sluit deze loop aan op het deel dat de nieuwbouwwijk Neerakker begrenst. Zo ontstaat een duurzame lijn van bebouwing.

Tevens kunnen bestaande verkeerskundige knelpunten worden opgelost. Door een nieuwe ontsluitingsweg over het bedrijventerrein wordt de verkeersdruk over bestaande wegen verminderd en de leefkwaliteit ter plaatse verbeterd.

Zo krijgt woongebied Neerakker er een nieuwe ontsluiting bij. Door in de toekomst een aansluiting op de Overschot/Oldert te creëren kan de ontsluitingsstructuur aan de zuidzijde van de kern Bakel nog verder worden verbeterd.

Ook andere landschapsinvesteringen vinden plaats, waaronder het creëren van een groenzone langs de Hollevoort en het toevoegen van beplanting in de openbare ruimte. Over de wijze waarop dit wordt gefinancierd wordt ingegaan in hoofdstuk 7.

4.1.5 Conclusie

De uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker past binnen het provinciale beleid en voldoet aan alle randvoorwaarden die de provincie stelt aan ontwikkelingen die plaatsvinden in de zogenaamde ‘zoekgebieden voor verstedelijking’. In bovenstaande paragrafen is duidelijk gemotiveerd dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik en dat er compenserende maatregelen worden getroffen. In paragraaf 5.1 wordt de marktbehoefte onderbouwd.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, 2004

Op het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is het gebied aangeduid als Afweegbaar, met 'Mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling'. Het creëren van meer arbeidsplaatsen om het verlies aan arbeidsplaatsen in de landbouw te compenseren is een doelstelling die omschreven wordt in de Structuurvisie Plus. Letterlijk staat er dat er *'meer ruimte moet zijn voor nieuwe bedrijvigheid, in zowel de grote als kleine kernen. De gemeente wil met name het starten van nieuwe bedrijven stimuleren. Instrumenten die hiervoor worden ingezet zijn de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, het creëren van (kleinschalige) bedrijfshuisvesting in/nabij de kernen en langs de hoofdontsluitingswegen'*.

Conclusie

De beoogde uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker komt tegemoet aan de wens van de gemeente om meer locaties voor kleinschalige bedrijvigheid te ontwikkelen ten behoeve van de Bakelse ondernemers.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Onderbouwing uitbreidingsbehoefte

Het verkavelingsplan gaat uit van circa 31 bedrijfskavels tussen 1.000 m² – 2.500 m², voor lokale kleinschalige bedrijven. In totaal is 4,3 hectare uitgeefbaar.

Uitgifte tot 2010

Bakel heeft twee bestaande bedrijventerreinen: Bolle Akker en Beekakker. Er is in de periode 1997 (oprichting gemeente Gemert-Bakel) tot 2010 geen bedrijfsgrond uitgegeven. Hiermee loopt Bakel –de tweede kern binnen de gemeente- duidelijk achter bij de andere hoofdkern Gemert, waar in de afgelopen jaren diverse bedrijfskavels zijn uitgegeven.

Behoefte

De behoefte aan bedrijfsgrond in Bakel is geïnventariseerd, op verschillende momenten. In 2007 is een inventarisatie gehouden om de interesse onder ondernemers te peilen. 21 ondernemers meldden zich. Vervolgens heeft de gemeente besloten het project voor de uitbreiding van het bedrijventerrein op te starten.

Een eerste intekening voor belangstelling leidde tot 54 geïnteresseerden. 37 onderbouwden hun vraag naar bedrijfsgrond en met hen zijn in 2008 gesprekken gevoerd. Deze groep is ook uitgenodigd om te participeren in workshops bij de totstandkoming van het plan.

Na de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en het verkavelingsplan is een voorlopige inschrijving georganiseerd, waarbij een voorkeur kon worden uitgesproken voor de gewenste kavel. Voor zover nog geen bedrijfsplan aanwezig was, moest dat worden aangeleverd. Er zijn 22 inschrijvingen ontvangen.

De netto ruimtebehoefte bedraagt voor de bedrijven kleiner dan 2.500 m² ongeveer 2,5 hectare. Een aantal bedrijven heeft aangegeven een grotere kavel te wensen dan 2.500 m², waarmee de totale ruimtebehoefte neerkomt op 5,3 hectare. Uitgangspunt van het plan is echter een maximale grootte van de bedrijfskavel van 2.500 m².

Uit de bedrijfsplannen blijkt dat voor bijna 60 personen wordt voorzien in nieuwe werkgelegenheid als de behoefte kan worden ingevuld. De meeste bedrijven geven aan zich binnen nu en 2 jaar te willen vestigen op Bolle Akker. Zij hebben hun interesse concreet gemaakt door inschrijfgeld te voldoen aan de gemeente bij de aanlevering van de inschrijving en het bedrijfsplan.

De conclusie is dat de behoefte, die vorig jaar is geïnventariseerd, vooralsnog in orde van grootte onveranderd blijft, ondanks de economische crisis.

Regionale afstemming

In het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven is de planning en fasering van bedrijventerreinen in de regio opgenomen. De ruimtevraag naar kleinschalig lokaal bedrijventerrein voor De Peel is tot 2020 26 hectare groot. Daaronder valt ook de ruimtevraag in Bakel. In hoofdstuk 6.9 van genoemd RSP is 'Uitbreiding Hilakker' voor Gemert-Bakel expliciet genoemd (5 hectare kleinschalig lokaal). Daarmee wordt onderhavig bedrijventerrein bedoeld.

Uit de Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 is de conclusie getrokken dat de vraagprognose in De Peel niet aansluit bij de aanwezige harde plancapaciteit. Per 1 januari 2009 was iets meer dan 8 hectare direct uitgeefbaar terrein beschikbaar in de regio, terwijl de streefwaarde net boven de 25 hectare ligt. Er is dus nauwelijks direct uitgeefbaar aanbod. Dit kan op korte termijn wel worden opgelost, gezien de plannen voor nieuwe bedrijventerreinen die in de pijplijn waren op het moment dat het rapport werd opgesteld. Aangezien op langere termijn nauwelijks aanbod is gepland, wordt per saldo een tekort aan bedrijventerreinen voorzien in regio De Peel. De uitbreiding van bedrijventerrein Bolle Akker draagt bij aan het opvullen van dat tekort.

In het regionaal planningsoverleg is de uitbreiding van bedrijventerrein 'Hilakker-Bakel Zuid' (=Bolle Akker) ingebracht als een kleinschalig lokaal bedrijventerrein in het gemiddeld/functionele segment, uit te geven vanaf 2009, met een maximale kavelgrootte van 2.500 m².

Bestaande bedrijventerreinen

Er is geen ruimte beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen in Bakel. De bedrijven zijn tot aan de grenzen gegroeid, hooguit zijn er nog mogelijkheden in de hoogte voor de bestaande bedrijven. Voor nieuwvestiging is geen plek. Enkele bedrijven hebben aangegeven een bestaande locatie op één van deze terreinen vrij te maken bij nieuwvestiging op de nieuwe locatie. Dan kan doorstroming plaatsvinden. Doordat in de afgelopen jaren geen nieuwe bedrijfskavels zijn uitgegeven ontbreekt de flexibiliteit en dynamiek om herstructurering van bestaande terreinen in te zetten.

Er is geen harde plancapaciteit meer voor bedrijventerreinen in Bakel.

Waarom niet in andere gemeente?

De Bakelse ondernemers geven aan voor wat betreft hun klantenkring en werknemers vooral lokaal gericht te zijn, op Bakel. Verhuizen naar een andere plaats binnen de gemeente of naburige gemeenten zoals Helmond zien zij als nadelig voor de bedrijfsvoering. Tevens vervullen veel bedrijven een maatschappelijke functie in de kern en heerst er grote sociale betrokkenheid. Het behoud van de Bakelse bedrijven heeft derhalve niet alleen een ruimtelijke, maar zeker ook een sociale component.

Conclusie

De conclusie luidt dan ook dat een uitbreiding van het bedrijventerrein haalbaar is dat dit de beste oplossing is voor de kern Bakel, bekeken vanuit zowel maatschappelijke als ruimtelijke kwaliteit.

5.2 Bedrijven in relatie met milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Gemert-Bakel de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2007)

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Milieuzonering Bolle Akker

Voor het bedrijventerrein Bolle Akker is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfscategorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het plangebied zijn indicatieve afstanden (zoals opgenomen in bovenstaande tabel) uitgezet. Hierbij is voor de hele omgeving uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, met uitzondering van de toekomstige woonwijk Neerakker.

In het plangebied zijn een aantal (bedrijfs)woningen aanwezig. Voor deze woningen wordt uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen. Bedrijfswoningen worden derhalve niet meegenomen bij de milieuzonering. Bedrijfswoningen zijn ook niet van invloed op bestaande bedrijven in de omgeving. Bestaande bedrijven in de omgeving worden dan ook niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Vanuit de aanwezige gevoelige functies (woningen) zijn indicatieve cirkels uitgezet. Op basis van het gemeentelijk beleid is bepaald dat in het plangebied bedrijvigheid van categorie 4.1 en hoger niet wordt toegestaan. Deze zware vormen van bedrijvigheid passen niet bij het kleinschalige karakter van Bakel. In de bij de regels bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn de toegestane bedrijfsactiviteiten weergegeven.

De theoretische zonering, in de vorm van indicatieve cirkels, is vertaald in een concrete zonering op perceelsniveau. Dit resulteert in een kaart waaruit blijkt dat voor nagenoeg het hele plangebied milieucategorie 3.2 is toegestaan. Uitzonderingen hierop zijn kleine delen van percelen waar milieucategorie 3.1 is toegestaan en de zone grenzend aan de bestaande percelen aan de Overschot. Om een optimale bedrijfsvoering mogelijk te maken is het uitgangspunt om per perceel zoveel mogelijk één milieucategorie toe te staan. Aangezien het slechts om ondergeschikte delen van percelen gaat is de keuze gemaakt in het hele plangebied bedrijven van milieucategorie 3.2 toe te laten, met uitzondering van de percelen grenzen aan de Overschot. In de omgevingsvergunning voor de inrichting (voorheen milieuvergunning) zullen randvoorwaarden worden opgenomen zodat nabijgelegen milieugevoelige functies geen onevenredige overlast ondervinden door het opnemen van een hogere milieucategorie dan op basis van de indicatieve zonering op die plek mogelijk zou zijn.

Bedrijven in categorie 1 worden in principe niet toegestaan op het bedrijventerrein. Hierdoor wordt voldaan aan het provinciaal beleid op dit punt. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen zoals Bolle Akker.

De gemeente wenst op bedrijventerrein Bolle Akker de bouw van bedrijfswoningen toe te staan, mits deze inpandig worden gerealiseerd. (zie hoofdstuk 4 voor concrete eisen aan inpandige bedrijfswoningen). Vanuit de leefgemeenschap bestaat een grote vraag naar bedrijfspercelen met de mogelijkheid tot de bouw van een bedrijfswoning. De gemeente wil hierin mee gaan. Nieuwe vrijstaande bedrijfswoningen zijn niet gewenst en worden dan ook niet mogelijk gemaakt. Bestaande vrijstaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd door middel van een aanduiding.

5.3 Geurhinder

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijen aanwezig, aan Oldert 2 en aan de Overschot 15. De geldende norm voor het bedrijventerrein Bakel is 14 Oue. Binnen de 14 Oue-contour kan geen woning worden gebouwd. In voorliggend plan wordt geen woningbouw voorzien binnen deze contour. Derhalve zijn er vanwege het aspect geur geen belemmeringen aan de orde.

5.4 Geluid

5.4.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt in de invloedzone van de Auerschootseweg en de Overschot. Voor deze wegen is een contourberekening uitgevoerd, waarbij de 48 dB en de 53 dB-contour is bepaald. Voorliggend bestemmingsplan maakt niet de bouw mogelijk van nieuwe bedrijfswoningen in de zone van deze wegen.

5.4.2 Industrielawaai

Het bedrijventerrein Bolle Akker is niet geluidgezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder, zo ook de uitbreiding niet. Geluidszoneringsplichtige inrichtingen zijn dan ook niet toegestaan.

5.5 Bodem en grondwater

In het plangebied zijn meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd om de geschiktheid van de bodem aan te tonen voor het beoogde gebruik. Per onderzoek is hierna een korte samenvatting opgenomen. De complete onderzoeken worden als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

5.5.1 Verkennend bodemonderzoek Hollevoort 5, Bakel, Archimil, 11 mei 2009



De conclusie luidt dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

Doordat de activiteiten ter plaatse op korte termijn zullen worden beëindigd is de eindsituatie ter plaatse van de bovengrondse tank afdoende vastgelegd. De activiteiten hebben niet geleid tot een verontreiniging van de bodem.

Hoewel de aangetroffen verontreiniging in het grondwater formeel gezien aanleiding geeft voor het instellen van nader onderzoek, wordt dit niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt over te gaan tot herbemonstering van de betreffende peilbuis alvorens nader onderzoek in te stellen.

5.5.2 Verkennend bodemonderzoek Hollevoort ong., Bakel, Archimil, 3 maart 2008



De conclusie luidt dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

De aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Hoewel de aangetroffen verontreiniging in het grondwater formeel gezien aanleiding geeft voor het instellen van nader onderzoek, wordt dit niet noodzakelijk geacht. Geadviseerd wordt over te gaan tot herbemonstering van de betreffende peilbuis alvorens nader onderzoek in te stellen.

5.5.3 Verkennend bodemonderzoek Hilakker ong., Bakel, Archimil, 3 maart 2008



De conclusie luidt dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de locatie.

De lichte verontreiniging in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

5.5.4 Percelen met Sectie N nummers 1534 en 1535

Voor deze gronden wordt in een later stadium nog een bodemonderzoek uitgevoerd en deze dient bij de omgevingsvergunning voor het bouwen overlegd te worden. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken op de belendende percelen (en het veelal vergelijkbare gebruik van de gronden) kan worden geconcludeerd dat er naar verwachting geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. In ieder geval kan worden gesteld dat de financiële haalbaarheid van het plan niet in het geding kan komen.

5.6 Water

Ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Bolle Akker zal een toename van het (verharde) terreinoppervlak plaatsvinden van circa 52.000 m². De voorkeur gaat uit naar berging van het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op de beek Fabrieksliep, die middendoor het toekomstige bedrijventerrein loopt. Hiertoe zal de beek moeten worden geherdimensioneerd en zullen mogelijk extra stuwen moeten worden aangebracht om het water vast te kunnen houden.

Door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau is een memo opgesteld die ingaat op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied. Deze memo is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In de memo wordt een voorstel gedaan voor de opdeling van de beek in compartimenten, de mogelijke locatie van nieuwe stuwen en het nieuwe profiel van de beek. In totaal wordt de indeling in drie compartimenten beoogd.

Het waterschap heeft reeds aangegeven akkoord te kunnen gaan met de voorgestelde oplossingsrichting.

5.7 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied is een KLIC-melding gedaan. Enkele leidingbeheerders hebben aangegeven dat er leidingen aanwezig zijn. Het betreft in geen van de gevallen leidingen die planologische beschermd moeten worden. Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in het plangebied moet rekening worden gehouden met de ligging van de aanwezige kabels en leidingen.

5.8 Externe veiligheid

In de nabijheid van de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein Bakel zijn 2 objecten gelegen die relevant kunnen zijn in het kader van Externe Veiligheid. Het betreft:

- het lpg tankstation aan de Roessel 2 in Bakel;
- de ondergrondse buisleidingen ten zuiden van het plangebied.

De geplande uitbreiding ligt ruim buiten de PR 10^{-6} -contour van het lpg tankstation en het invloedsgebied voor het groepsrisico (bij lpg 150 meter). Hierdoor is het verantwoord van het groepsrisico niet verplicht. Het lpg tankstation vormt geen belemmering voor de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein.

Er zijn 2 ondergrondse buisleidingen gelegen ten zuiden van het plangebied. Het huidige plan valt buiten de risicoafstanden die nu gelden rondom buisleidingen. De wetgeving rondom buisleidingen is nog in ontwikkeling en gaat in de nabije toekomst veranderen. Nu vormen de buisleidingen geen belemmeringen. Bij wijziging van de wetgeving dient opnieuw getoetst te worden. Gezien de afstand tot het plangebied zijn belemmeringen niet te verwachten.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de vestiging van risicovolle inrichtingen niet mogelijk gemaakt.

5.9 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitsparagraaf wordt op dit moment uitgewerkt. De resultaten worden te zijner tijd in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.10 Flora en fauna

Door Staro Natuur en Buitengebied is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd voor vier locaties in Gemert-Bakel. De rapportage (d.d. mei 2010) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf worden kort de conclusies weergegeven.

- De aanbevelingen voor vogels dienen in acht te worden genomen, wat inhoudt dat werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats moeten vinden.
- Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht. Op grond hiervan dient men zoveel mogelijk te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen.

- Indien gebouwen gesloopt worden dient nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden in de daarvoor geschikte periode en voor aanvang van de werkzaamheden.
- De laanbomen langs Overschot in Bakel zijn mogelijk een vliegroute voor vleermuizen en nader onderzoek hiernaar is dan ook noodzakelijk.
- In het plangebied moet rekening worden gehouden met het voorkomen van de Alpenwatersalamander waardoor het dempen van sloten en andere werkzaamheden aan de watergangen moet gebeuren volgens een gedragscode.

5.11 Archeologie

5.11.1 Onderzocht deel

In 2008 heeft Archol bv, in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel, een bureau- en verkennend booronderzoek verricht in het plangebied 'Uitbreiding bedrijventerrein Bolle Akker te Bakel'. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken was een nader inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven noodzakelijk. De regioarcheoloog van het SRE heeft hiervoor een Programma van Eisen opgesteld. BILAN heeft in maart 2009 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De bijbehorende rapportage (d.d. 28 juli 2009) is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven

Op onderstaande afbeelding is het plangebied te zien met de geplande werkputten.



In het oostelijke deel zijn er twee grote proefsleuven getrokken: één van 4 bij 100 meter (zuid) en één van 4 bij 125 meter (noord). In het westelijk deel zijn er 22 proefsleuven van maximaal 4 bij 20 meter aangelegd. Uit de resultaten van het vooronderzoek bleek voor dit gedeelte een hoge archeologische verwachting te gelden, mede gebaseerd op de intactheid van de bodem.

Mogelijk zou in dit gedeelte sporen van de nederzetting van het nabijgelegen Neerakker worden aangetroffen.

Tenslotte zijn er drie kleine putjes aangelegd in het smalle perceel in het westen. Volgens de ontgrondingenkaart van de Provincie Noord-Brabant zou voor het gehele perceel gelegen tussen het plangebied en Neerakker een ontgrondingenvergunning zijn afgegeven. Echter is het niet duidelijk of de ontgronding heeft plaatsgevonden.

Uit het proefsleuvenonderzoek bleek dat in het lager gelegen oostelijke gedeelte van het plangebied sprake was van natte bodemomstandigheden. In de twee werkputten werden voornamelijk greppels en sloten aangetroffen die dienden voor ontwatering en ter percellering. Zeer waarschijnlijk is het oostelijke gedeelte geëgaliseerd.

In het hoger en droger gelegen westelijke gedeelte werden voornamelijk kuilen en verspittingen aangetroffen. Deze sporen zijn ontstaan bij het in gebruik nemen van het gebied, waarbij de bodem is omgespit, gewasbedden zijn aangelegd en zand is gewonnen. De sporen dateren mogelijk uit de vijftiende of zestiende eeuw.

Er werden slechts 17 vondsten geborgen, waaronder aardewerkfragmenten, een vuurstenen artefact en houtskool.

Uit de resultaten van de drie kleine werkputjes in de smalle strook bleek dat er geen aanwijzingen zijn dat het perceel ook daadwerkelijk is ontgrond.

Tijdens het onderzoek zijn er geen bewoningssporen aan het licht gekomen, enkel sporen van agrarische activiteiten uit de Nieuwe tijd. De nederzetting die is aangetroffen in Neerakker loopt niet door in het onderzochte plangebied. Mogelijk ligt de begrenzing in het naastgelegen westelijke perceel.

Conclusie

BILAN heeft de resultaten van het proefsleuvenonderzoek gewaardeerd volgens de verplichte KNA-norm (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1). De inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats wordt als laag gezien en niet behoudenswaardig. Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Selectiebesluit bevoegd gezag (Gemeente Gemert-Bakel)

De gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld. De gemeente neemt hierop het selectiebesluit tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het plangebied 'Uitbreiding bedrijventerrein Bolle Akker te Bakel' betreffende archeologisch onderzoek.

5.11.2 Overig deel van het plangebied

Voor het meest westelijk deel van het plangebied is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden in dit deel voldoende te beschermen is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Alvorens omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend dient een archeologisch rapport te worden overlegd dat er geen archeologische waarden in het geding zijn.

6 Het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft tot doel een juridische regeling te treffen voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein aan de rand van de kern Bakel. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In de inleiding wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. In paragraaf 6.2 wordt een toelichting gegeven op de regels, waarbij de hoofdstukindeling van de regels wordt gevolgd. In paragraaf 6.3 tenslotte wordt de verbeelding beschreven.

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel is een ontwikkelingsplan, waarin de gewenste toekomstige situatie, aan de hand van een stedenbouwkundig plan, uitgangspunt is voor de wijze van bestemmen. Dit maakt het mogelijk om een vrij gedetailleerde bestemmingsplansystematiek toe te passen. De verschillende functies zijn daarbij op perceelsniveau voorzien van een passende bestemming. Hierbij is er naar gestreefd om het aantal bestemmingen beperkt te houden. Zo is voorzien in slechts één bedrijfsbestemming. Daarnaast zijn enkele bestemmingen opgenomen voor het openbare gebied.

Er is, waar mogelijk, gestreefd naar een uniforme manier van bestemmen, zodat in vergelijkbare situaties zoveel mogelijk vergelijkbare planologische mogelijkheden bestaan. Tegelijkertijd is gestreefd naar een bepaalde flexibiliteit binnen de verschillende bestemmingen. Het groen binnen de wegprofielen is bijvoorbeeld niet opgenomen binnen de bestemming 'Groen', maar is mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor wordt voorkomen dat voor elke beperkte wijziging een planologische procedure moet worden gevolgd.

Voor de regels is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

6.2 De regels

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. In de inleidende regels worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd en is de wijze van meten bepaald.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Bedrijventerrein

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedrijfsactiviteiten van de categorieën 2 tot en met 3.2 van de bijgevoegde Lijst van toegelaten bedrijfstypen toegestaan, met uitzondering van het meest zuidoostelijk perceel waar uitsluitend bedrijven van categorie 2 en 3.1 zijn toegestaan.

Vrijstaande bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het gaat hier om al bestaande bedrijfswoningen. Daarnaast mag de bestemming worden gebruikt voor onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen de bedrijfsbebouwing is op elk bouwperceel in pandig een bedrijfswoning toegestaan.

De maatvoering van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (en bijbehorende bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is vastgelegd. In elk geval dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Ten aanzien van het gebruik van de gronden zijn ook enkele specifieke gebruiksregels opgenomen.

Groen

Op de gronden met de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiervoor zijn maatvoeringen in de regels opgenomen.

Verkeer

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

Op de gronden met de bestemming 'Water' zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer (zoals watertangen, waterlopen en waterpartijen), groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder duikers en gelijksoortige voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale hoogte van 4 meter.

Waarde – Archeologie

De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor bescherming en behoud van de archeologische waarden. Er mag uitsluitend gebouwd worden in de vorm van ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen of gebouwen met een beperkte oppervlakte. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om van hiervan af te wijken. Hiervoor moet een archeologisch rapport opgesteld worden. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn de genoemde werken en werkzaamheden uitsluitend toegestaan indien daarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

6.2.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

6.3 De verbeelding

De analoge verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartbeeld, schaal 1:1.000. De verbeelding is IMRO-gecodeerd getekend, conform IMRO2008.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Voor de ontwikkeling van Bolle Akker is door de gemeente Gemert-Bakel een grondexploitatieopzet opgesteld. Uit de grondexploitatieopzet blijkt dat het plan budgettair neutraal kan worden uitgevoerd. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat derhalve niet ter discussie. In de exploitatieopzet zijn tevens de compenserende maatregelen opgenomen die nodig zijn in het kader van de provinciale Landschapsinvesteringsregeling. In totaal wordt 5% van de kosten van bouw- en woonrijp maken geïnvesteerd in de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Dit gebeurt op de volgende twee manieren:

- 1 De Fabrieksliep krijgt een extra kwaliteitsimpuls als groen-blauwe ader van het plangebied. Een strook van ruim 10 meter langs de loop wordt natuurvriendelijk ingericht, en de loop zelf krijgt een lichte meandering. Hierdoor ontstaat een groene gordel om het plangebied, samen met het reeds heringerichte deel van de Fabrieksliep aan de rand van woongebied Neerakker.
- 2 Het beleid in de gemeente Gemert-Bakel is dat per m² bouwgrond die wordt verkocht 0,91 euro wordt gestort in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen, onderdeel Groen (het 'groenfonds'). Hiermee worden natuur- en landschapsprojecten in de gemeente bekostigd. Voor dit plan betekent dit dat ongeveer 40.000 euro in het groenfonds wordt gestuurd.

Omdat de gronden binnen het plangebied in eigendom zijn van de gemeente Gemert-Bakel danwel met overige eigenaren een anterieure overeenkomst is gesloten wordt er geen exploitatieplan opgesteld.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Bij de voorbereiding van het plan zijn de omwonenden op verschillende momenten geïnformeerd over het proces en het plan. De ondernemers die interesse hebben getoond in het verwerven van een bedrijfskavel zijn vanaf de start van het project nadrukkelijk betrokken door middel van workshops, waarin gezamenlijk is gekeken naar de meest wenselijke verkaveling voor het terrein en de overige aspecten van het plan. Omdat in het voortraject voldoende betrokkenheid is geweest bij het plan heeft de gemeente ervoor gekozen geen formele gemeentelijke inspraakprocedure te doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ter inzage gelegd, waarmee de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt doorlopen.

De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Simons, J (2007), *Gebiedsvisie Bedrijventerrein Hilakker, Gemert-Bakel*
- Gemeente Gemert-Bakel (2009), *Bestemmingsplan Neerakker, Gemert-Bakel*

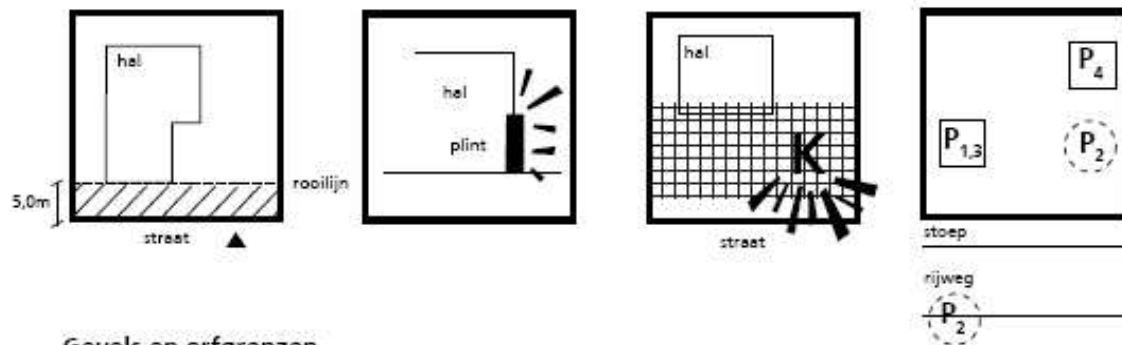
8.2 Websites

- www.gemert-bakel.nl
- maps.google.com

Bijlage

Beeldkwaliteitparagraaf

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel.
Maart 2010



Gevels en erfgrenzen

- tenminste 70% van de gevel dient aan de verplichte rooilijn te grenzen (zie rvw kaart Unidek)
- de vanaf het publieke domein zichtbare gevels (vaak voor- en zijgevels) dienen een representatieve uitstraling te hebben en zich hierop te oriënteren.
- gevelopbouw van grootschaligere bebouwing (hallen e.d.) bestaat uit een plint met opbouw, waardoor nuance in het beeld ontstaat
- aandacht voor de massa-opbouw, herkenbaarheid onderdelen en ensemblewerking van gebouwen
- indien sprake is van een erfafscheiding aan de oost- en zuidgrens, dan dient deze bij representatieve gevels niet hoger te zijn dan 1,0 meter. Deze is vormgegeven als een lage haag. Bij dichte gevels is de erfafscheiding ook een haag, maar hoger, 2,0 meter. Aan de westzijde (Mark) is een hekwerk mogelijk. Dit dient wel een hoogwaardige uitstraling te hebben.

Kantoor en hal

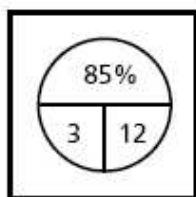
- eventuele kantoorfunctie ligt aan de groene hoofdruimte, oftewel in het zicht vanaf de openbare ruimte
- kantoorgevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te zijn
- plaatsing hal en opslag zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg; zoniet, dan zijn de beeldregels voor 'gevels' van toepassing

Parkeren en entree

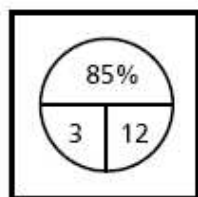
- geen parkeren in de voorzone van 5,0m
- parkeren personeel op eigen terrein (P1)
- parkeren bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein (P2), eventueel in garage/ondergronds
- entree van parkeerzone is duidelijk herkenbaar vanaf de openbare weg
- concentratie vrachtwagens en loading docks op eigen terrein uit het zicht van het openbaar gebied (P4)

Buitenruimte op eigen terrein

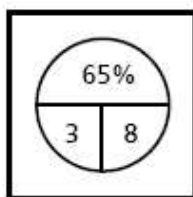
- verplichte groene inrichting van 5,0m langs hoofdonthuizing
- de inrichting van de groene voorzone zo open en natuurlijk mogelijk
- een bijzondere beëindiging van de groenstructuur Wolfsboscheweg op eigen terrein



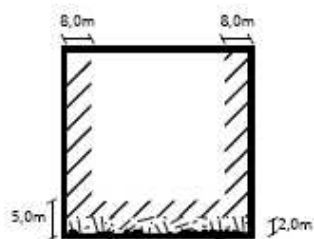
grote kavel 2500-5000 m²



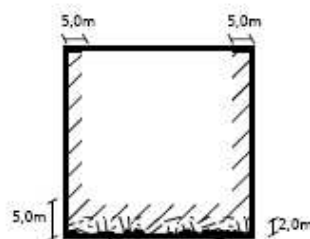
middelgrote kavel 1500-2500 m²



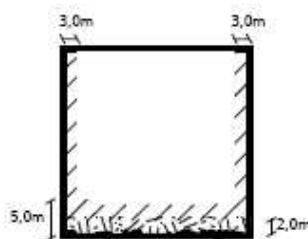
kleine kavel 1000-1500 m²



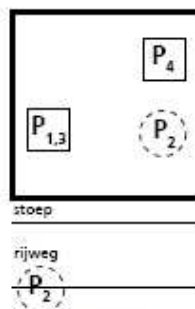
grote kavel 2500-5000 m²



middelgrote kavel 1000-2500 m²



kleine kavel 1000-1500 m²



Randvoorwaarden bedrijfskavel

- boven: maximaal ..% bebouwd oppervlak per perceel
- linksonder: minimale bebouwingshoogte in meters
- rechtsonder: maximale bebouwingshoogte in meters (tenzij anders aangegeven in bouwhoogtekaart)
- indien mogelijk: dubbel grondgebruik toepassen
- hoogteaccenten mogelijk tot max. 15,0 m (alleen op aangeduide locaties)

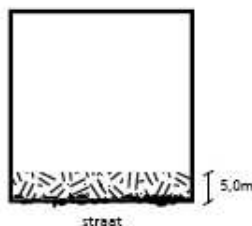
Kavelgebruik

- verplichte groene inrichting in voorzone van 2,0m, indien anders vermeld
- haag van max 1,5 m hoog aan straatzijde
- bebouwingsvrije zones aan zijdelingse erfgrenzen
- totale bebouwingsvrije voorzone van 5,0m
- zorgvuldig ingericht eigen terrein
- opslag uit zicht van de openbare ruimtes

Parkeren

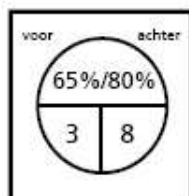
- geen parkeren in de voorzone van 5,0m
- parkeren personeel op eigen terrein (P1)
- parkeren bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein (P2)
- opstelplaats personenauto 2,5 x 5,0 m
- entree van parkeerzone is duidelijk herkenbaar vanaf de openbare weg
- concentratie vrachtwagens en loading docks op eigen terrein uit het zicht van het openbaar gebied (P4)





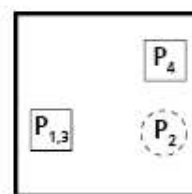
Voorzone

- zone van 5,0m verplichte groene inrichting
- deze zone dient bebouwingsvrij te zijn
- doorgaande haag max. 1,0 m hoog aan straatzijde
- zijdelingse erfafscheidingen max. 2,0 m hoog
- geen buitenopslag zichtbaar vanaf de openbare ruimte



Randvoorwaarden bebouwing bedrijf

- max. 65 % bebouwd oppervlak zone straatzijde (bedrijfswoning/kantoor)
- max. 85 % bebouwd oppervlak achterin de kavel (hal)
- min. bebouwingshoogte 3,0 m
- max. bebouwingshoogte 8,0 m
- mogelijk hoogteaccent max. 10,5 m



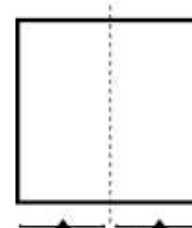
stoep

rijweg



Parkeren

- P1=woonparkeren privé op eigen erf
- P2=parkeren bezoekers zo veel mogelijk op eigen erf (min. 50%)
- P3=bedrijfsparkeren personeel op eigen erf
- één opstelplaats is 2,5 bij 5,0m
- P4=vrachtwagen zoveel mogelijk uit het zicht van openbare ruimte
- een evt. garage bij de bedrijfswoning dient inpandig gerealiseerd te worden



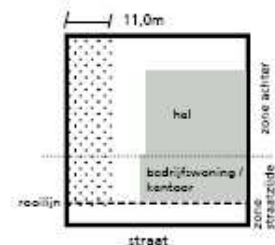
Inrit

- inrit max. 5,0 breed
- inrit dient bij voorkeur geïntegreerd te zijn aan bebouwingsvrije zone (zijdelingse erfgrans)
- 1 inrit per perceel

voorbeeld kavelindeling

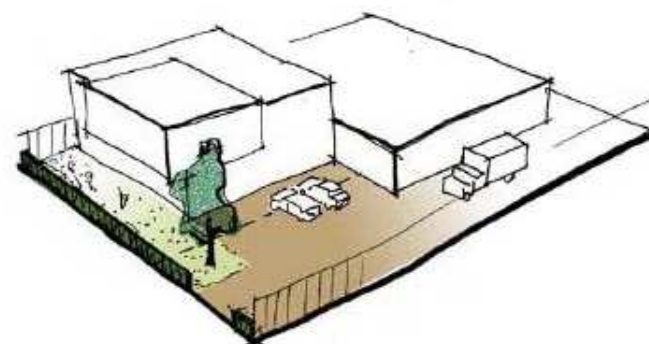
Kavelgebruik

- één zijde van de kavel dient zo min mogelijk bebouwd te zijn, min. 11,0 m vanwege doorrijmogelijkheden
- minstens 50% van bebouwing in voorzone dient aan verplichte rooilijn te grenzen
- bouwen aan één zijdelingse erfgrans is mogelijk
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel
- in zone straatzijde bevindt zich alleen de bedrijfswoning / het kantoorgedeelte
- in zone achter bevindt zich alleen de hal



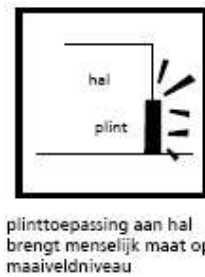
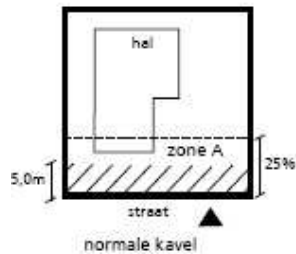
Bebouwing

- bebouwing dient te bestaan uit bedrijfspand en/of geïntegreerde bedrijfswoning / kantoor
- gevels aan straatzijde dienen representatief te zijn
- de bedrijfswoning is inpandig en dient te voldoen aan de gemeentelijke eisen voor inpandige bedrijfswoningen
- de bedrijfswoning maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het bedrijf
- plaatsing hal / loods zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte
- bedrijfswoning / kantoor moderne uitstraling, geen kap



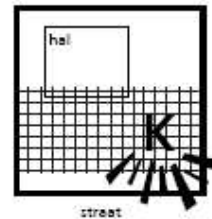
architectuur zo veel mogelijk op elkaar afgestemd





Kavelgebruik

- tenminste 70% van de voorgevel dient zich te bevinden de zone A
- de vanaf het publieke domein zichtbare gevels (vaak voor- en zijgevels) gevel dienen een representatieve uitstraling te hebben en zich hierop te oriënteren.
- breedte inrit max. 6,0m
grote kavels: max. 2 inritten
middelgrote kavels: max. 2 inritten
kleine kavels: 1 inrit



Bebouwing

- gevel opbouw grootschaligere bebouwing (hallen e.d.) bestaat uit een plint met op bouw, waardoor nuance in het beeld ontstaat.
- aandacht voor de massa-opbouw, herkenbaarheid onderdelen en ensemblewerking van gebouwen
- eventuele kantoorfunctie dient in zone (40% van perceel aan straatzijde) te bevinden
- kantoorgevels gericht op de openbare ruimte dienen representatief te zijn
- hoogste bouwdeel gericht op de openbare ruimte
- plaatsing hal zo ver mogelijk achter op de kavel in ieder geval achter het kantoor

