

**BESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED OKTOBER 2010**

**Bijlage 4**

**DEELPLAN OVERSCHOT BAKEL**

## 1. Aanleiding

Aan het Overschot in het zuiden van de kern Bakel liggen percelen die door de eigenaar ervan geschikt wordt bevonden voor het bouwen van een woning en een natuurlijke inrichting van de fabrieksloop. Hiertoe is bij de gemeente Gemert-Bakel een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen.

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing zal duidelijk worden dat de herontwikkeling van het gebied voor de gemeente aanvaardbaar is en dat medewerking aan dit verzoek kan worden verleend.

## 2. Beleid

### Provinciaal beleid

*Verordening Ruimte fase 1:* onderhavig project voorziet in het bouwen van een boerderij en het ecologisch inrichten van de fabrieksloop. Hoewel het gebied behoort tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006', betreft het een lob binnen stedelijk gebied.

Het betreft hier een locatie die, volgens de Verordening Ruimte fase 1, behoort tot het stedelijke gebied van de kern Bakel. Dit houdt in dat, zoals binnen het stedelijke gebied aan de orde is, een woning kan worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad, zonder dat daar de tegenprestatie tegenover staat die in het buitengebied aan de orde is.

### Gemeentelijk beleid

- *Bestemmingsplan:* het gebied rond het Overschot valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2006' en is bestemd als 'landelijk gebied' met als aanduidingen 'extensiveringsgebied wonen' en 'archeologisch waardevol gebied.' Het verzoek is in strijd met deze bestemming. Op dit moment is de gemeente Gemert-Bakel bezig met een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2006. In het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is onderhavige projectlocatie niet meegenomen. Op termijn zal de locatie worden meegenomen in de herziening van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Dit laatste heeft mede te maken met de uitbreiding van het bedrijventerrein 'Bolle Akker.' Hierdoor worden de percelen aan het Overschot zelfs aan drie zijden omsloten door stedelijke bebouwing. In de lijn van deze ontwikkeling wordt ook het tussenliggende gebied opgenomen in de herziening van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom.
- *Structuurvisie-Plus gemeente Gemert-Bakel:* de Structuurvisie-Plus is op 27 mei 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Onderdeel van de Structuurvisie-Plus is het duurzaam ruimtelijke structuurbeeld. Hierin is het gebied aangeduid als "Afwegbaar: bestaand stedelijk gebied nieuw." Kernbegrippen zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en transformeren. Op detailniveau is een zorgvuldige benadering van aanwezige waarden noodzakelijk, zodat bijvoorbeeld incidentele cultuurhistorische elementen niet zonder afweging verloren gaan. Onderhavig project voldoet aan de doelstellingen uit de Structuurvisie-Plus van de gemeente Gemert-Bakel.
- *Bestuurlijk standpunt college B&W:* in zijn vergadering van 22 december 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de percelen Overschot 5, 7, 9 en 11 buiten de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied te laten en mee te nemen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Bakel. Tevens is besloten om in principe medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen middels het doorlopen van een procedure tot herziening van het bestemmingsplan.

## 3. Onderzoeken

### Cultuurhistorie

Volgens de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant heeft het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De CHW is echter niet actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente heeft daarom besloten een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen. De kaart is inmiddels in conceptvorm gereed en de definitieve versie is door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Deze beleidskaart wordt ook integraal opgenomen in de bestemmingsplannen en vervangt hiermee de CHW als toetsingskaart.

Overschot is in structuur en bebouwing een historisch gehucht. Perceel nr. 5 ligt in de bocht van Overschot. Overschot is een clustering van verschillende gebouwen: voormalige boerderijen, bijgebouwen, schuren, stallen en tuinhuizen. De lintbebouwing bestaat uit een tweetal verbouwde langhuizen.

*Gebied rond 1900*



### Natuur en landschap

Er zijn in het plangebied geen bijzondere natuurwaarden aanwezig zijn. Het betreft een kernrandzone bestaande uit (woon)bebouwing en gras- en akkerlandschap, waarbij vanaf de Overschoot sprake is van doorzichten naar een (half)open gebied.

Aan de doodlopende arm van het Overschoot waaraan de woning wordt gebouwd, wordt dit landschap teniet gedaan door aan de ene zijde het bedrijventerrein en aan de andere zijde een aantal woningen. Tussen het bedrijventerrein en het Overschoot ligt een groenstrook en de fabrieksloop. Deze onttrekt het bedrijventerrein voor een groot deel aan het zicht. Tussen het perceel waar de woning wordt gebouwd en de fabrieksloop ligt nog een perceel. Hierop is nu een groentetuintje ingericht.

### Milieu

- *Hinder en veiligheid:* er bevinden zich een aantal bedrijven in de nabijheid die vanwege milieutechnische redenen een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkelingen. Naast het plangebied ligt een bedrijventerrein. Het dichtstbijzijnde bedrijf is CFS Bakel B.V., ook dient wellicht nog rekening gehouden te worden met de vuurwerkopslag in de Boerenbond aan de Schoolstraat en een LPG tankstation aan de Roessel 2 in Bakel.
- *Luchtkwaliteit:* Wet Luchtkwaliteit: Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De in deze wet opgenomen grenswaarden zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2005. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk grotendeels ongewijzigd gebleven.

**Gemeentelijk luchtkwaliteitplan:** De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in mei 2006 een onderzoek naar de luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel gedaan en daarvan rapport uitgebracht. Het onderzoek is uitgevoerd aangaande de toekomstige luchtkwaliteit voor de gehele gemeente. Op basis van de nu bekende gegevens is een doorblik gegeven naar de jaren 2010 en 2015. Uit het onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen, met uitzondering van de etmaal gemiddelde concentratie fijn stof. Echter, gezien de problematiek omtrent fijn stof is het reëel te veronderstellen dat de werkelijke achtergrondconcentratie waarvoor de norm bedoeld is (beschermen tegen gezondheidsbeperkende stoffen) in de praktijk lager zal liggen. Bij elke correctie van de achtergrondconcentratie zal bovendien de etmaal gemiddelde concentratie eveneens gecorrigeerd worden, waardoor deze waarschijnlijk niet meer wordt overschreden. Uit de rapportage kan aldus worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen.

Onderhavig project voorziet in het oprichten van een woning en het ecologisch inrichten van de fabrieksloop. De verkeersaantrekkende werking van een dergelijk project is nihil. Een individueel, kleinschalig (bouw)project als het onderhavige leidt niet tot een overschrijding van de gestelde normen voor luchtkwaliteit.

- *Geluid:* het plangebied wordt omsloten door een doodlopende arm van het Overschoot in het noorden en het Overschoot, de doorgaande weg van Bakel naar Deurne in het zuiden. Het wegverkeerslawaaï afkomstig van het Overschoot heeft geen invloed op onderhavig plan

- o *Geur*: in de huidige situatie bestaat het plangebied uit halfopen (gras)landschap. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is een rundveebedrijf. Dit ligt op een afstand van ongeveer 50 meter.

#### Water

Ten aanzien van het bouwen van de woning geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,0429m.' Voor infiltratie van hemelwater in de bodem dient enerzijds de waterdoorlatendheid voldoende te zijn, anderzijds moet er sprake zijn van een voldoende diep gelegen hoogste grondwaterstand (1,2 m-maaiveld).

In het zuiden van het projectgebied is een gedeelte van de fabrieksloop gelegen. Dit betreft een omleiding van een eerdere watergang, die door het dorp Bakel stroomde. De rechtlijnige fabrieksloop fungeert als een afwateringsbeek van een lagere orde.

#### Infrastructuur

De te bouwen woning zal worden ontsloten door de doodlopende arm van het Overschot. Deze infrastructuur is voldoende berekend op het ontsluiten van enkele woningen.

#### Volkshuisvesting

Per jaar is in het woningbouwprogramma ruimte gereserveerd voor woningen die tot stand komen door particuliere initiatieven. Voor 2010/2011 is er voor dergelijke initiatieven nog ruimte.

#### 4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

##### Archeologie en cultuurhistorie

De aanvrager is voornemens om een nieuwe boerderij te bouwen aan de Overschot 5 te Bakel. Deze boerderij heeft een oppervlakte van ongeveer 150 m<sup>2</sup>.

Volgens de archeologiebeleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting (rode kleur). Dit is mede gebaseerd op de ondergrond en de bodemgesteldheid. Het plangebied ligt op een dekzandrug, waarop hoge zwarte enkeerdgronden zijn gevormd, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (oud bouwland). Dit was in het verleden een aantrekkelijke locatie voor bewoning en door de aanwezigheid van een plagen- of esdek zijn de mogelijke archeologische resten bewaard gebleven.

Gezien de geringe oppervlakte van de nieuw te bouwen boerderij en de daarmee gepaarde mogelijke verstoring van eventuele archeologische resten in de bodem, wordt archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk geacht. In het kader van de actualisering van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart dient echter wel een lid van de archeologische werkgroep van de Heemkundekring De Kommanderij aanwezig te zijn bij de aanvang en gedurende van de (bouw)werkzaamheden. Hij/zij dient in staat te zijn een waarneming te verrichten naar de bodemgesteldheid en mate van verstoring van het plangebied. Deze informatie wordt gebruikt voor de actualisatie van de Cultuurhistoriekaart. Overschot is in structuur en bebouwing een historisch gehucht. Perceel nr. 5 ligt in de bocht van Overschot. Overschot is een clustering van verschillende gebouwen: voormalige boerderijen, bijgebouwen, schuren, stallen en tuinhuizen. De lintbebouwing bestaat uit een tweetal verbouwde langhuizen. Overschot 5 heeft midden op het perceel een schuur staan, waaraan een ruim overstekende overhang. Met deze schuur wordt de mogelijke bouwruimte erg klein, te klein. De conclusie is dat de schuur (gedeeltelijk) gesloopt moet worden om voldoende ruimte te krijgen voor een extra woning.



uitsnede concept archeologiebeleidskaart

Bovenstaande leidt tot de volgende conclusies:

- Eén woning is mogelijk, mits gesitueerd zoals de ruimtelijke schets laat zien (zie bijlage).
- De woning gaat uit van een langwerpige massa: de langhuistypologie.
- De woning wordt enkele graden gedraaid van de wegrichting.
  - Langhuizen lagen in gehuchten altijd ietwat gedraaid van elkaar. Informele setting heeft hier de voorkeur.
  - Bewoners van nr. 9 moeten zoveel mogelijk ontzien worden in hun “vrije” zicht.
- Eén laag met kap
- De schuur en carport moet inpandig gerealiseerd worden
- Geen harde erfgransen (groene oplossingen waaronder beuken hagen).

De woning wordt volgens bovenstaande advies vormgegeven en is hiermee passend binnen het cultuurhistorisch patroon van het gehucht Overschot.

#### Natuur en landschap

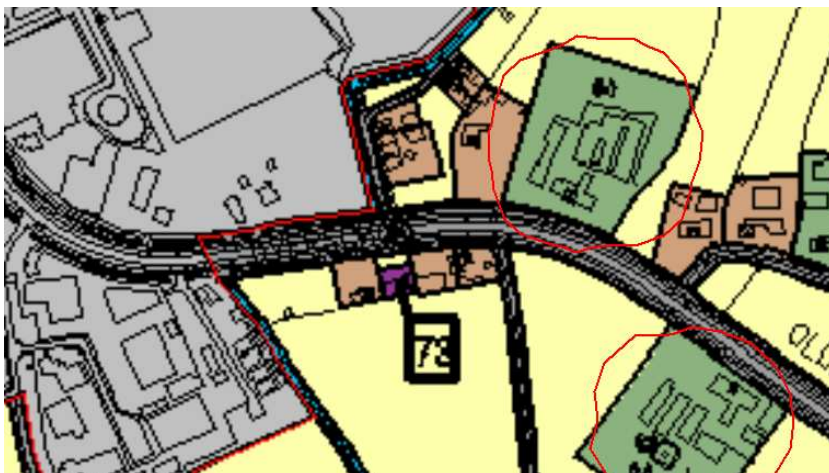
Het plan behelst bouwen van een woning in de achtertuin van Overschot 5 in Bakel. Dit betreft een bouwmassa van zo'n 9 bij 17 meter. Deze bouwmassa zal op verantwoorde wijze inpasbaar in het landschap gemaakt worden. Ten tweede betreft het plan het ecologisch herinrichten van een perceel aan de fabrieksloop. Dit houdt in het realiseren van een natuurlijke beplanting die beter aansluit op de fabrieksloop. De gemeente zal in een ander project ook de oevers van de fabrieksloop flauwer maken, zodat deze een meerwaarde gaat vormen voor de natuur.

#### Milieu

- *Hinder en veiligheid:* het project voorziet in het bouwen van een woning. In de nabijheid van de geplande woning zijn 2 objecten gelegen welke relevant kunnen zijn in het kader van Externe Veiligheid. Deze zijn als volgt:
  - Vuurwerkopslag Boerenbond aan de Molenakkers 2 te Bakel. De afstand van de opslag tot de geplande woning is ruim 400 meter en derhalve niet relevant.
  - Een LPG tankstation aan de Roessel 2 te Bakel. De geplande woning ligt buiten de PR 10<sup>-6</sup> contour van het LPG tankstation, dit is ook een vereiste. Wel ligt de geplande woning binnen de cirkel “effectafstand gewond”. Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als een ernstig ongeval bij de risicobron plaatsvindt. Het is toegestaan om een woning binnen deze afstand te realiseren. De woning is gepland buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico (bij LPG 150 meter). Hierdoor is het verantwoorden van het groepsrisico niet verplicht.

Het aspect Externe Veiligheid is op deze locatie niet belemmerend. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. In de nabijheid van de geplande woning zijn 2 objecten gelegen welke relevant kunnen zijn in het kader van Externe Veiligheid. Deze zijn als volgt:

- Vuurwerkopslag Boerenbond aan de Molenakkers 2 te Bakel. De afstand van de opslag tot de geplande woning is ruim 400 meter en derhalve niet relevant.
  - Een LPG tankstation aan de Roessel 2 te Bakel. De geplande woning ligt buiten de PR 10<sup>6</sup> contour van het LPG tankstation, dit is ook een vereiste. Wel ligt de geplande woning binnen de cirkel "effectafstand gewond". Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als een ernstig ongeval bij de risicobron plaatsvindt. Het is toegestaan om een woning binnen deze afstand te realiseren. De woning is gepland buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico (bij LPG 150 meter). Hierdoor is het verantwoord van het groepsrisico niet verplicht. Het aspect Externe Veiligheid is op deze locatie niet belemmerend. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- o **Bodem:** voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Er is geen vervuiling geconstateerd. Het bodemonderzoek vormt geen belemmering voor de bouw van een woning.
  - o **Geluid:**
    - Wegverkeerslawaai: de geluidsbelasting op de Overschot 5 en het gehele perceel ligt onder de 48dB. Wegverkeerslawaai is geen belemmering voor de nieuw te bouwen woning.
    - Industrielawaai: het enige bedrijf in de omgeving wat problemen kan veroorzaken met betrekking tot Industrielawaai is Beekakker 11 CFS. Hier zijn geluidseisen van 41 en 42dB(A) opgelegd op woningen in de omgeving. Specifiek op Overschot 5, 7, 9 en 11. De nieuw te bouwen ligt tussen deze woningen en is mogelijk belemmerend voor het bedrijf CFS. Met een akoestisch onderzoek kan aangetoond worden dat de woning het bedrijf niet belemmert en een niet te hoge geluidsbelasting heeft. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Hiermee is aangetoond dat CFS niet wordt belemmert in hun bedrijfsvoering. Het uitgevoerde onderzoek van 19 maart 2010 (20100190-02) is vergeleken met de onderzoeken behorende bij de revisievergunning van 14-09-2004 en bij de veranderingsvergunning van 2-03-2007. Het ingediende onderzoek komt overeen met de in de vergunningen aangevraagde geluidsbronnen. Het onderzoek geeft een goede weergave van de geluidsproductie afkomstig van CFS. Gelet op de resultaten van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de realisatie van de woning geen belemmering vormt voor de activiteiten van CFS. Met een gevelbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde en een gevelisolatie van minimaal 20 dB kan gesteld worden dat richtlijn van 35 dB(A) voor een gunstig leefklimaat gehaald worden.
  - o **Geur:** voor de bouw van de woning aan de Overschot 5 is een berekening gemaakt in V-Stacks Gebied. In het betreffende gebied zijn een 3-tal veehouderijen gelegen (Hollevoort 1A met 8.740 Ou<sub>E</sub>, Oldert 2 met 8.740 Ou<sub>E</sub> en Overschot 15 met 10.704 Ou<sub>E</sub>) die mogelijk invloed hebben op de betreffende locatie. De geldende norm voor de woning is 14,0 Ou<sub>E</sub>. Binnen de 14 Ou<sub>E</sub>-contour kan geen woning gebouwd worden. De voorgenomen veranderingen vormen geen belemmering voor de omliggende veehouderijen. Als de uitbreiding binnen de 14 Ou<sub>E</sub> gebouwd gaat worden is een goed woon- en leefklimaat moeilijk te onderbouwen.



De op te richten woning komt buiten de 14 Ou<sub>E</sub>-contour. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Water

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het plangebied is gelegen op 120 cm - maaiveld. De grondwaterstand ligt hiermee ruim beneden de in het algemeen gestelde eisen aan de ontwateringsdiepte (verschil tussen maaiveldniveau en gemiddelde hoogste grondwaterstand). In de gebruiksfase zijn derhalve geen specifieke drainagemaatregelen vereist ter plaatse van verhardingen, woningen en groenvoorzieningen. In het gehele gebied is het mogelijk om water te infiltreren. Het plan heeft voldoende buitenruimte om een infiltratievoorziening in te passen. Voorkomen moet worden dat via het hemelwater verontreinigingen in de bodem terecht komen. Dit kan worden voorkomen door het toepassen van bouwmaterialen die geen uitlopende of uitspoelbare stoffen bevatten en direct in de bodem infiltreren. Voorts is berekend hoeveel m<sup>3</sup> water er opgevangen moet worden. Er is een kleine 155 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlak. Wanneer dit vermenigvuldigd wordt met 0.0429 m. levert dit een te bergen inhoud van ca. 7 m<sup>3</sup> hemelwater op. Op de projectlocatie zal een infiltratievoorziening met een inhoud van 7 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd. Aan het niet aankoppelen van hemelwater op de riolering worden randvoorwaarden gesteld. De vuilwaterafvoer dient via de DWA-riolering te worden afgevoerd.

### Infrastructuur

De te bouwen woning zal worden ontsloten door de doodlopende arm van het Overschot. Deze infrastructuur is voldoende berekend op het ontsluiten van enkele woningen.

### Volkshuisvesting

De mogelijkheid van het realiseren van extra woningen in het woongebied van Bakel is altijd onderkend, zij het dat hiertoe particulier initiatief wordt afgewacht. Dit betekent dat per jaar hiervoor ruimte is gereserveerd in het woningbouwprogramma. Voor 2010/2011 is hiervoor nog ruimte in het woningbouwprogramma. Onderhavig verzoek voldoet derhalve aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw.

### 5. Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het bouw- en woonrijp maken van de grond, worden middels een exploitatieovereenkomst verhaald op de aanvrager. In deze exploitatieovereenkomst is tevens de inspannings- en uitvoeringsverplichting zoals die bij aanvrager ligt, opgenomen. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van de vrijstelling is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

### 6. Juridische aspecten

### 7. Afwegingen en conclusie

#### Afwegingen

Aan het besluit om medewerking aan dit verzoek te verlenen ligt de volgende afweging ten grondslag:

- onderhavig plan voorziet in de herontwikkeling van het Overschot, bestaande uit:
  - de bouw van een woning en
  - het ecologisch herinrichten van een perceel nabij de fabrieksliep.
- onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse,
- onderhavig plan voldoet aan provinciaal beleid,
- onderhavig plan ligt in de lijn van de doelstellingen van het Reconstructieplan,
- onderhavig plan komt tegemoet aan gemeentelijk beleid, met name de Structuurvisie-Plus van de gemeente Gemert-Bakel,
- onderhavig plan levert geen nadelige milieutechnische of geohydrologische effecten op,
- realisatie van onderhavig plan levert geen problemen van stedenbouwkundige of infrastructurele aard op,

#### Conclusie

Op grond van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van aanvrager omtrent het herontwikkelen van het Overschot, bestaande uit: de bouw van een woning en het ecologisch herinrichten van een perceel nabij de fabrieksliep.

Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummers 1487 en 1659, plaatselijk bekend als nabij Overschot 5 in Bakel.

### 8. Bijlagen

Aanvullen bijlagen