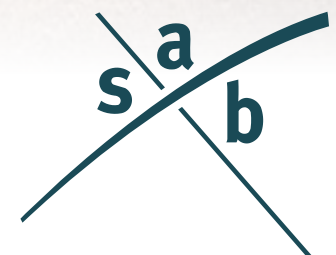




Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost

Verkenning van groeimogelijkheden voor wonen en bedrijvigheid

SAB adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling | projectnummer 220374 | datum: 8 augustus 2025





Correspondentie SAB

Postbus 479

6800 AL Arnhem

T // 026 357 69 11

E // info@sab.nl

www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarstraat 54

6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam





Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Behoefte / opgave	8
2. Lagenbenadering	10
<i>Laag 1: ondergrond</i>	
<i>Laag 2: netwerken</i>	
<i>Laag 3: occupatie</i>	
<i>Conclusies lagenbenadering</i>	
4. Conclusie en visie	36

Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft een opgave om te groeien, zowel op gebied van woningbouw als bedrijvigheid. In de Brainportregio staan we voor de uitdaging van de schaa sprong, de vraag naar arbeidskrachten is enorm. Dit zorgt voor extra opgaven op het gebied van wonen, werken en bereikbaarheid. Gemert-Bakel wil daar een belangrijke bijdrage aan leveren door een aantrekkelijke gemeente te zijn en te blijven, om in te wonen en te werken. Deze opgave zal daarom ook in/rond de kern Bakel een plek moeten krijgen. In het dorp Bakel zijn momenteel geen uitgeefbare bedrijfskavels meer, de laatste kavel is in 2022 uitgegeven op bedrijventerrein Bolle Akker I. De gemeente heeft daarom de beoordeling of in deze behoefte kan worden voorzien beperkt tot de kern Bakel. Het ruimte bieden aan lokale ondernemers draagt bij aan het behouden van leefbaarheid in het dorp. Waarbij moet worden ingezet op voldoende ruimte voor bedrijven om de toenemende vraag te kunnen opvangen. Daarnaast zijn lokale ondernemers van grote betekenis voor de gemeenschap. Zij zorgen voor werkgelegenheid op korte afstand en met hun maatschappelijke betrokkenheid voor ondersteuning van maatschappelijke initiatieven. Om de mogelijkheden in Bakel te verkennen is behoefte aan een visie.

In deze ontwikkelvisie verkennen we de mogelijke groeirichtingen, beschouwen we de gevonden richting volgens de 'lagenbenadering' en concluderen we daaruit uitgangspunten voor ontwikkelingen in deze richting.

Visiegebied: Zuid-Oost Bakel

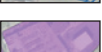
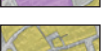
In en rond de kern Bakel zijn de mogelijkheden voor woningbouw en nieuwe bedrijventerreinen beperkt, vanwege de ligging van beschermde natuurgebieden rondom Bakel, de ligging van beschermde oude akkers en lopende initiatieven (zie kaart op volgende bladzijde).

Rondom Bakel zijn drie gebieden aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar' in de provinciale verordening. De mogelijkheden per locatie verschillen. De noordelijke locatie (A) is vanwege de ligging grenzend aan een bestaande woonwijk en beschermde natuurgebieden, en beperkte ontsluitingsmogelijkheden voor vrachtverkeer, niet geschikt voor bedrijvigheid, maar mogelijk wel voor woningbouw. Voor locatie B geldt hetzelfde wat betreft ligging en ontsluiting. Daarnaast is locatie B ook onderdeel van het voorkeurstracé buisleidingen van het Rijk (Barro).

Locatie C ligt aan de zuid-oost zijde van Bakel, bij het buurtschap Overschot. Voor deze locatie is de ambitie middels deze visie te onderzoeken wat mogelijke ontwikkelrichtingen zijn.

Gezien de aanwezige woonfuncties en de woonbehoefte verwacht de gemeente dat de noordzijde van locatie C geschikt is voor Wonen en dat het gebied ten zuiden van de N604 geschikt is voor bedrijvigheid. Hierbij wordt ook de locatie ten zuiden van het bedrijventerrein Bolle Akker in deze visie opgenomen, zodat een afweging kan worden gemaakt voor de gehele zuid-oostzijde van Bakel.

Legenda

-  Hoofdwegen
-  Verstedelijking afweegbaar
-  Contour stedelijk gebied
-  Beschermde natuur (NNB)
-  Beschermde akkercomplexen
-  BARRO: voorkeustracé buisleiding
-  Huidige bedrijfsbestemmingen
-  Huidige woonbestemmingen



Kaart van Bakel met oa. verstedelijking afweegbaar en contour stedelijk gebied (Provinciale verordening)

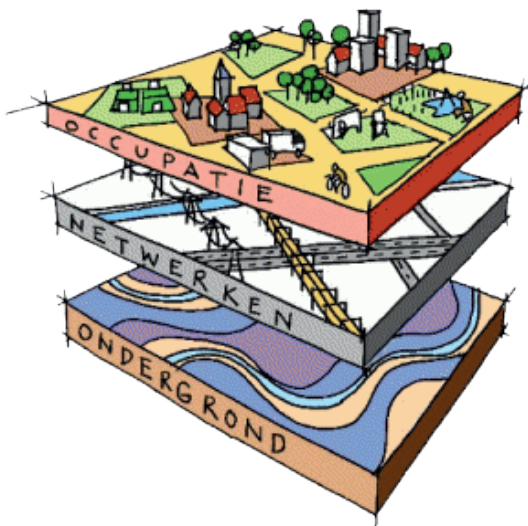
Lagenbenadering

Om de afweging te kunnen maken beschouwen we zuid-oost Bakel middels de lagenbenadering van de provincie Noord-Brabant. De 'lagenbenadering', zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV), bestaat uit drie lagen.

Laag 1, de ondergrond, vormt de onderlegger voor de overige lagen. Deze verandert maar langzaam. We beschouwen hier de bodemopbouw en het reliëf, het grondwater en archeologische verwachtingen.

Laag 2, de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. We beschouwen binnen deze laag de verkeersontsluiting, energienetwerken, natuurnetwerken en watergangen.

Laag 3, de occupatielaag, bestaat uit de menselijke activiteit op en rond de locatie, nu, in het verleden en eventueel in de toekomst. Hierbij beschouwen we de historische ontwikkeling van het landschap, de huidige functies op en rond de locatie, de landschappelijke en de stedenbouwkundige structuur.



Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de behoefte woningbouw en bedrijvigheid. Vervolgens behandelen we de lagenbenadering voor Zuid-Oost Bakel. Dit resulteert in een aantal conclusies en uitgangspunten. Tot slot is de ambitie toegelicht aan de hand van een visiekaart.

2. Behoefte / opgave

Er zijn verschillende beleidsdocumenten en onderzoeken beschikbaar die inzicht geven in de woningbouwbehoefte en behoefte aan bedrijfskavels.

Bedrijvigheid

De economische groei in de Brainportregio is veel groter dan werd verwacht. Het is nu één van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. De uitdaging is om deze positie nog sterker te maken. Daarbij is het een gemeenschappelijke opgave om ervoor te zorgen dat álle inwoners hiervan kunnen profiteren. Nieuwe bedrijventerreinen zijn nodig om de ruimte op de beste plekken te benutten voor de functies die daar het beste passen. Daarnaast moet er ook aandacht zijn voor het toekomstbestendig maken van de bestaande bedrijventerreinen om de regionale groei op te kunnen vangen.

Concrete behoefte

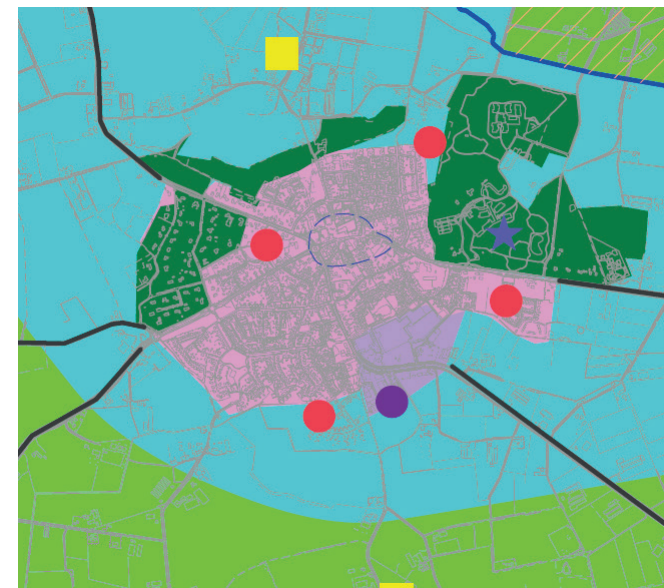
- In het Werkprogramma bedrijventerreinen 2019-2022 blijkt een behoefte aan bedrijfslocaties in Bakel. Bestaande terreinen zijn volledig uitgegeven.
- N.a.v. het werkprogramma is een enquête gehouden. Uit de enquête en daarna volgende contacten met bedrijven blijkt een kwantitatieve behoefte van ruim 5 hectare voor specifiek de kern Bakel. Een deel van deze behoefte bestaat uit bedrijven met verhuisbehoefte, waardoor hun

locaties vrij komen voor anderen.

- Op grond van de Interim Omgevingsverordening en de (concept) verstedelijkingsstrategie Brabant is regionale afstemming over uitbreiding van bedrijventerreinen gewenst. Er is in de regio overeenstemming over het realiseren van 2 hectare aan extra bedrijfslocaties in Bakel.
- Gezien de beperkte ruimte en op grond van beleid is het gewenst om te streven naar een efficiënt grondgebruik.

Verwachte groei

- In de Structuurvisie+ 2011-2021 is de locatie Bolle Akker als enige uitbreidingslocatie voor bedrijven in Bakel aangegeven. Het huidige terrein Bolle Akker is inmiddels volledig uitgegeven.
- De komende jaren worden in Gemert-Bakel veel woningen gerealiseerd. Ook na 2040 wordt in de gemeente Gemert-Bakel nog enige bevolkingsgroei verwacht. Het is wenselijk als de lokale economie in enige mate mee kan groeien.
- Het is noodzakelijk om kleinschalige bedrijvigheid op regionaal niveau vraaggestuurd te ontwikkelen (Verstedelijkingsstrategie).
- In de Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven (2024) wordt aangegeven dat ingezet dient te worden op nieuwe bedrijventerreinen om de gewenste groei te kunnen faciliteren. Zo dient er aandacht te zijn voor voldoende ruimte voor lokale



Uitbreidingsrichting wonen (rood) en bedrijven (paars) (bron: Structuurvisie+ 2011-2021)

midden en kleinschalige bedrijvigheid omwille van leefbaarheid en ze benutten de hefboom van de groei van bedrijvigheid om deze opgave in te vullen.

- Omgevingsvisie deel II (Bouwstenen) spreekt van het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen als uitgangspunt voor vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid.
- Daarnaast is in de Gebiedsgerichte uitwerking deel III van de Omgevingsvisie, 2025 het deelgebied aangeduid als mogelijke uitbreidingsrichting werklocaties.

Wonen

Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie om te groeien naar 35.000 inwoners, waardoor het aantal huishoudens toeneemt. Groei biedt kansen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te blijven bieden. De woningbehoefte voor eigen inwoners is groot. Ook in de regio Zuidoost Brabant staan we voor de uitdaging van de schaa sprong. Met de groei van kennisintensieve- en maakindustrie op komst is de vraag naar arbeidsplaatsen en woningen enorm. Gemert-Bakel levert een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke uitdagingen om de aantrekkelijkheid van de gemeente en de regio te vergroten. Om dit in balans te houden worden er op provinciaal, regionaal en lokaal niveau woningbouwafspraken gemaakt. Vanuit de ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant ligt er een grote opgave van meer dan 100.000 woningen. Gemert-Bakel draagt haar steentje bij door de bouw van 2400 nieuwe woningen mogelijk te maken, voor de eigen inwoners, voor werknemers én voor de regio. De ambitie van de gemeente Gemert-Bakel is een woningmarkt die aan de woningvraag en woonbehoefte voldoet. Er is vooral behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, senioren en kleine huishoudens, naast andere aandachtsgroepen. Dit

is daarom het soort woningen waarvoor de bouw de komende 10 jaar gestimuleerd wordt.

Woondeal Zuidoost-Brabant (9 maart 2023 ondertekent)

In de Woondeal Zuidoost Brabant zijn afspraken uitgewerkt. De gemeenten dragen zorg voor voldoende (harde) plancapaciteit voor de realisatie van deze woningbouwopgave. Gelet op de kwalitatieve afspraken in de Woondeal gelden voor nieuwe woningbouw-initiatieven als kader dat er minimaal tweederde betaalbaar moet worden gebouwd, waarvan 30% sociale huurwoningen, op gemeenteniveau.

Voor Gemert-Bakel is de minimale opgave 1.180 woningen (netto toevoeging). Dit betekent een bruto toevoeging van circa 1.270 woningen voor de periode 2022 – 2030. De gemeenten dragen zorg voor voldoende (harde) plancapaciteit voor de realisatie van deze woningbouwopgave. Gelet op de kwalitatieve afspraken in de Woondeal gelden voor nieuwe woningbouw-initiatieven als kader dat er minimaal tweederde betaalbaar moet worden gebouwd, waarvan 30% sociale huurwoningen, op gemeenteniveau. Voor de gemeente Gemert-Bakel betekent dit minimaal 785 woningen in het betaalbare segment waarvan tenminste 355 sociale

huurwoningen. Als sleutelprojecten zijn in Gemert-Bakel de woningbouwprojecten Hoogland in Bakel (aan de zuid-west zijde) en Doonheide II en III in Gemert opgenomen. Dit zijn locaties die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Echter alle woningbouwlocaties klein en groot zijn van belang voor de realisatie van de regionale opgave.

3. Lagenbenadering

Het visiegebied omvat globaal de zuid-oostzijde van Bakel. Een deel van de locatie ligt ten noorden van de N604, een deel ten zuiden van de N604 en een deel ten zuiden van bedrijventerrein Bolle Akker. Het gehele gebied heeft een agrarisch karakter. Langs enkele percelen zijn houtsingels of boomgroepen aanwezig. De foto's op navolgende bladzijde geven een impressie van het visiegebied. De foto's corresponderen met de nummers op de luchtfoto.



1. Noordzijde van het visiegebied



2. Noordrand van het visiegebied



3. Agrarische bedrijven op de achtergrond



4. Recent gebouwde woonwijk aan noordzijde

5. Perceel ten noorden van N604



6. Langgevenboerderij langs N604



7. Perceel ten zuiden van N604



8. Zicht vanaf de Hollevoort naar het noordoosten

9. Bestaande bedrijventerrein en Fabrieksloop met waterberging vanaf de Hilakker gezien



10. Zicht in westelijke richting op de Houtakker



11. Het bedrijventerrein Bolle Akker

Laag 1: ondergrond

Geomorfologie, bodem, hoogte en grondwater

Op grond van de Interim Omgevingsverordening en de (concept) Verstedelijkingsstrategie geldt het bodem- en watersysteem als basis voor ontwikkelingen. De verstedelijkingsstrategie van de provincie Brabant geeft handvatten voor klimaatbestendige en waterrobuuste verstedelijking, waarbij water en bodem sturend zijn. Daarvoor is een signaleringskaart voor het watersysteem opgesteld, die een signalerende werking heeft voor de geschiktheid van gebieden voor stedelijke uitleg. De visielocatie ligt op de zandgronden, gebieden die het meest hoog en droog liggen. Op de signaleringskaart is de visielocatie aangeduid als 'groen': gebieden die vanuit het watersysteem bekeken en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar zijn voor nieuwe stedelijke woon-en werkmilieus.

Geomorfologie

Het visiegebied ligt ten westen van de Peelrandbreuk, een gebied dat voornamelijk uit beekdalen en esdekken bestaat. In dit kampenlandschap werden de hoger gelegen bolle akkers gebruikt als akkergrond. De lagere, nattere gronden werden gebruikt om dieren te laten grazen en kenmerken zich van oorsprong door een fijnmazig netwerk van houtwallen, struweel en bosjes. Het plangebied ligt in een dekzandlandschap. Met het in cultuur brengen van het gebied als akkerland en weide, en de aanleg van de Fabrieksloop, is het lager gelegen gebied verdwenen. Op de hoogte kaart is te

zien dat het gebied pas echt lager wordt ten westen van het plangebied.

Bodem

Het gebied bestaat afwisselend uit enkeerdgronden en podzolgronden. De enkeerdgronden zijn de hogere zandgronden die in het verleden opgehoogd zijn met plaggenbemesting. De veldpodzolgronden ontstaan op jonge heideontginningen: gebieden die tot eind de 19e - begin 20e eeuw met heide waren bedekt (de woeste gronden). De veldpodzolgronden liggen in lagere delen met relatief hoge grondwaterstanden.

Hoogte

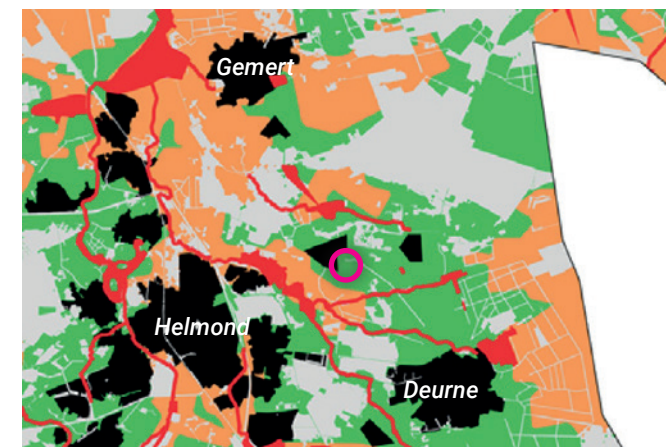
Hoogteverschillen in het gebied variëren van ca. +21 m NAP tot +23 m NAP.

Grondwater

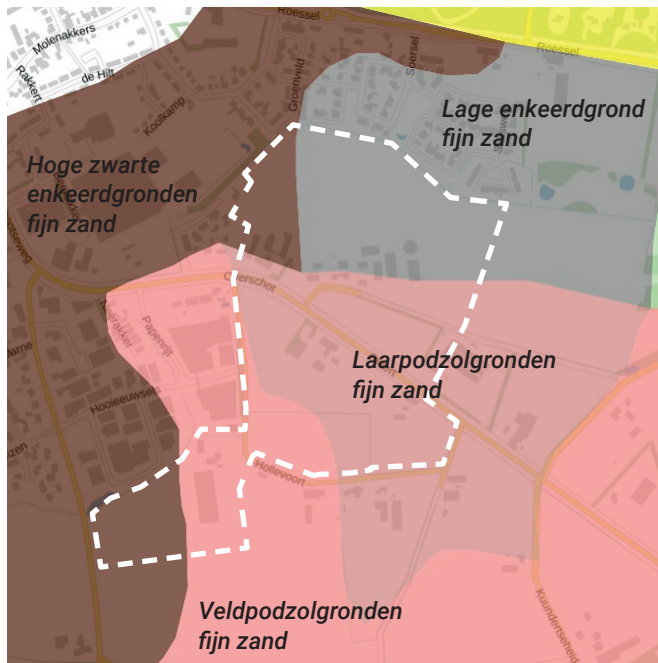
De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich op ca. 0,3 m onder maaiveld tot 1,2 m onder maaiveld op de bolle akkers. Vanwege de hoge grondwaterstand is waterberging en afvoer een aandachtspunt in het gebied. Van een aantal nabijgelegen terreinen zijn waterafvoerproblemen bekend bij intensieve regenval.



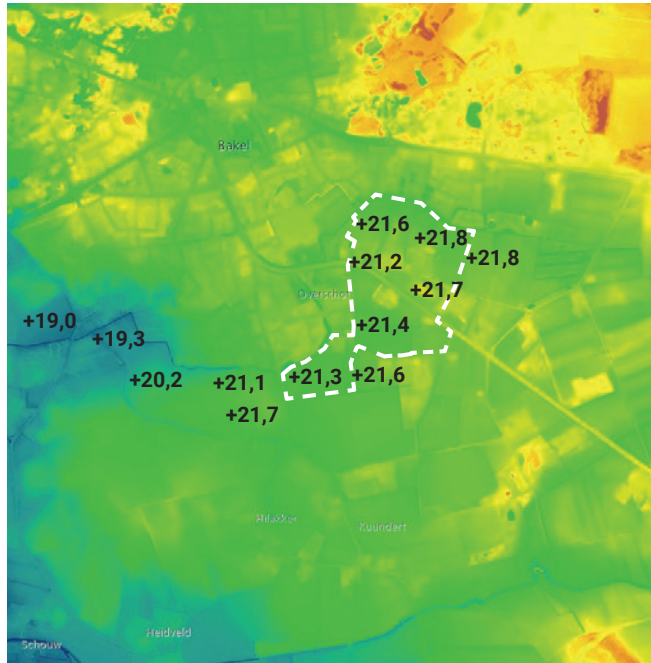
Geomorfologie (bron: PDOK)



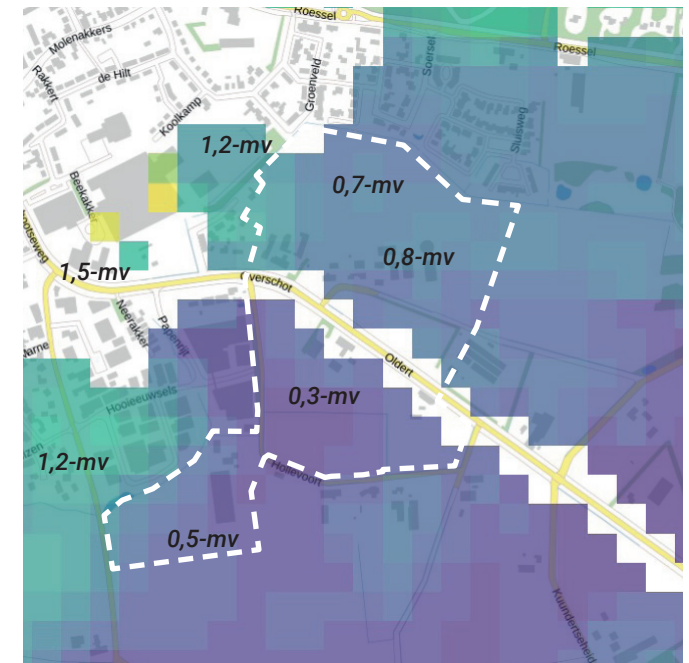
Signaleringskaart uit de verstedelijkingsstrategie Brabant



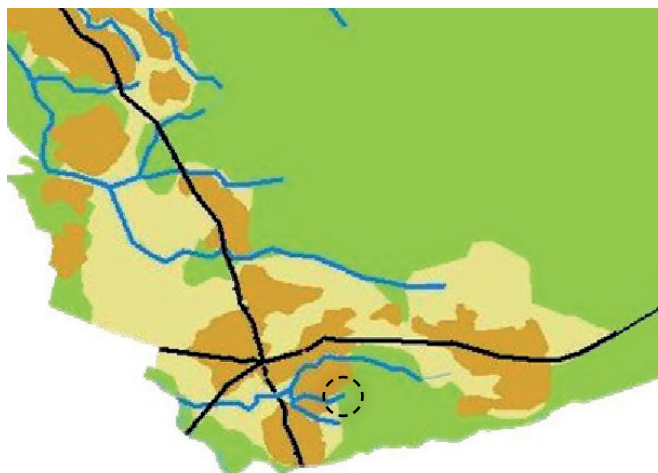
Bodemkaart (bron: PDOK)



Hoogte t.o.v. NAP (bron: Actueel Hoogtebestand Nederland)



Grondwaterspiegeldiepte (GHG) (bron: PDOK)



Gemert-Bakel omstreeks het jaar 1000. Oranje zijn de droogte-eilanden, geschikt voor permanente bewoning en akkerbouw. Groene gebied zijn te nat voor permanente bewoning. Gele gebieden zijn overgangsgedieden. Blauw: de natuurlijke waterlopen. Zwart: oude wegen. (bron: IJzerman 2011)

Conclusies / aandachtspunten:

- de visielocatie is aangeduid als gebied dat vanuit het watersysteem bekeken en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar is voor nieuwe stedelijke woon- en werkmilieus.
- Het visiegebied ligt in het dekzandlandschap.
- Het zuidelijk deel ligt lager dan het noordelijk deel. Het gebied kent relatief hoge grondwaterstanden.

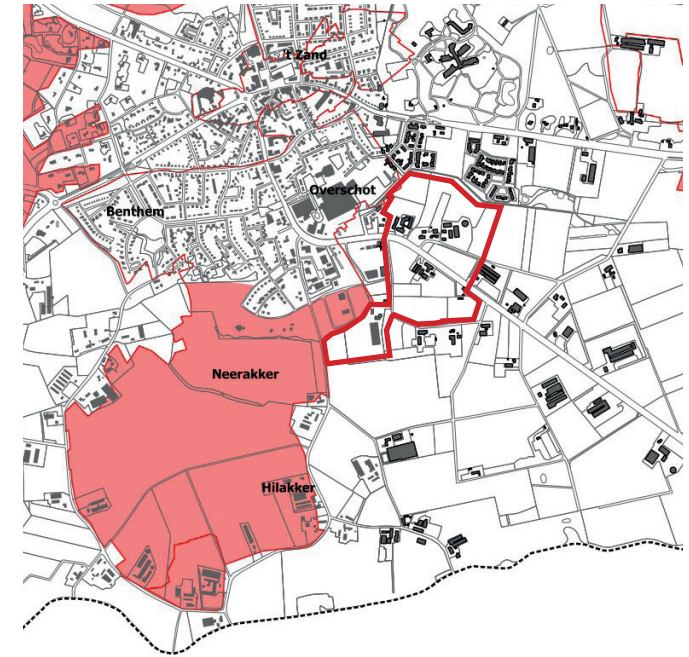
Laag 1: ondergrond

Archeologie

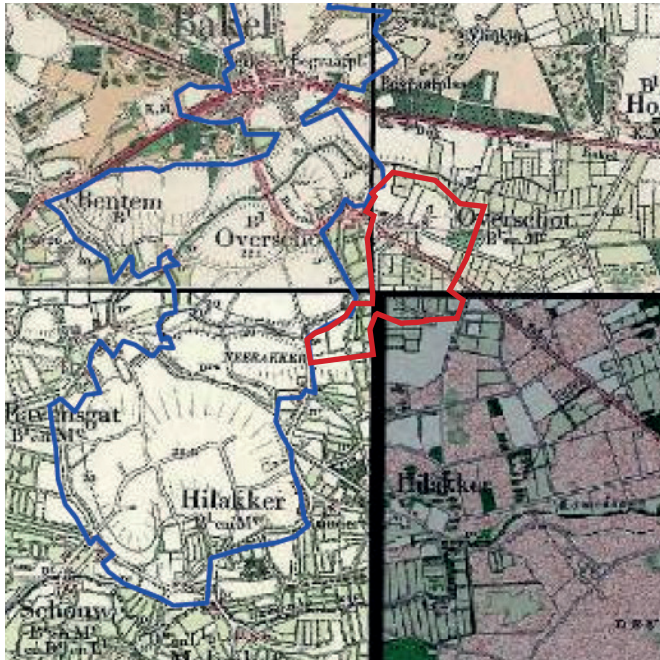
Oude akkers

- Ten westen van het visiegebied liggen kenmerkende bolle akkers. Dit zijn akkergebieden die kadastraal uit meerdere, soms heel veel, percelen bestaan, zonder dat op de perceelsgrenzen begroeiing aanwezig is. Soms zijn die grenzen in het veld gemarkeerd door een greppeltje of grasrand of door een steen of ander merkteken. Buitenom was er wel begroeiing van struiken, hakhout, en bomen. De open akkers zijn meestal onbewoond. De bolle akkers zijn zeer oude landschappelijke structuren, op en rond de bolle akkers worden veel archeologische sporen aangetroffen. De Neerakker maakt deel uit van het akkercomplex Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker zoals beschreven bij het Beleid Oude Akkers. De Neerakker heeft een beschermde status in het bestemmingsplan. De waarde van het akkercomplex zit hem naast de archeologische verwachtingen ook in de landschappelijke kwaliteit, zie onder laag 3: occupatie.
- In 2011 is door BAAC, in opdracht van de gemeente Gemert-Bakel, archeologisch onderzoek verricht naar het huidige bedrijventerrein Bolle Akker.
- In dat onderzoek is een zeer gering aantal sporen uit de ijzertijd en een middeleeuwse akkerlaag met geringe informatiewaarde aangetroffen.
- De aangetroffen sporen houden verband met een in

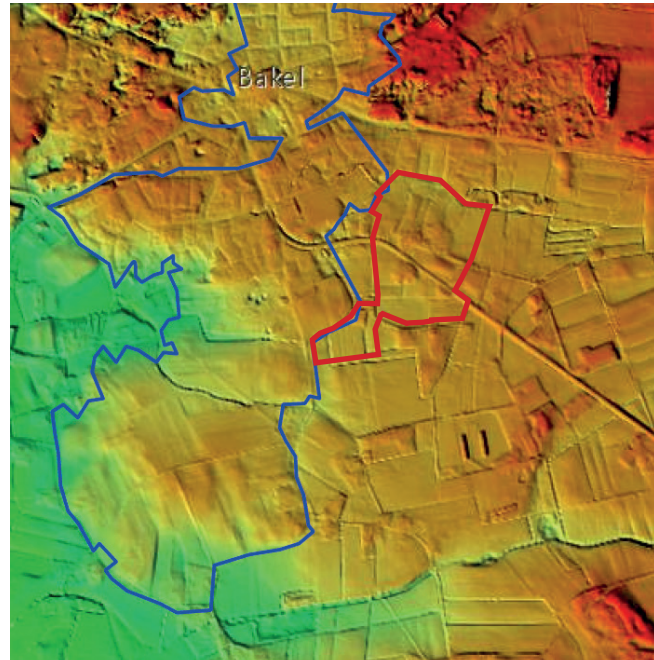
2008 op de Neerakker opgegraven nederzetting uit de ijzertijd en met een eveneens op de Neerakker opgegraven hof uit de 12de en 13de eeuw.



Oude akkers met beschermde status (rood ingekleurd) (bron: Beleid Oude Akkers, gemeente Gemert-Bakel)



Historisch akkercomplex herkenbaar op topografische kaarten ca. 1900 (bron: Beleid Oude Akkers, Het Archeologie Bureau / gemeente Gemert-Bakel)



Hoogteligging historisch akkercomplex in relatie tot de omgeving (bron: Beleid Oude Akkers, Het Archeologie Bureau / gemeente Gemert-Bakel)

Conclusies / aandachtspunten:

- Nabij de locatie ligt een historisch akkercomplex. Dit wijst op gebruik van de gronden sinds de ijzertijd

Conclusie ondergrondlaag:

Het visiegebied ligt in het dekzandlandschap. De visielocatie is aangeduid als gebied dat vanuit het watersysteem bekeken en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar is voor nieuwe stedelijke woon-en werkmilieus. Het zuidelijk deel ligt iets lager dan het noordelijk deel. Het gebied kent relatief hoge grondwaterstanden.

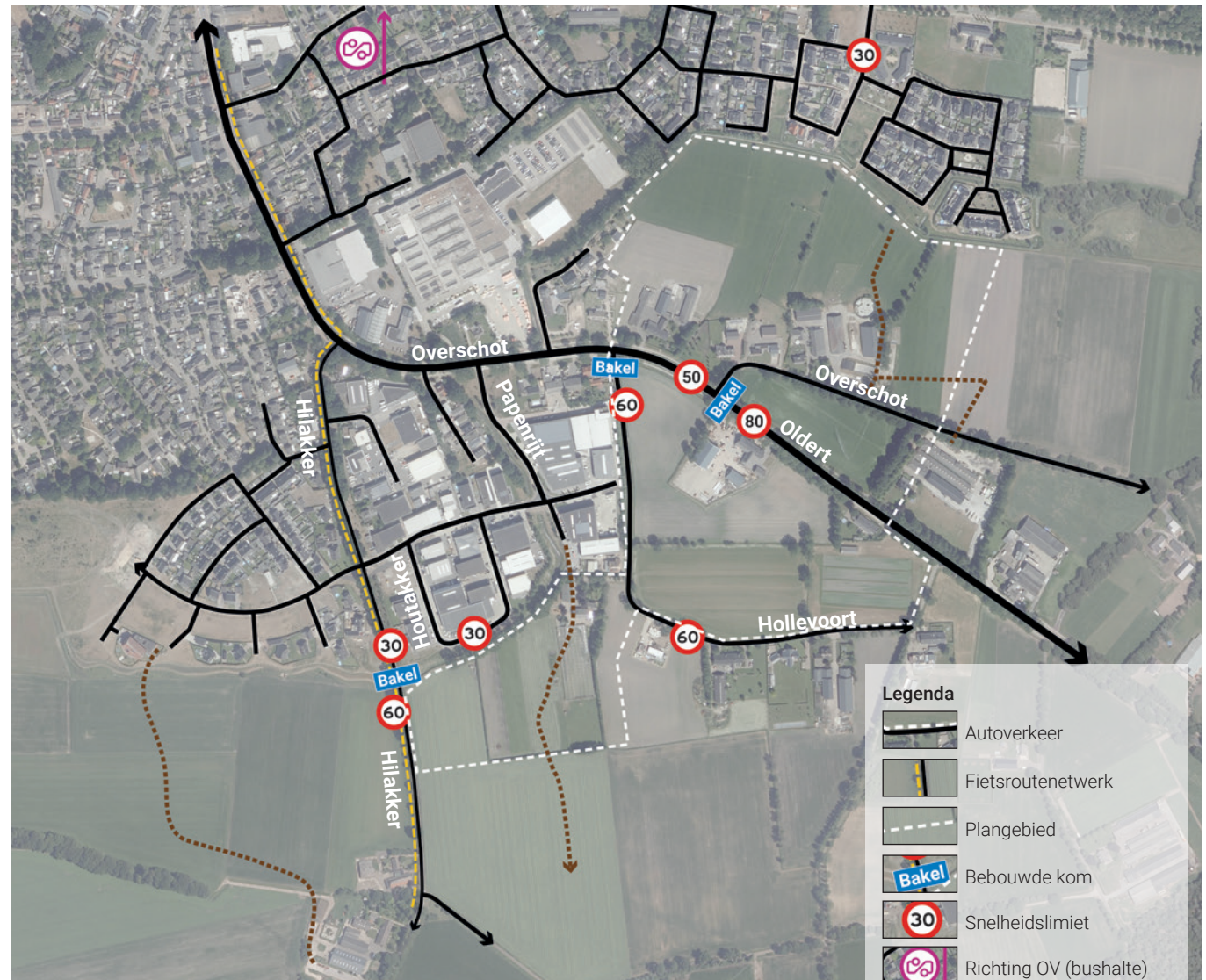
De ondergrond op de locatie behoort niet tot de unieke bolle akkers. Vanuit de ondergrond gezien geeft voornamelijk met name de waterafvoer aanleiding tot extra zorgvuldigheid.

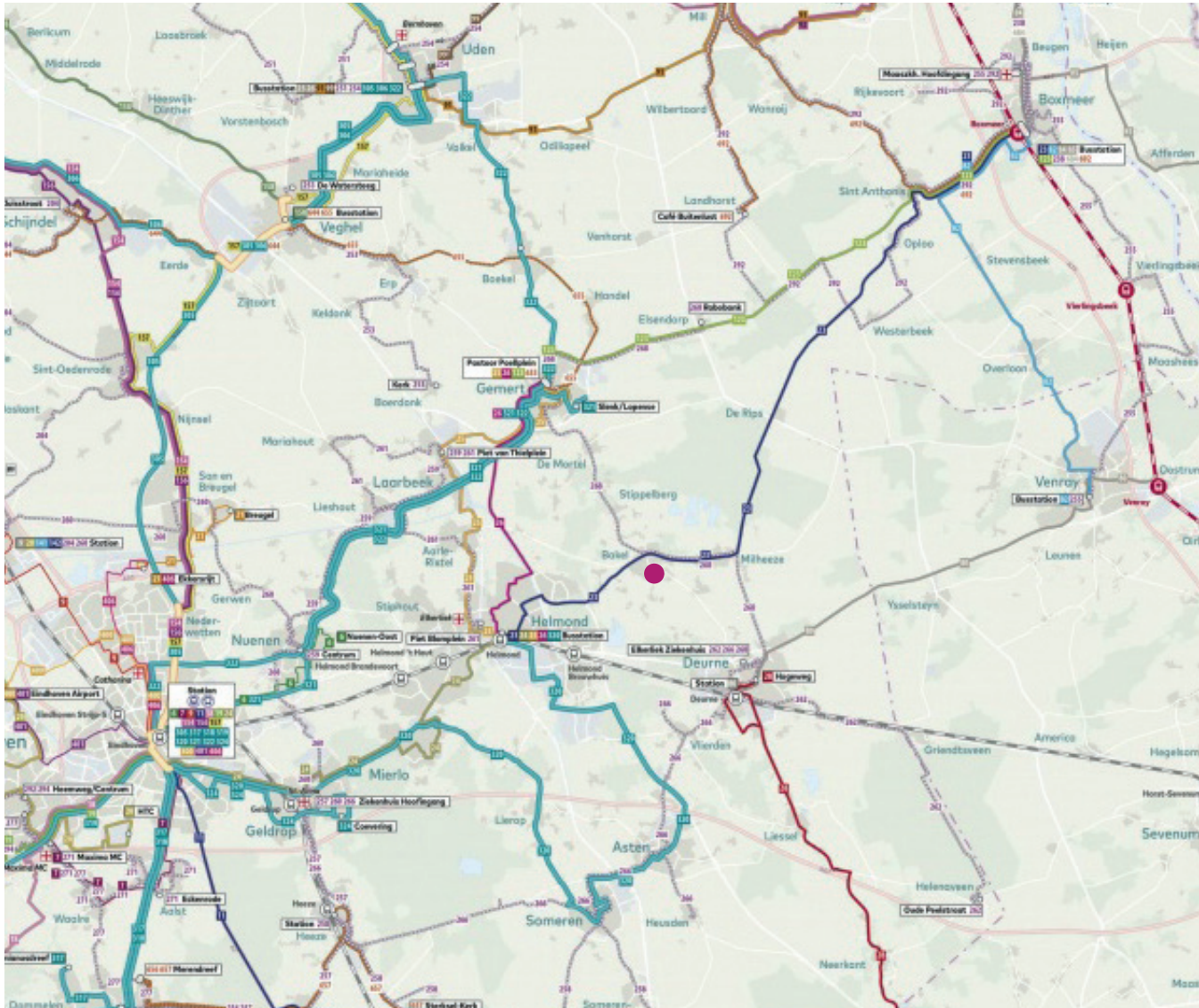
Laag 2: netwerken

Ontsluiting voor personen en goederen

Infrastructuur

- Het visiegebied wordt doorkruist door de N604 Oldert/Overschot, als verbinding tussen Bakel/Gemert en Deurne. Het is een 80 km/uur weg die bij de bebouwde kom overgaat in 50 km/uur. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door een woonwijk met woonstraten. Aan de zuidzijde lopen de Hollevoort en Hilakker door het gebied. Beiden zijn landelijke wegen met een smal profiel.
- Vanwege de schaalvergroting zijn enkele historische paden die door het visiegebied liepen in de loop der tijd verdwenen.
- Het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker wordt richting de N604 Overschot ontsloten, via het noordelijk deel van de Hilakker en Papenrijt. De Hilakker heeft echter een smal profiel.
- De ontsluiting van de noordelijke percelen is een aandachtspunt. Hier is vooralsnog alleen een directe verbinding op de N604 mogelijk, echter liggen hier verschillende agrarische bedrijven en woningen. De Hollevoort en het zuidelijk deel van de Hilakker zijn vanwege het landelijke smalle profiel ongeschikt als ontsluitingsweg. De Houtakker is wel geschikt om aan te takken.





Regionale OV-infrastructuur (bron: Bravo)

Verbinding met de regio

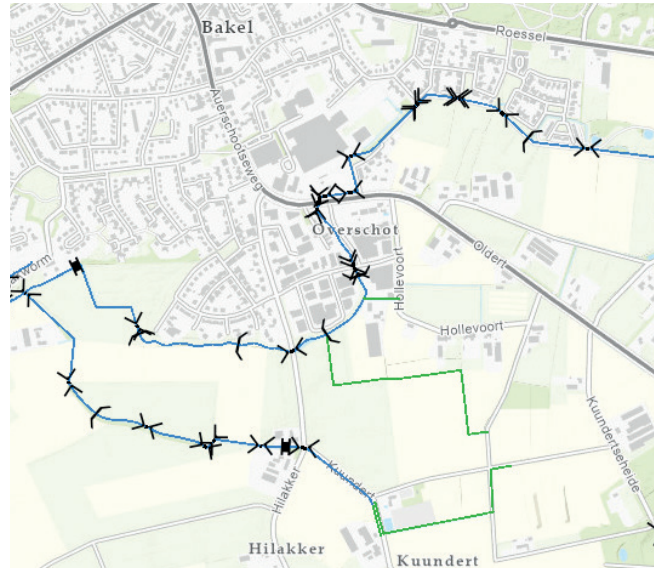
- Naast een goede autobereikbaarheid voor personen en goederen (koppeling aan een N-weg) zijn bereikbaarheid per fiets en OV vanuit omliggende kernen van belang.
- Op max. 1 km loopafstand van het visiegebied ligt de dichtstbijzijnde bushalte, vanwaar verbindingen naar Gemert, Helmond, Milheeze en Deurne mogelijk zijn.
- De N604 heeft vrijliggende fietspaden waarmee een snelle fietsverbinding mogelijk is. Ook de Hilakker is in zuidelijke richting als fietsroute van belang.

Conclusies / aandachtspunten:

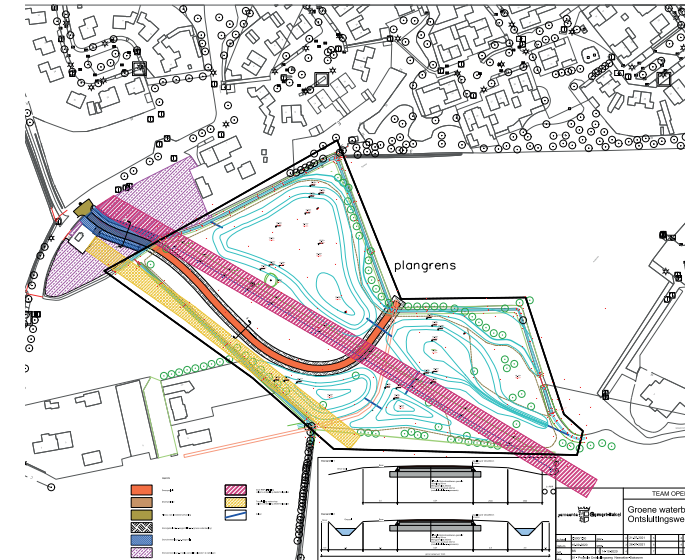
- De ontsluiting voor autoverkeer van het noordelijk deel binnen het visiegebied is een aandachtspunt, vanwege de ligging van verschillende agrarische bedrijven.
- Bij toekomstige plannen is bereikbaarheid met fiets en OV van belang.

Oppervlaktewater

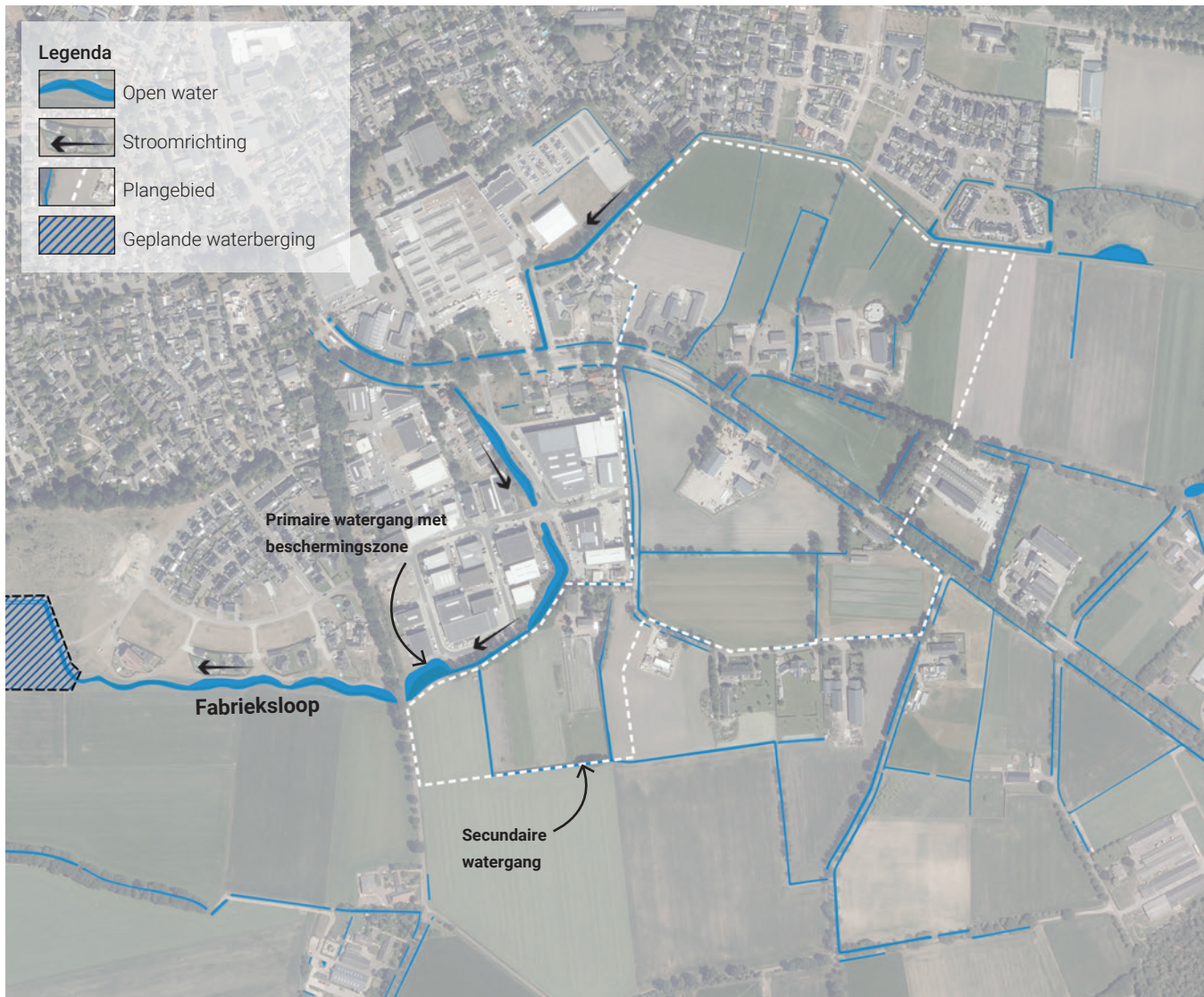
- Als we uitzoomen zien we dat Bakel op de overgang ligt van hoog naar laag (oost naar west). Vanuit het hoger gelegen plateau wordt het water via verschillende beken en watergangen afgevoerd, waaronder de Fabrieksliep die langs het visiegebied loopt. De Fabrieksliep is een A-watergang en heeft een beschermingszone. In en om het visiegebied liggen ook enkele kleinere B-watergangen.
- De afwatering van het gebied mag de Fabrieksliep niet extra belasten. De daarvoor benodigde maatregelen en capaciteit moeten onderzocht worden.
- Uitgangspunt is een bergingscapaciteit van 60 mm voor toe te voegen verharding of bebouwing. Binnen het visiegebied kan extra bergingscapaciteit worden gerealiseerd. Hierbij is de hoge grondwaterstand echter wel een aandachtspunt.
- Er liggen kansen in combinatie met de bestaande Fabrieksliep (om bestaande piekbelasting ook beter op te vangen) of in combinatie met de landschappelijke inpassing.
- Ten westen van het visiegebied wordt momenteel extra waterberging gerealiseerd om het bestaande overschot op te vangen (zie schetsontwerp).



*Leggerkaart met A- en B-watergangen (resp. blauw en groen)
(bron: Waterschap Aa en Maas)*



Schetsontwerp waterberging Fabrieksloop (bron: Gemeente Gemert-Bakel)



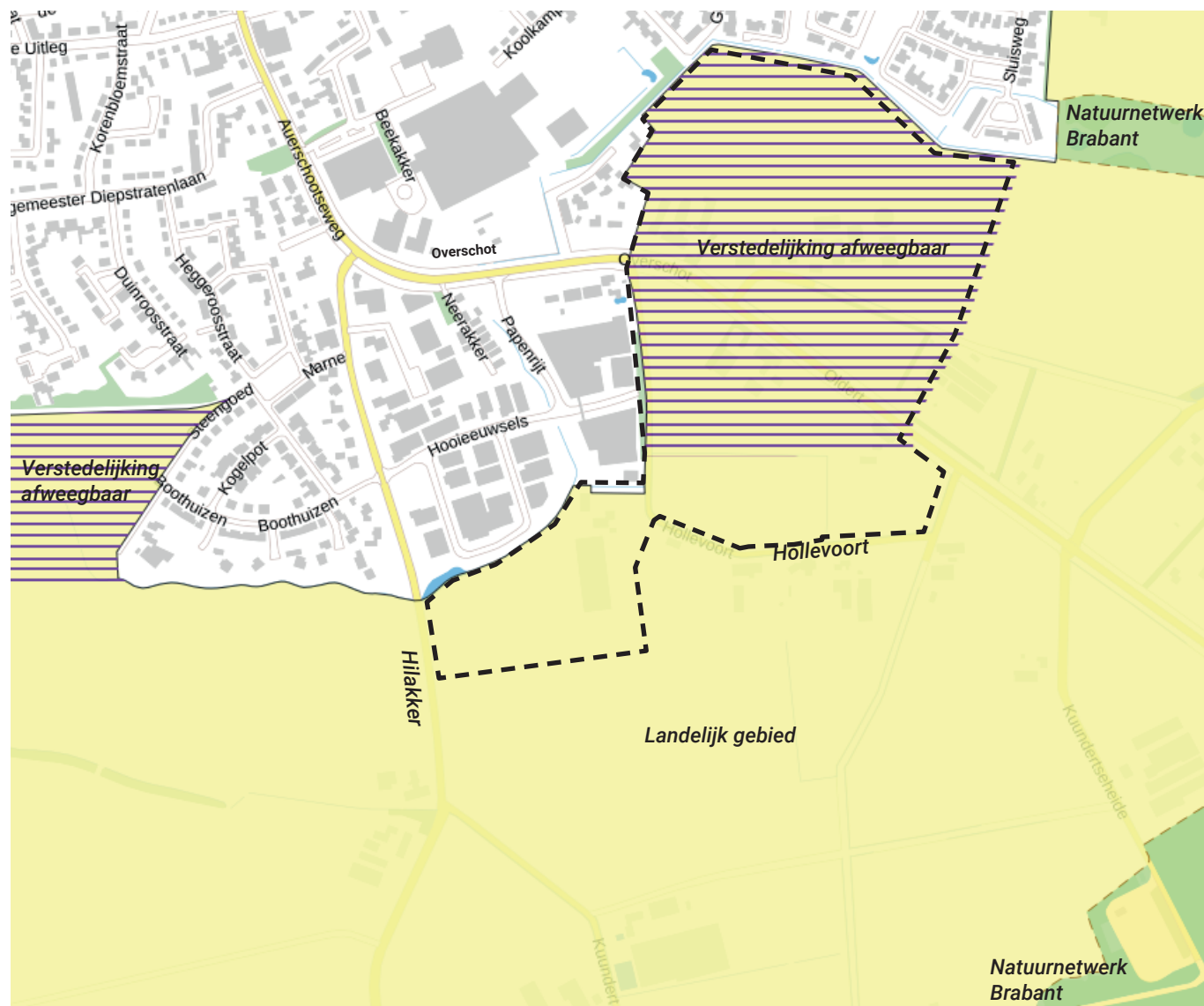
Conclusies / aandachtspunten:

- De afwatering van het gebied mag de Fabrieksloop niet extra belasten. De daarvoor benodigde maatregelen en capaciteit moeten onderzocht worden.
- Waarschijnlijk is een buffer van 60 mm benodigd ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling. Deze moet meegenomen worden in de planvorming.

Laag 2: netwerken

Natuurwaarden

- Het visiegebied heeft een agrarisch karakter. De natuurwaarden zijn met name terug te vinden in de randbeplanting van de percelen, zoals bomenrijen, bossages en struweel, en waterelementen, zoals watergangen en sloten. De groenstructuren kunnen als verblijfs- of foerageerplek voor beschermde soorten functioneren. De aanwezigheid van dergelijke soorten kan pas na ecologisch onderzoek met meer zekerheid worden vastgesteld.
- Vier houtsingels in het visiegebied hebben een beschermde status. In het bestemmingsplan zijn ze bestemd als 'specifieke vorm van natuur - landschapselement'. Ook de laanbeplanting langs het oostelijk deel van Overschot heeft deze bestemming.
- In het gehele visiegebied zijn mogelijkheden om ecologische verbindingen te versterken, bijvoorbeeld door de aanplant van struweel of laanbomen.
- In het volledige landelijk gebied (incl. verstedelijking afweegbaar) geldt een verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap (waaronder natuurwaarden) bij nieuwe initiatieven.



Natuurwaarden en landelijk gebied (provinciale verordening)



Conclusies / aandachtspunten:

- Ecologisch onderzoek moet aantonen of er beschermde soorten aanwezig zijn. Er liggen kansen om ecologische verbindingen te versterken.
- Enkele groenstructuren hebben een beschermde status in het bestemmingsplan.

Laag 2: netwerken

Ergienetwerken

Ergienetwerken kunnen zowel een kans als een beperking opleveren voor de ontwikkeling van een gebied. Hoewel harde kaders vooralsnog ontbreken, proberen we in deze paragraaf een beeld te schetsen van relevante ergienetwerken.

Elektriciteit

- De beperkte beschikbaarheid van netcapaciteit in zowel hoog- als middenspanning vraagt om tijdige afstemming met de netbeheerder over de ontwikkeling. Vooralsnog lijkt de locatie op hoogspanningsniveau redelijk gunstig gelegen (in een gebied met toekomstige ruimte op het net).
- Aansluiten op het lokale middenspanningsnet zou ruimtelijk gezien kunnen op vergelijkbare wijze als bij het bestaande bedrijventerrein, hierbij dient rekening te worden gehouden met een trafo-locatie.
- Over de capaciteit van het middenspanningsnet is geen informatie bekend.

Oliepijpleiding

- Ten zuiden van de locatie loopt een oliepijpleiding (de Rotterdam-Rijn Pijpleiding, RRP). Deze leiding transporteert ruwe olie en halfabrikaten van Rotterdam naar het Ruhrgebied. De risicocontour van deze pijpleiding valt net buiten het visiegebied.

Deltacorridor

- Over het tracé van de RRP is de ontwikkeling van de Deltacorridor voorzien. Deze nieuwe infrastructuur voegt nieuwe pijpleidingen toe ten behoeve van waterstof (van Rotterdam naar Chemelot en Ruhrgebied) en kooldioxide (van Chemelot en Ruhrgebied naar Rotterdam). Hoewel nog niet formeel in ruimtelijke kaders verankerd, is het verstandig om te beschouwen of deze ontwikkeling een verandering van de risicocontour met zich meebrengt.
- De aanwezigheid van een waterstof- en kooldioxidenet brengt ook kansen met zich mee. De aanwezigheid van waterstof als potentiële duurzame energiebron voor bedrijvigheid in Bakel kan de toekomstbestendigheid van de bedrijfslocaties vergroten.
- Beschikbaarheid van duurzame energie is op grond van de (concept) verstedelijkingsstrategie een belangrijk onderdeel van de locatiekeuze voor bedrijfslocaties.

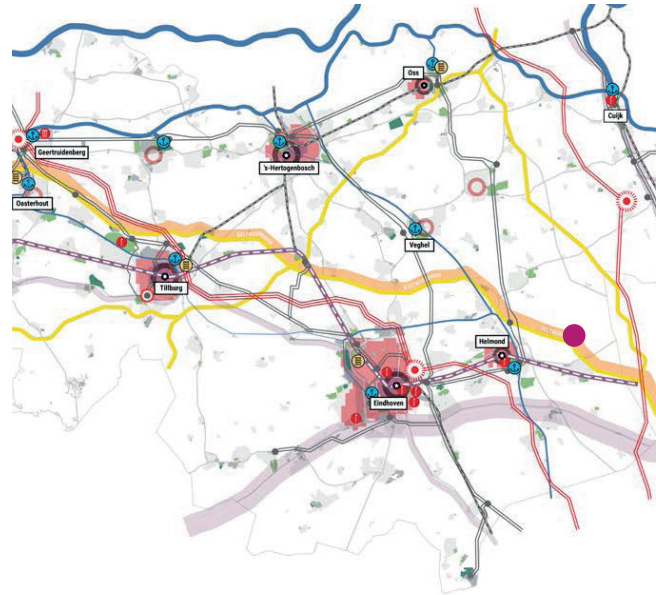


Beschikbare capaciteit voor afname van hoogspanningsnet, inclusief reeds geplande investeringen in het net (bron: PDOK)



-  station MS
-  station MS-LS
-  laagspanning (< 400 Volt)
-  middenspanning (>= 400 Volt, < 50 kV)

Elektriciteitsnetwerken in Bakel (middenspanning en laagspanning) (bron: Enexis Open Data, kaartbeeld SAB)



-  Knoop haven
-  Knoop goederenspoor
-  150 kV lijn / station
-  380 kV lijn / station
-  Goederencorridor / Brabantroute
-  SV buisleiding / Deltacorridor
-  Vaarwater
-  Goederencorridor weg

Themakaart 'Programma op de juiste plek', inclusief Deltacorridor (bron: Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040)

Conclusies / aandachtspunten:

- Vroegtijdige afstemming over de energievoorziening is noodzakelijk.
- Er zijn vooralsnog geen beperkingen in de energievoorziening bekend.
- De ontwikkeling van de Deltacorridor biedt mogelijk kansen voor de beoogde locatie.

Conclusie netwerklaag:

- Ontsluiting voor autoverkeer is in het noordelijk deel van het visiegebied een aandachtspunt vanwege de ligging van verschillende woningen en agrarische bedrijven. Een bijzondere impact op natuurnetwerken wordt vooralsnog niet verwacht. Het waternetwerk vraagt om extra aandacht in de uitwerking en de ontwikkeling van de Deltacorridor biedt mogelijk kansen voor het visiegebied.

Laag 3: occupatie

Historische ontwikkeling

Het plangebied was van oorsprong onderdeel van een agrarisch gebied ten zuiden van het buurtschap Overschot. Het plangebied grenst aan een oud akkergebied, waar ook de Neerakker onderdeel van uit maakt. Het gebied wordt doorkruist door verschillende beekjes. Hiernaast is de ontwikkeling in de tijd afgebeeld.



1900 (bron: topotijdreis)

1900

- Bakel was oorsprong een lintdorp. Ten zuiden van Bakel lag het buurtschap Overschot. Rondom de dorpen en buurtschappen lagen afwisselend akkercomplexen voor het verbouwen van gewassen, en weides voor het laten grazen van het vee (kampen). De akkers lagen hoger en droger dan de weides. De weides kenmerkten zich door kleine percelen met randbeplanting. Bestaande boerderijen in de omgeving waren langgevelboerderijen.



1940 (bron: topotijdreis)

1940

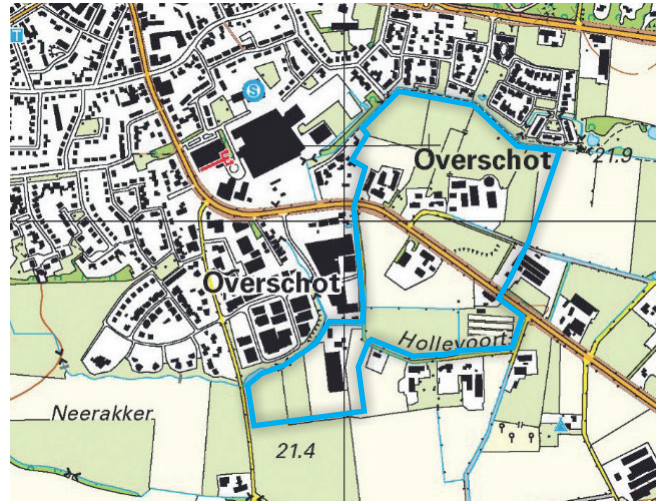
- Van 1900 tot 1940 verdicht de lintbebouwing zich iets. Kenmerkende randbeplanting in het kampenlandschap verdwijnen geleidelijk.



1980 (bron: topotijdreis)

1980

- Tussen 1940 en 1980 breidt Bakel zich uit, maar is tot dan toe nog niet vastgegroeid aan het buurtschap Overschot.
- Veel kenmerkende landschapsstructuren in het kampenlandschap en kleinschalige kavels zijn verdwenen, waardoor het landschap een grootschalig karakter heeft gekregen.



2021 (bron: topotijdreis)

Heden

- Overschot en Bakel zijn aan elkaar vastgegroeid.
- Bakel breidt zich flink uit richting het zuiden. Er ontstaat een nieuw bedrijventerrein ten zuiden van het buurtschap Overschot.
- De waterloop die van oorsprong langs de Neerakker liep, vormt nu de begrenzing van het dorp Bakel.
- In het visiegebied zijn een drietal agrarische bedrijven omgevormd naar "niet-agrarische bedrijven".

Conclusies / aandachtspunten

- Het visiegebied ligt in het kampenlandschap rondom het buurtschap Overschot. Enkele kenmerkende langgevelboerderijen dragen bij aan de historische uitstraling. Daarnaast is de kleinschaligheid van het landschap een kenmerk, dat in de loop der tijd verminderd is. Nieuwe bedrijfsbebouwing nabij het historische lint met waardevolle bebouwing ligt gevoelig. Een ontwikkeling kan worden aangegrepen om de kleinschaligheid van het landschap te herstellen.

Laag 3: occupatie

Landschappelijke structuur

Landschappelijke structuur

- Het visiegebied heeft een agrarisch karakter. Een deel van de randbeplanting langs de percelen is nog in tact, evenals de bomen langs de oude landwegen, die bijdragen aan de kleinschaligheid van het landschap. De verkaveling is blokvormig en wisselend van oriëntatie. Met name rondom de N604 is de 'kamerstructuur' goed beleefbaar. Dit zorgt voor wisselende doorzichten over de agrarische percelen.
- Vier houtsingels in het visiegebied hebben een beschermde status. In het bestemmingsplan zijn ze bestemd als 'specifieke vorm van natuur - landschapselement'. Ook de laanbeplanting langs het oostelijk deel van Overschot heeft deze bestemming.
- Ten westen van het plangebied ligt beschermd historisch akkercomplex Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker (zie ook onder archeologie).

Beeldkwaliteitsplan buitengebied

- Het BKP Buitengebied stelt kaders voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Deze kaders kunnen dienen als inspiratiebron voor de aansluiting van het nieuwe bedrijventerrein op het omliggende landschap. De locatie ligt

binnen 'kampenlandschap met oude akkers'. De minimale eis is 20% van het oppervlak inzetten voor groene erfinrichting. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitsplan voorschriften voor te gebruiken soorten.

- De minimale breedte van 10m voor houtwallen is ook voor de inpassing van een bedrijventerrein het streven.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

- Kwaliteitsverbetering van het landschap is verplicht voor nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied. Het gaat dan om investeringen in kwaliteit van water, bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie en in extensieve recreatieve mogelijkheden.
- Naast de basisinspanning (20% van het oppervlak inzetten voor landschappelijke inpassing), moet bij deze omvang ook een investeringsverplichting van 20% van de waardevermeerdering worden gehaald.
- Een inschatting van de investering (aanleg en onderhoud) kan worden gemaakt op basis van een landschappelijke inpassingsplan.



Conclusies / aandachtspunten:

- Het landschap was van oorsprong kleinschalig. Een deel van de landschapsstructuren zijn nog aanwezig. Met name rondom de N604 is de 'kamerstructuur' goed beleefbaar. Dit zorgt voor wisselende doorzichten over de agrarische percelen.
- Enkele groenstructuren hebben een beschermde status in het bestemmingsplan.
- Het beleid uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap bieden goede uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het terrein.

Laag 3: occupatie

Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundige structuur

- Het visiegebied ligt ten zuidoosten van Bakel en het buurtschap Overschot. Het buurtschap Overschot kenmerkt zich door boerderijen, waaronder enkele langgevelboerderijen. Een aantal van deze langgevelboerderijen hebben de aanduiding 'beeldbepalend pand' in het bestemmingsplan. Eén langgevelboerderij is een gemeentelijk monument.
- Het gebied grenst aan de noordzijde aan een recent gerealiseerde woonwijk. De wijk heeft een dorpse opzet met enkele groene wiggen naar het buitengebied.
- Het aangrenzende bedrijventerrein Bolle Akker is een kleinschalig bedrijventerrein met woon-werkkavels. De bebouwingsdichtheid is groot en de straten zijn relatief smal.
- Ten westen van de Bolle Akker ligt een nieuwe woonwijk, die op landschappelijke wijze door middel van wiggen naar het landschap beëindigd wordt. De wijk is deels nog in ontwikkeling.
- Ten zuiden van de Bolle Akker ligt de Fabrieksloop, de voormalige natuurlijke begrenzing van Bakel zuid. In de afgelopen jaren zijn bedrijfspercelen en bouwpercelen aan de oost en zuidzijde toegevoegd waardoor de Fabrieksloop niet meer de natuurlijke begrenzing vormt.



Woonwijk ten noorden van visiegebied



Woonwijk ten westen van het visiegebied



Historische langgevelboerderij aan de N604



Bedrijventerrein Bolle Akker



Stedenbouwkundige structuur

Conclusie / aandachtspunten:

- Het buurtschap Overschot kenmerkt zich door historische langgevelboerderijen. Ontwikkeling nabij waardevolle bebouwing vereist extra zorgvuldigheid.
- Een deel van het visiegebied grenst aan een woonwijk en een deel grenst aan bestaand bedrijventerrein. Bij een ontwikkeling in het visiegebied heeft het vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur om woningbouw nabij bestaande woonwijken/woningen te realiseren en bedrijvigheid in aansluiting op bestaande bedrijven. Woningbouw ligt voor de hand op de noordelijk deel van het visiegebied, en bedrijvigheid op het oostelijk of zuidelijk deel.

Laag 3: occupatie

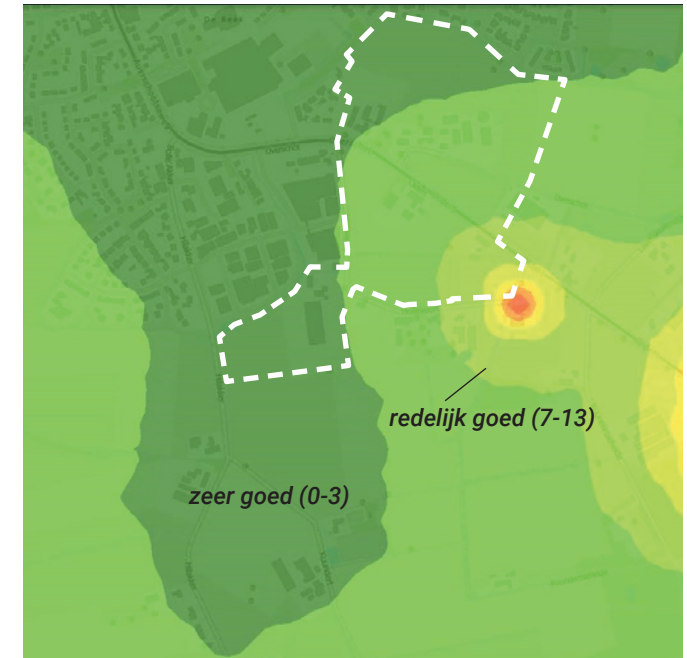
Huidige functies

Huidige bestemmingsplannen

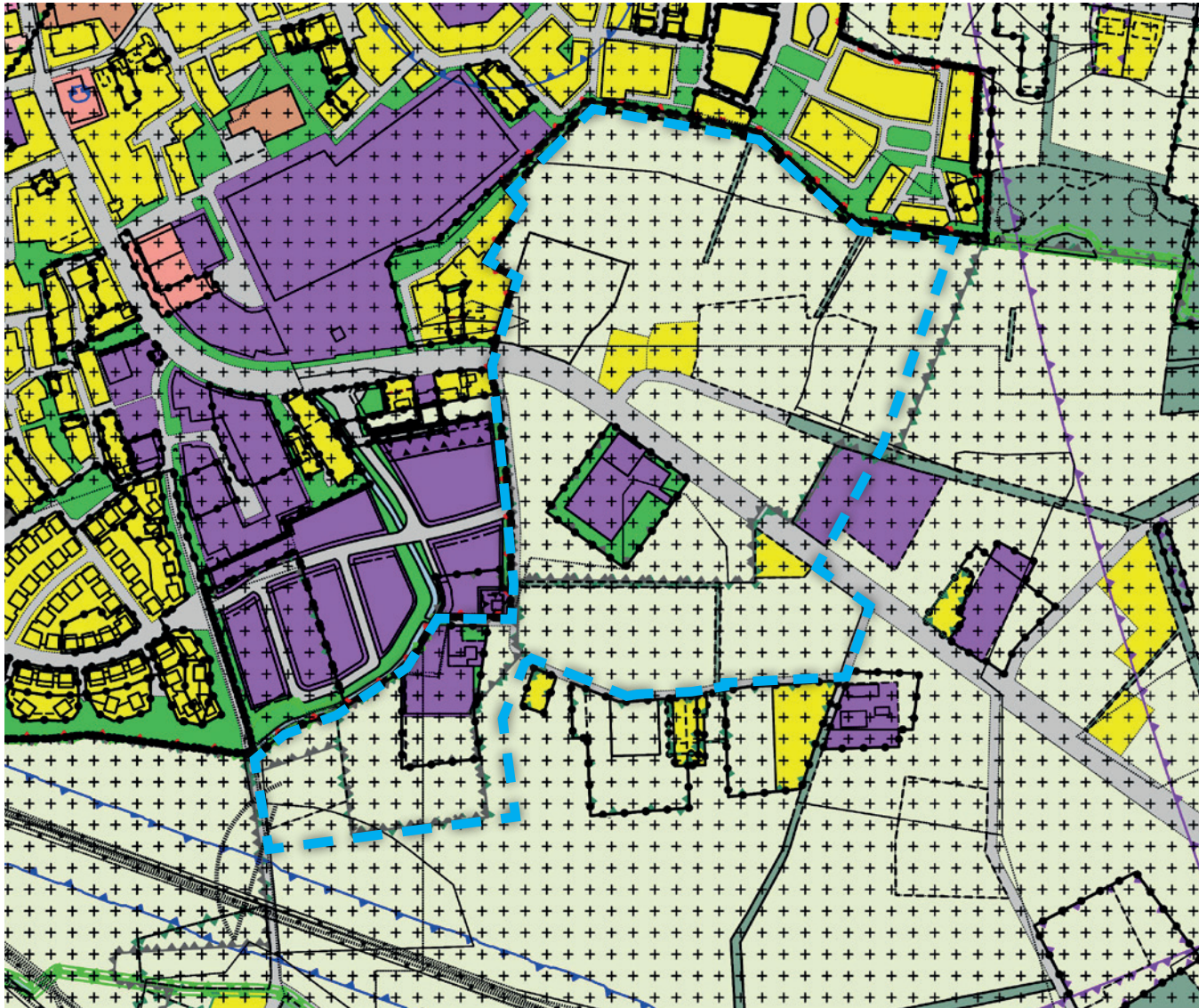
- Het visiegebied heeft grotendeels de bestemming 'agrarisch'. Daarnaast kent het merendeel van het gebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 en 5.
- In het visiegebied liggen enkele percelen met een bedrijfsbestemming, woonbestemming of bestemming 'agrarisch bedrijf'. Sommige zijn aangeduid als beeldbepalend pand.
- Ten zuiden van het plangebied ligt een olieleiding met veiligheidszone. De veiligheidszone raakt het plangebied niet.
- In het gebied zijn enkele stroken aanwezig met de aanduiding specifieke vorm van natuur - landschapselement aanwezig. Rondom het visiegebied zijn verschillende woonbestemmingen aanwezig.

Mogelijke belemmering geur

- Geur, bijvoorbeeld van agrarische bedrijven, kan belemmerend zijn voor nieuwe bestemmingen. Op basis van gegevens van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (Achtergrondbelasting geur maart 2022) ligt het visiegebied in 'zeer goed' tot 'redelijk goed'.



Achtergrondbelasting geur maart 2022 (bron: Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant)



Geldende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusies / aandachtspunten:

- Er zijn op de zuidelijke locatie minder conflicten met omliggende functies of waarden te verwachten, dan in het noordelijk deel van visiegebied, wanneer het gaat om het toevoegen van bedrijvigheid.

Conclusie occupatielaag

Over de gehele occupatielaag bezien ligt groei van bedrijvigheid in aansluiting op bestaande bedrijventerreinen het meest voor de hand. Het noordelijk deel van het visiegebied ligt gevoelig vanwege de aanwezigheid van woonfuncties een beeldbepalende panden. Daar liggen functies als wonen, water en landschap meer voor de hand.

Lagenbenadering

Conclusie

Rondom Bakel zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt vanwege verschillende beperkingen. Het visiegebied is de enige ontwikkelrichting om bedrijvigheid en grotere woningaantallen te realiseren. De lagenbenadering helpt om te onderbouwen waar welke functies een plek kunnen krijgen. Hieronder is per laag samengevat welk deelgebied het meest kansrijk is om de woningbouwopgave en bedrijvigheid te realiseren. Het visiegebied is opgedeeld in drie deelgebieden voor deze conclusie (zie kaart).

Laag 1: ondergrond

Het gehele visiegebied is aangeduid als gebieden die vanuit het watersysteem bekeken en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar zijn voor nieuwe stedelijke woon-en werkmilieus. Vanuit de ondergrond bezien ligt deelgebied 1 (zie kaart op de volgende bladzijde) het meest hoog en droog. Deelgebied 2 heeft de hoogste grondwaterstand. Deelgebied 3 ligt op de overgang naar de hoger gelegen akkers en heeft een iets lagere grondwaterstand. Waterafvoer is bij alle deelgebieden een aandachtspunt. Wat betreft archeologie, zijn alle deelgebieden vooralsnog even kansrijk (geen ligging op bolle akker).

Laag 2: netwerken

Ontsluiting van deelgebied 1 is een uitdaging, met name bij de realisatie van bedrijfskavels met vrachtverkeer.

Hiervoor is enkel een aansluiting op de N604 mogelijk, waarbij bestaande woonfuncties en agrarische bedrijven mogelijk een obstakel vormen. Locatie 2 en 3 kunnen ontsloten worden vanaf het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker, waarbij locatie 2 tevens vanaf de N604 ontsloten kan worden. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is bij alle deelgebieden een aandachtspunt.

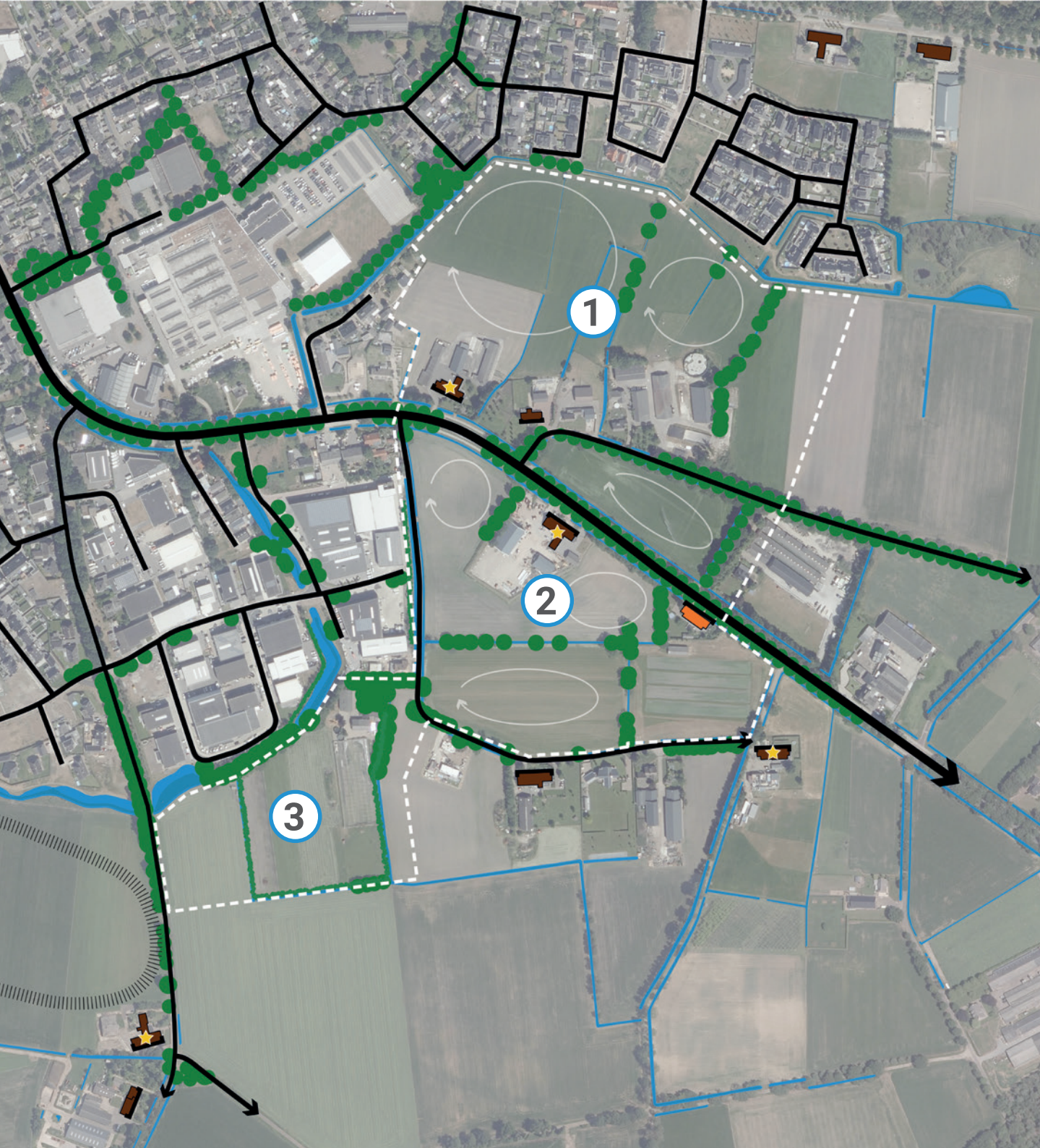
Vanwege de ligging lager in het verloop van de Fabrieksliep, is locatie 3 het meest kansrijk om een goede afwatering te realiseren. Bij de andere locaties is er stroomopwaarts meer impact op de Fabrieksliep. Qua natuur(verbindingen) liggen er op locatie 1 en 2 meerdere beschermde landschapselementen om rekening mee te houden. Qua energienetwerken zijn de deelgebieden even kansrijk.

Laag 3: occupatie

De historische ontwikkeling laat zien dat het buurtschap Overschot oorspronkelijk onderdeel was van het plangebied. Enkele kenmerkende langgevelboerderijen dragen bij aan de historische uitstraling. Woonfuncties, water of natuur liggen meer voor de hand nabij het buurtschap, dan de realisatie van een bedrijventerrein. Wat betreft landschap zijn de deelgebieden redelijk vergelijkbaar, echter kent locatie 1 meerdere beschermde landschapselementen. Bij een ontwikkeling in het visiegebied heeft het

vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur om woningbouw nabij bestaande woonwijken/woningen te realiseren en bedrijvigheid in aansluiting op bestaande bedrijven. Woningbouw ligt daarom voor de hand op de noordelijk deel van het visiegebied in aansluiting op de bestaande woonwijk, en bedrijvigheid op het oostelijk of zuidelijk deel van het visiegebied, in aansluiting op de Bolle Akker. De Fabrieksliep vormde voorheen de afronding van Bakel zuid, door nieuwe ontwikkelingen aan de oost en zuidzijde van de Fabrieksliep is dit niet meer de natuurlijke grens van het dorp. Het inzetten van de Fabrieksliep als ruimtelijke kwaliteit voor de te ontwikkelen bedrijfspercelen binnen het plan in plaats van aan de rand van het plan heeft een meerwaarde voor de werk en leef-omgeving. Dit geldt voor alle drie de deelgebieden.

Wat betreft functies zijn er in deelgebied 3 minder conflicten met omliggende functies of waarden te verwachten, dan in deelgebied 1 of 2.



**Voor deze analyse geraadpleegde
beleidsstukken:**

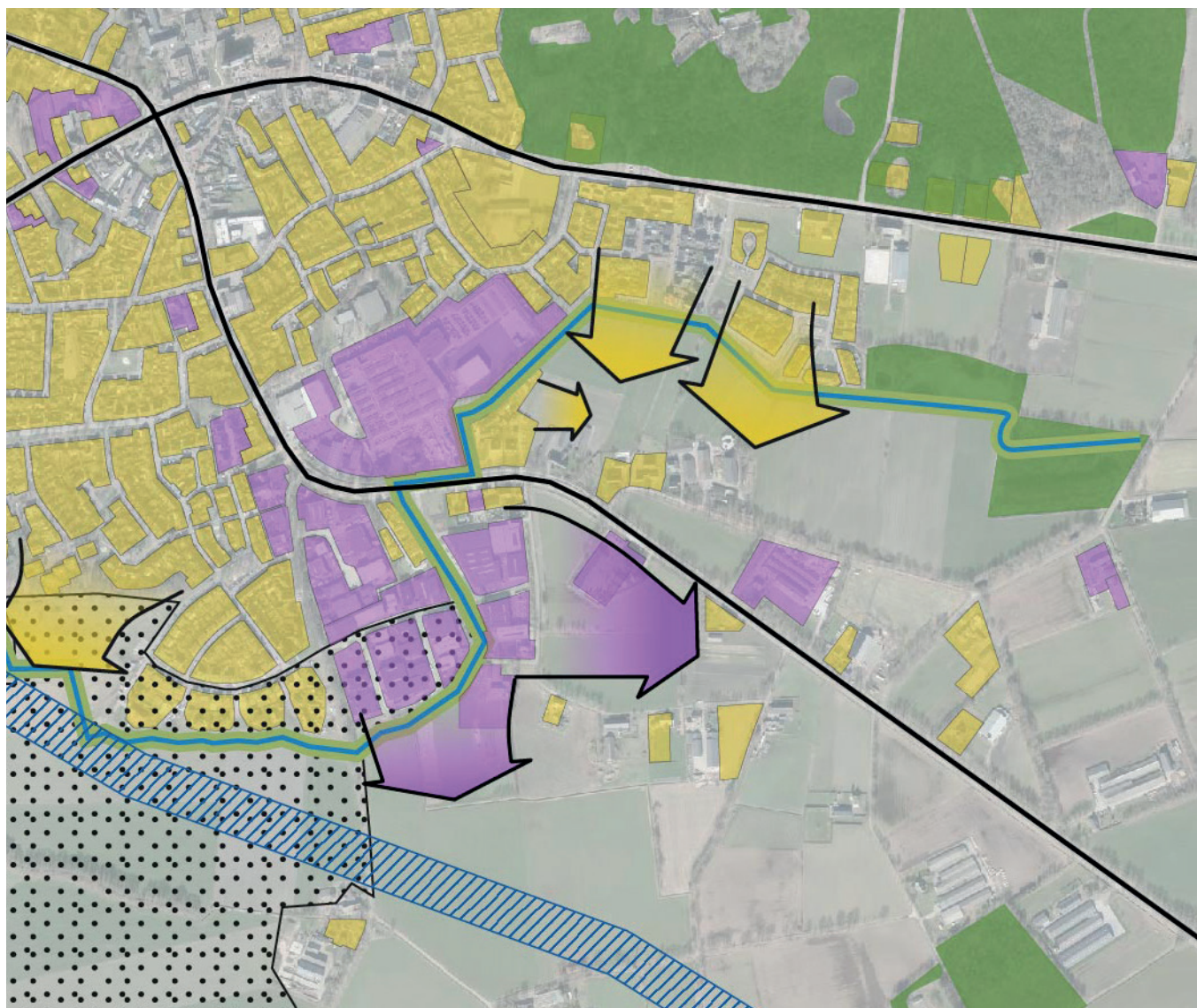
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant
- (Concept) Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 (versie 30-3-2022)
- Structuurvisie+ 2011-2021
- Werkprogramma bedrijventerreinen Gemert-Bakel 2019-2022
- Visie Werklocaties Metropoolregio Eindhoven (2024)
- Beleid Oude Akkers, 2016
- Waardestelling historische akkergebieden Gemert-Bakel, Het Archeologie Bureau
- Nota Welstand en Beeldkwaliteit, 2022
- Beeldkwaliteitsplan Bolle Akker, 2010
- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, 2016
- Bestemmingsplan Bolle Akker, 2013, inclusief archeologisch onderzoek 2011
- Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel, 2018
- Omgevingsvisie Gemert-Bakel, Deel I - Koersdocument, 2020 en Deel II - Bouwstenen, 2021
- Legger Oppervlaktewater, Waterschap Aa en Maas

4. Conclusie en visie

De gemeente heeft opgave om te groeien, zowel op gebied van woningbouw als bedrijvigheid, ook in Bakel. Uit de inventarisatie van Bakel Zuid-Oost, kan geconcludeerd worden dat nieuwe bedrijvigheid het meest voor de hand ligt in aansluiting op het bestaande bedrijventerrein. De locaties ten zuiden en oosten van het bedrijventerrein Bolle Akker komen daarvoor in aanmerking, waarbij aandachtspunt is dat de locatie ten oosten reeds onvoldoende groot is voor de huidige behoefte. De noordzijde van het visiegebied is geschikter voor functies die minder impact hebben op de woonomgeving, zoals wonen, groen en water. Zo kan het fijne woonklimaat dat hier aanwezig is behouden blijven en versterkt worden in de toekomst.

Legenda

-  Bestaande bedrijfsbestemming
-  Bestaande woonbestemming
-  Beperking: Natuur Netwerk Brabant
-  Beperking: Oude Akker
-  Beperking: voorkeurs tracé buisleiding
-  Hoofdwegen
-  Ontwikkelrichting wonen
-  Ontwikkelrichting bedrijven
-  Fabrieksloop



Ontwikkelrichtingen i.r.t. contour stedelijk gebied / verstedelijking afweegbaar en natuurwaarden, schaal 1:20.000



Correspondentie SAB

Postbus 479
6800 AL Arnhem
T // 026 357 69 11
E // info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam