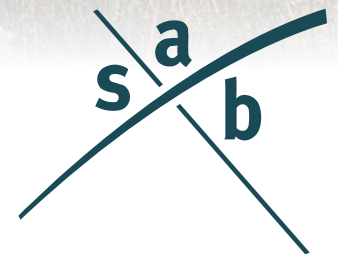


Bakel, Bolle Akker II

Stedenbouwkundig plan

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





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





Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
Plangebied	4
Lagenbenadering	4
Leeswijzer	4
2. Lagenbenadering	10
<i>Laag 1: ondergrond</i>	8
<i>Laag 2: netwerken</i>	12
<i>Laag 3: occupatie</i>	20
<i>Conclusie en uitgangspunten</i>	30
3. Stedenbouwkundig plan	32
Plankaart	33
Profielen	34

Inleiding

Ten zuiden van bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel ligt een perceel waarop de uitbreiding van het bedrijventerrein is beoogd. Op het nieuwe bedrijventerrein wordt hetzelfde type bedrijven beoogd als op het bestaande terrein. Deze uitbreiding is nodig om ruimte te kunnen bieden aan lokale bedrijvigheid in Bakel. Dit stedenbouwkundig plan beschrijft de gewenste stedenbouwkundige verkaveling voor het bedrijventerrein.

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het huidige bedrijventerrein en grenst aan de Hilakker (zie kaart volgende bladzijde). Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels agrarisch gebied, waarbij voor het noordoostelijk deel van het plangebied (Hollevoort 3a) reeds een bedrijfsbestemming geldt, die ingepast zal worden in het stedenbouwkundig plan. Rond een deel van het plangebied zijn bomenlanen en houtwallen aanwezig.

Lagenbenadering

We baseren het stedenbouwkundig ontwerp op een analyse die is opgebouwd volgens 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.

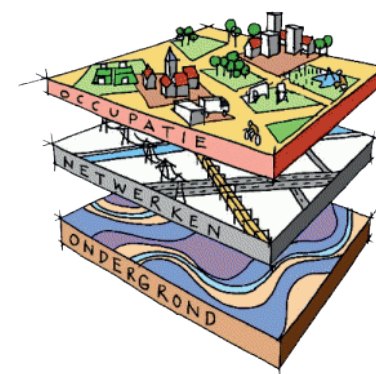
Laag 2, de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. 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 stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

De conclusies en uitgangspunten uit de lagenbenadering vormen het startpunt voor het stedenbouwkundig plan.

Leeswijzer

Allereerst komt de lagenbenadering aan bod, daaruit volgen uitgangspunten. Vervolgens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van het plan. Aan de hand van de plankaart, profielen en referentiebeelden wordt de beoogde sfeer en uitstraling toegelicht.





N604

Bedrijventerrein
Bolle Akker

N604

Hollevoort

plangebied

Hilakker



50 100 150 200 250 m



3. Zicht in westelijke richting over de Boothuizen

4. Aanzicht van het bestaande bedrijventerrein vanuit het zuiden



7. Zicht in noordoostelijke richting van de Hollevoort naar de N604

8. Zicht langs de Hollevoort in zuidoostelijke richting

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. Het plangebied ligt op de zandgronden, gebieden die het meest hoog en droog liggen. Op de signaleringskaart is het plangebied 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 plangebied 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 plangebied 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

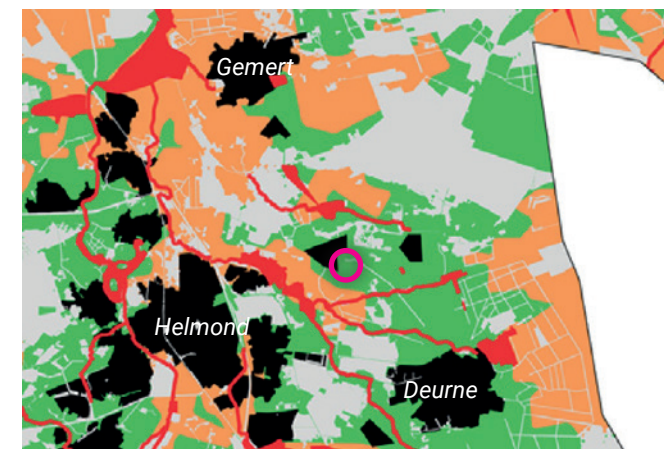
Het plangebied ligt op ca. NAP +21,4 m. De bolle akkers in de omgeving liggen hoger, op ca. NAP +22,0m.

Grondwater

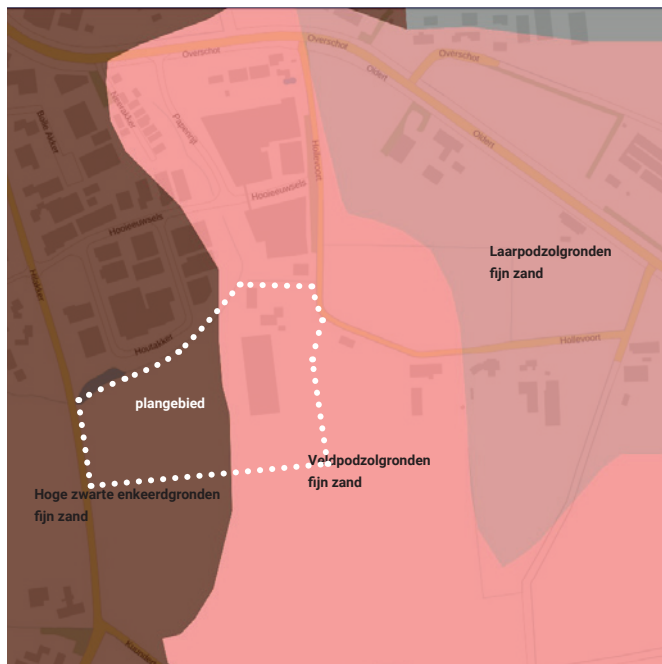
De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich op ca. 0,3 m tot 0,8 m onder maaiveld. Vanwege de hoge grondwaterstand is waterberging en afvoer een aandachtspunt in het gebied. Van een aantal nabijgelegen terreinen zijn waterafvoerproblemen bekend bij intensieve regenval.



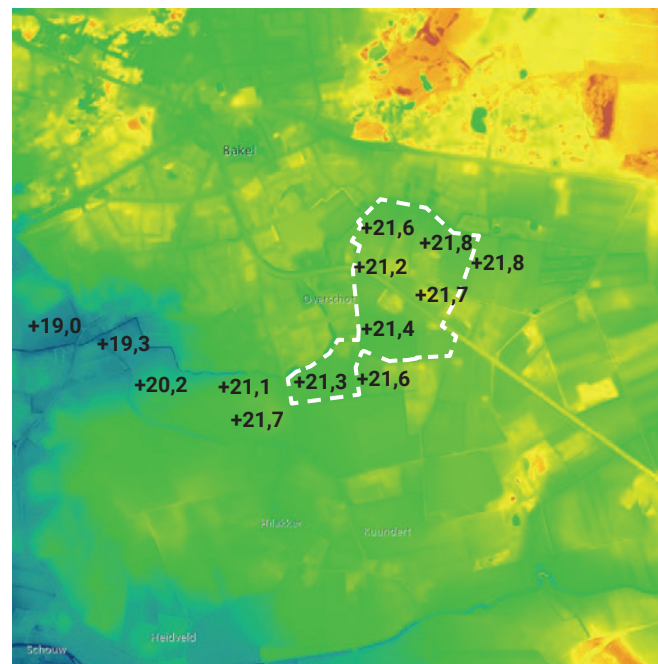
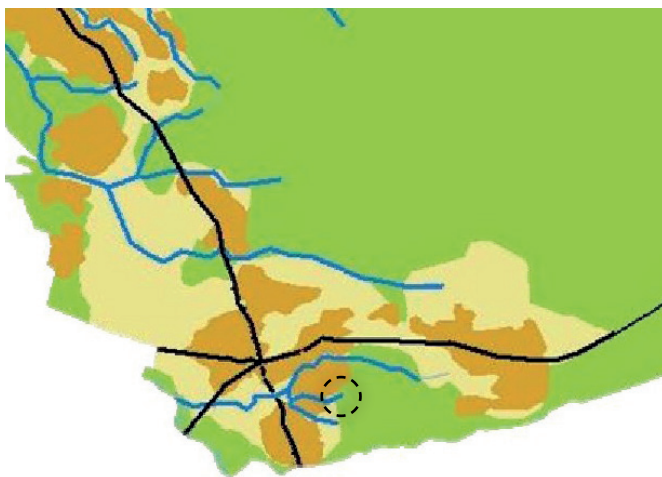
Geomorfologie (bron: Basisregistratie Ondergrond)



Signaleringskaart verstedelijkingsstrategie
Omgevingsverordening



Bodemkaart (bron: Basisregistratie Ondergrond)



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



Gemiddeld kleinste grondwaterdiepte (bron: Basisregistratie Ondergrond)

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 overgangsgebieden. Blauw: de natuurlijke waterlopen. Zwart: oude wegen. (bron: IJzerman 2011)

Conclusies / aandachtspunten:

- Het plangebied is aangeduid als gebied dat vanuit het watersysteem bekeken en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar is voor nieuwe stedelijke woon- en werkmilieus.
- Het gebied ligt in het dekzandlandschap en kent relatief hoge grondwaterstanden.

Laag 1: ondergrond

Archeologie

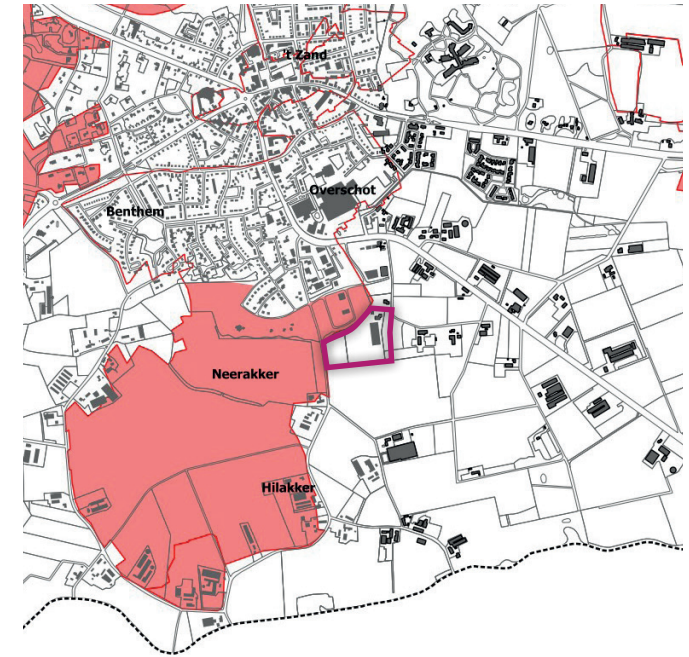
Archeologie oude akkers

- Ten westen van het plangebied 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.

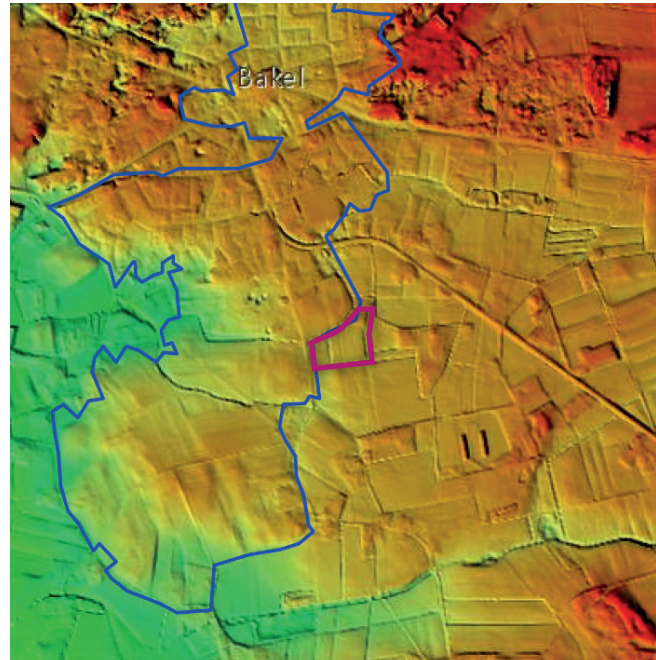
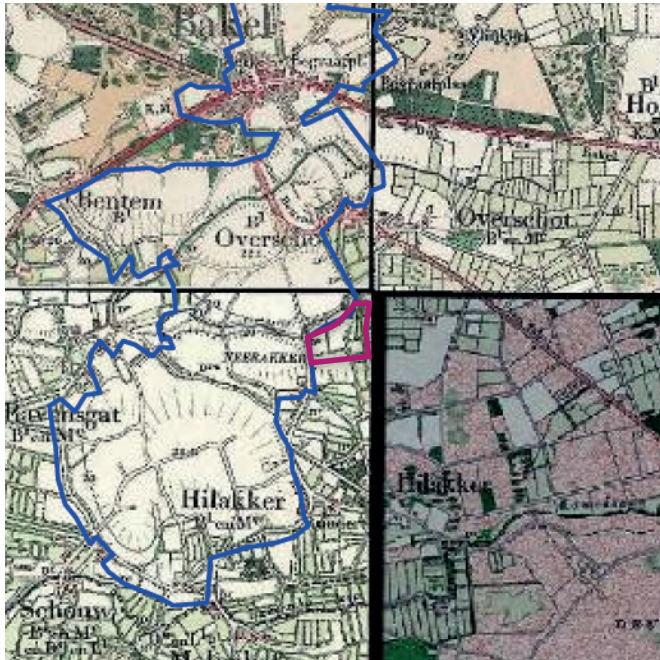
Specifiek onderzoek

- 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.
- Een archeologisch bureauonderzoek voor de beoogde locatie is reeds uitgevoerd. Vanwege eerdere archeologische vondsten in de directe omgeving is een vervolgonderzoek aanbevolen dat parallel aan de uitwerking van het bestemmingsplan zal worden uitgevoerd.



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



Conclusies / aandachtspunten:

- Nabij de locatie ligt een historisch akkercomplex. Dit wijst op gebruik van de gronden sinds de ijzertijd.
- Nader onderzoek moet de archeologische waarde van de specifieke locatie in beeld brengen.

Conclusie ondergrondlaag:

Het plangebied ligt in het dekzandlandschap. De gebied is aangeduid als gebied dat vanuit het watersysteem bekeken en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar is voor nieuwe stedelijke woon- en werkmilieus. 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

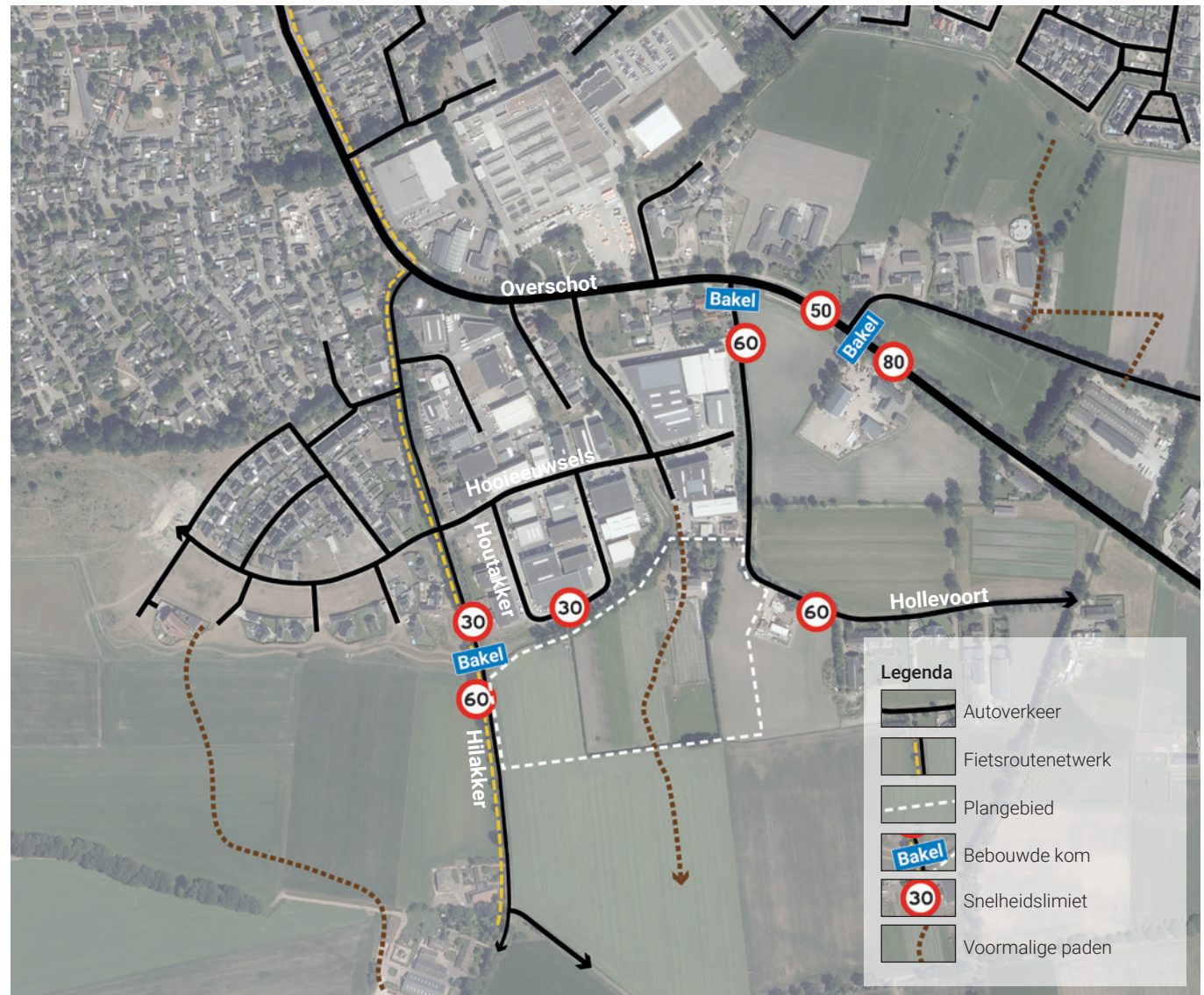
Ontsluiting voor personen en goederen

Infrastructuur lokaal

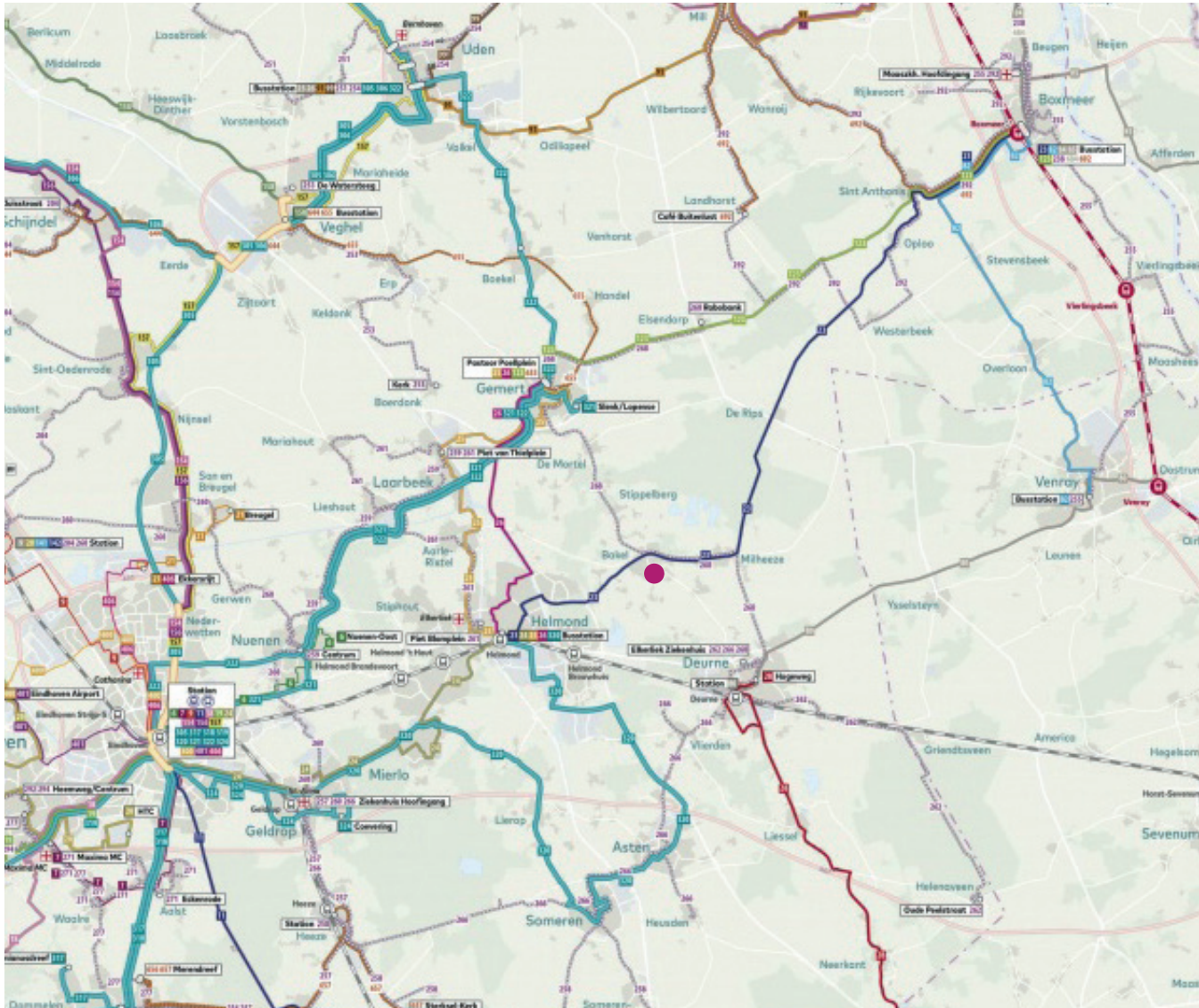
- Het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker wordt richting de N604 Overschot ontsloten, via het noordelijk deel van de Hilakker en Papenrijt. De Hilakker heeft echter een smal profiel. Ten oosten ligt de weg Hollevoort met een zeer smal profiel.
- De ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein grenst met de Houtakker aan het plangebied. Hier ligt een goede ontsluitingskans voor het plangebied.
- Vanwege de schaalvergroting zijn enkele historische paden die door het gebied liepen in de loop der tijd verdwenen.

Verbinding met de regio

- De bedrijventerreinen in Bakel, inclusief de beoogde uitbreiding, hebben een lokaal en (sub)regionaal karakter.
- Naast een goede autobereikbaarheid voor personen en goederen (koppeling aan een N-weg) zijn daarom bereikbaarheid per fiets en OV vanuit omliggende kernen van belang.
- Op ca. 1 km loopafstand van de locatie 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.



Infrastructuur



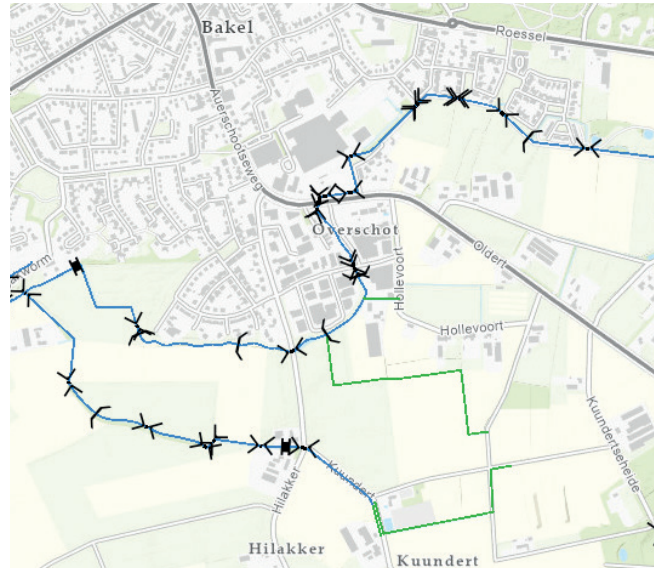
Regionale OV-infrastructuur (bron: Bravo)

Conclusies / aandachtspunten:

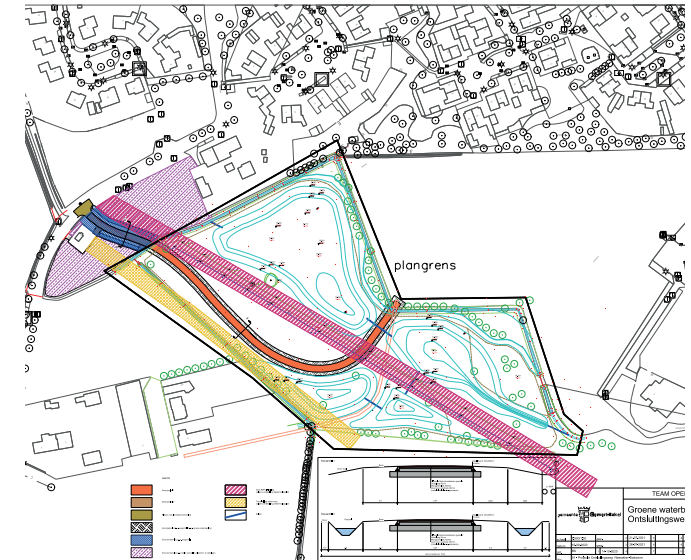
- Het ligt voor de hand om het plangebied voor autoverkeer te ontsluiten vanaf het bestaande bedrijventerrein.
- Bij toekomstige plannen rondom de bedrijventerreinen zijn de bereikbaarheid met fiets en OV van belang.

Oppervlaktewater

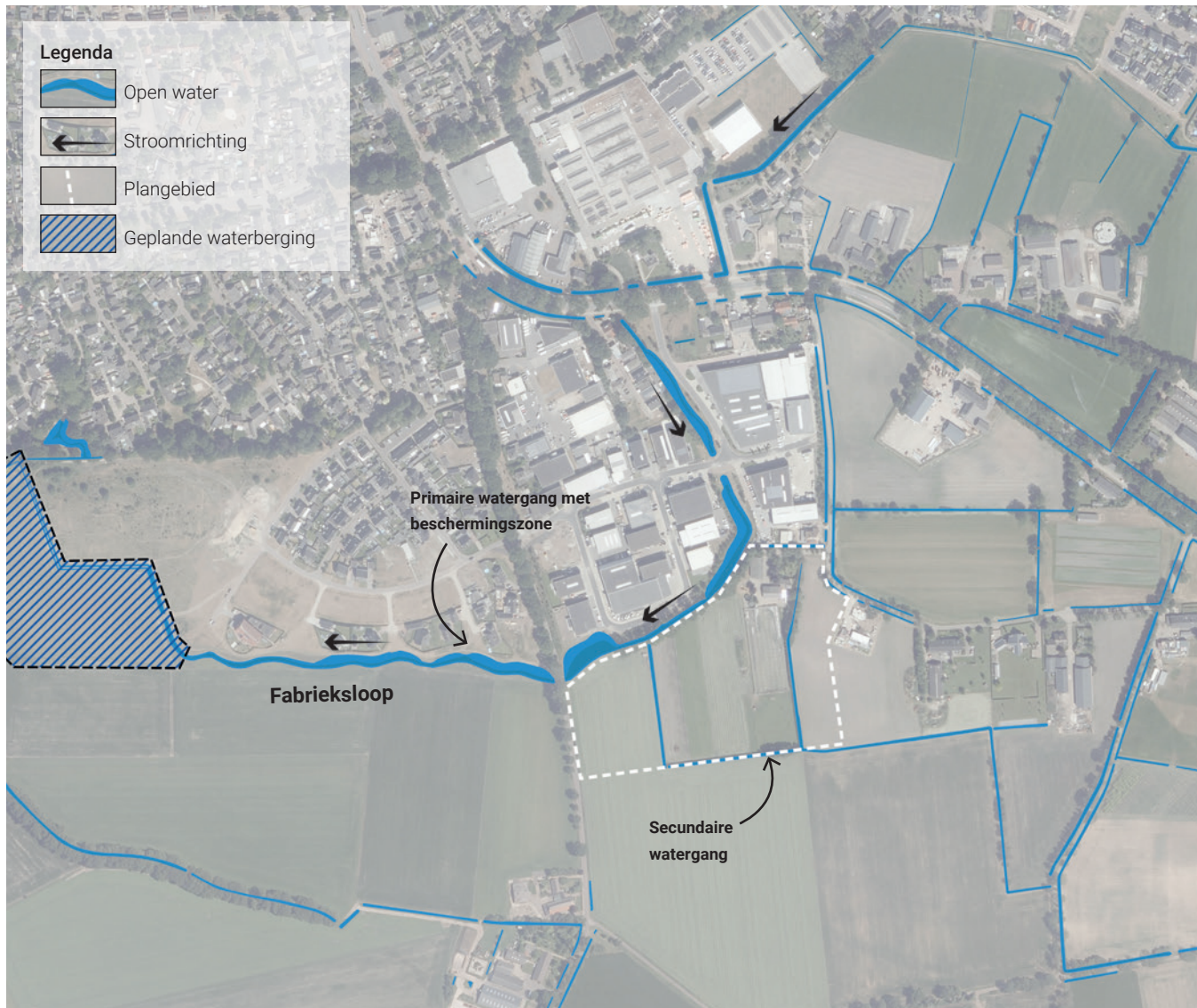
- Als we uitzoomen zien we dat Bakel op de overgang ligt van hoog naar laag (oost naar west). Vanuit het hoger gelegen plateau wordt het water via verschillende beken en watergangen afgevoerd, waaronder de Fabrieksliep die langs het plangebied loopt. De Fabrieksliep is een A-watergang en heeft een beschermingszone. In het plangebied ligt ook een kleinere B-watergang.
- 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 plangebied 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 plangebied 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)



Waterstructuren

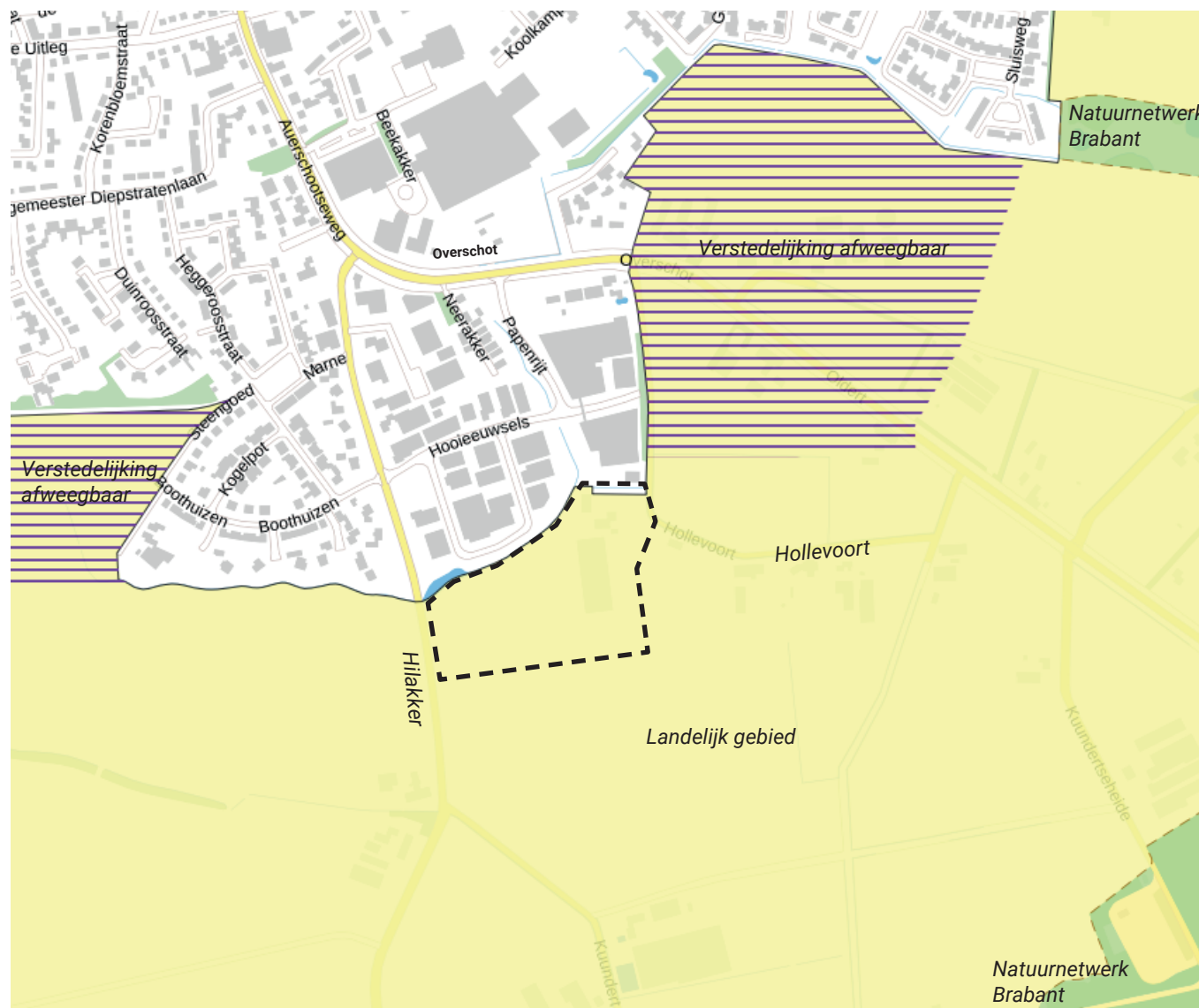
Conclusies / aandachtspunten:

- 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.

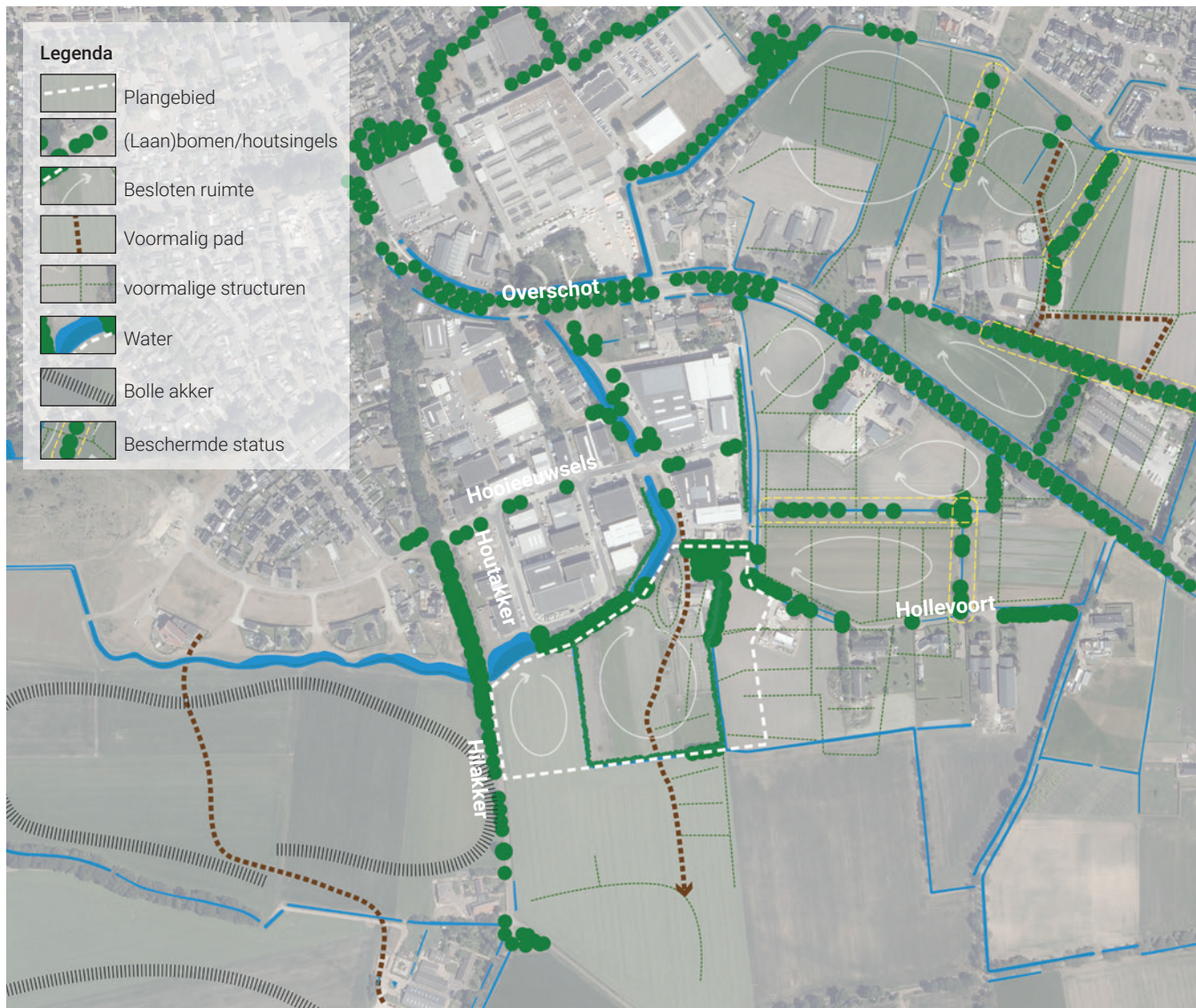
Laag 2: netwerken

Natuurwaarden

- Het plangebied heeft een agrarisch karakter. De natuurwaarden zijn met name terug te vinden in de randbeplanting van het perceel zoals de bomen, het struweel en watergangen. 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.
- Enkele houtsingels ten oosten van het plangebied hebben een beschermde status. In het bestemmingsplan zijn ze bestemd als 'specifieke vorm van natuur - landschapselement'.
- In het plangebied 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

Energienetwerken

Energienetwerken 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 energienetwerken.

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

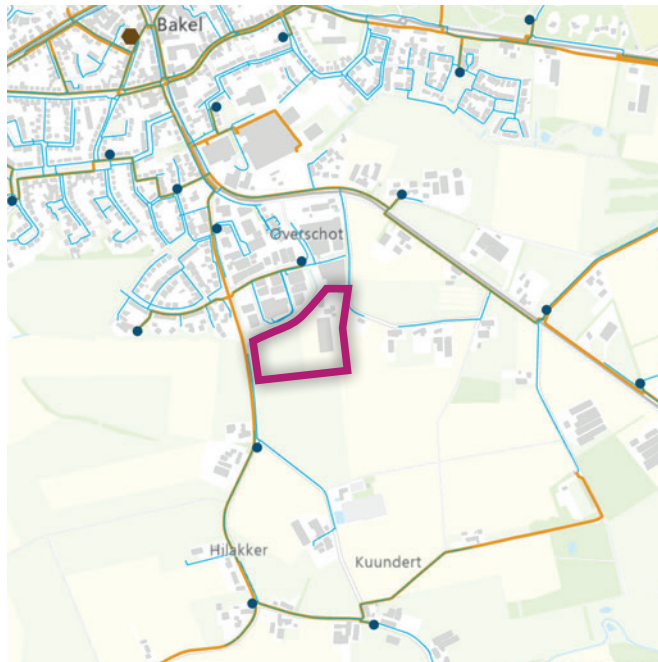
- Ten zuiden van de locatie loopt een oliepijpleiding (de Rotterdam-Rijn Pijpleiding, RRP). Deze leiding transporteert ruwe olie en halffabrikaten van Rotterdam naar het Ruhrgebied.
- De risicocontour van deze pijpleiding valt net buiten het plangebied.

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.

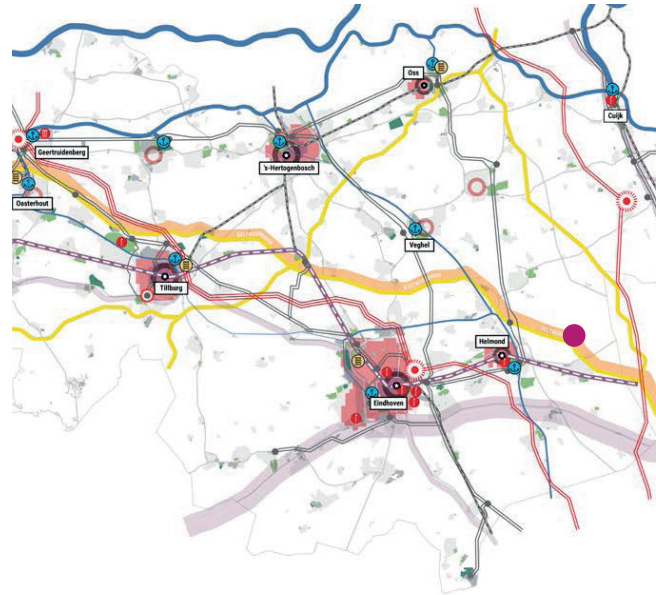


Beschikbare capaciteit voor afname van hoogspanningsnet, inclusief reeds geplande investeringen in het net (bron: PDOK)



-  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 van Bolle Akker II is noodzakelijk.
- Er zijn voornamelijk nog geen beperkingen in de energievoorziening bekend.
- De ontwikkeling van de Deltacorridor biedt mogelijk kansen voor het plangebied.

Conclusie netwerklaag:

- De ontsluiting voor autoverkeer ligt voor de hand vanaf het bestaande bedrijventerrein.
- Voor een goede bereikbaarheid is ook de bereikbaarheid met fiets en OV van belang.
- Een bijzondere impact op natuurnetwerken wordt voornamelijk nog niet verwacht. Het waternetwerk vraagt om extra aandacht in de uitwerking en de ontwikkeling van de Deltacorridor biedt mogelijk kansen voor het plangebied.

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: topotijdsreis)

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: topotijdsreis)

1940

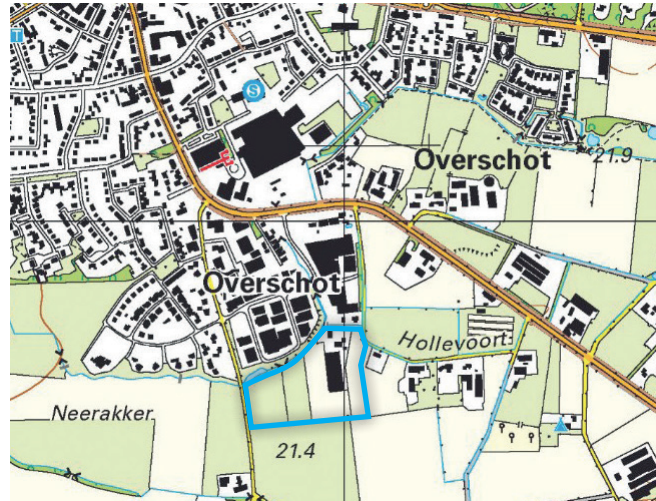
- Van 1900 tot 1940 verdicht de lintbebouwing zich iets. Kenmerkende randbeplanting in het kampenlandschap verdwijnt geleidelijk.



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.

Conclusies / aandachtspunten

- Het plangebied ligt in het kampenlandschap nabij 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. Een ontwikkeling kan worden aangegrepen om de kleinschaligheid van het landschap te herstellen.

Laag 3: occupatie

Landschappelijke structuur

Landschappelijke structuur

- Het plangebied heeft een agrarisch karakter. Een deel van de randbeplanting 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.
- Een aantal houtsingels ten oosten van het plangebied hebben een beschermde status. In het bestemmingsplan zijn ze bestemd als 'specifieke vorm van natuur - landschapselement'.
- Ten westen van het plangebied ligt beschermd historisch akkercomplex Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker (zie ook onder archeologie).

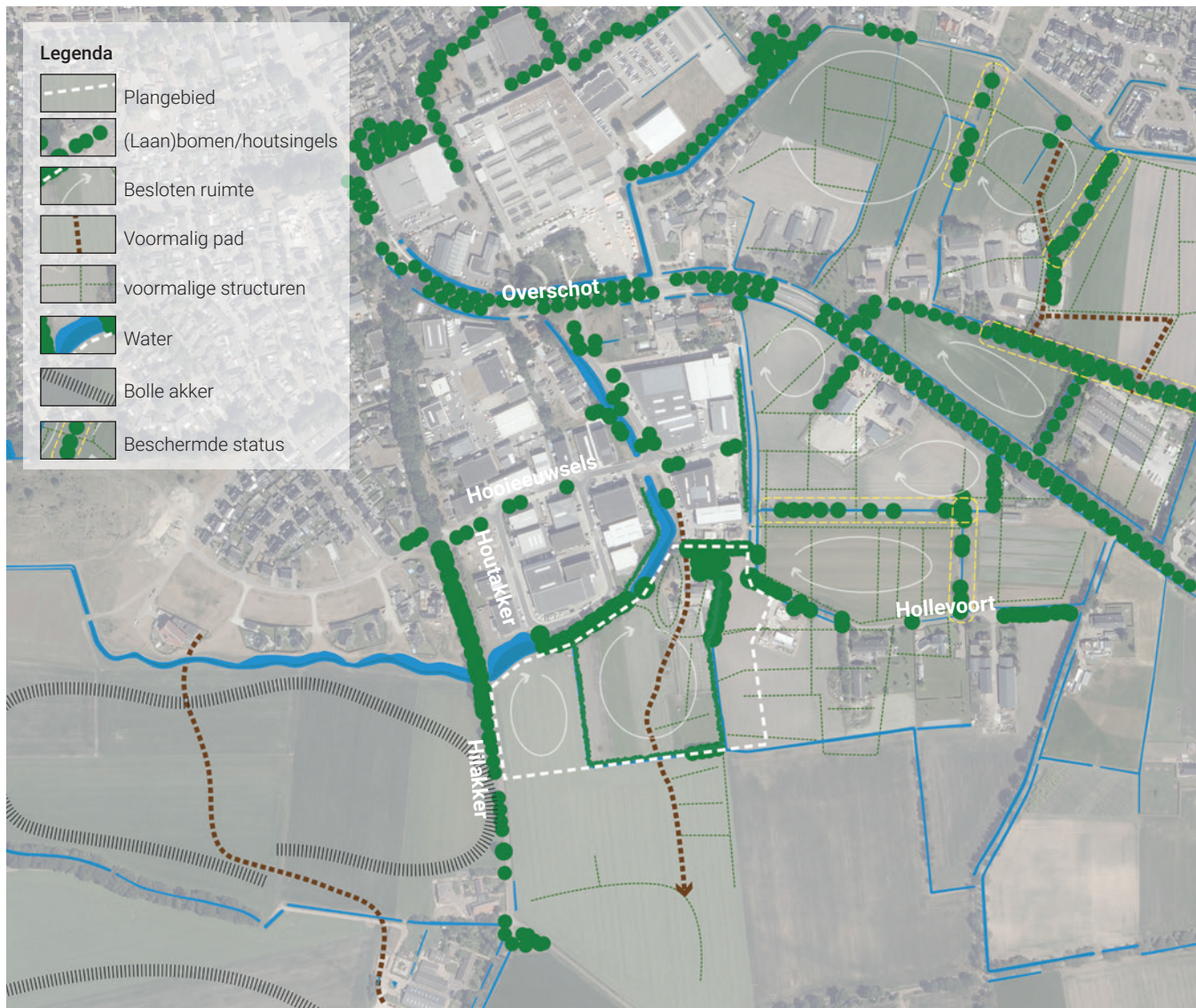
Beeldkwaliteitsplan buitengebied

- 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.
- Enkele groenstructuren rondom het plangebied 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 plangebied grenst aan het bedrijventerrein Bolle Akker. Dit is een kleinschalig bedrijventerrein met woon-werkkavels. De bebouwingsdichtheid is groot en de straten zijn relatief smal.
- Ten westen ligt een nieuwe woonwijk, die op landschappelijke wijze door middel van wiggen naar het landschap beëindigd wordt. De wijk is deels nog in ontwikkeling.
- Langs de oude linten bestaat de bebouwing veelal uit (historische) langgevelboerderijen.
- Op het bestaande bedrijventerrein is een cluster met woonwagens aanwezig.
- Vanuit het zuiden is er nu een prominent zicht over een open akkerland op het bestaande bedrijventerrein.

Bestaande bebouwing

- De bestaande bebouwing rond de locatie valt in drie categorieën uiteen: kleinschalige woningbouw, gemengd bedrijventerrein en grootschaliger bedrijvigheid.
- De kleinschalige woningbouw bestaat o.a. uit een ruim opgezette woonbuurt ten westen van de locatie, bestaande uit met name vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen hebben over het algemeen een lage goot en bestaan uit één woonlaag met daarboven een

royale kap.

- Ten oosten van de locatie liggen enkele woonkavels met vrijstaande woningen. Dit betreft voormalige agrarische kavels. Deze woningbouw heeft een passende schaal binnen het landelijk gebied
- Het bestaande bedrijventerrein is relatief kleinschalig en bestaat uit bedrijfshallen met soms een kantoor en/of bedrijfswoning. De architectuur is sterk gevarieerd en het profiel van de openbare is relatief smal, waardoor op sommige plekken geen ruimte is voor groen. Het terrein is sterk verhard en verdicht.
- Aan de oostrand van het bedrijventerrein is de bebouwing grootschaliger. Een aantal kavels is in samenhang bebouwd voor één bedrijf, wat leidt tot een relatief grootschalige, meer industriële uitstraling. Door de nette vormgeving en de bescheiden uitstraling in kleur en materiaal is dat hier niet storend.



Kleinschalige woonbuurten en vrije kavels



Gemengd bedrijventerrein met bedrijfswoningen



Relatief grootschaliger bedrijvigheid



Stedenbouwkundige structuur

Conclusies / aandachtspunten:

- Het plangebied ligt naast het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker.
- De maat en schaal van bebouwing in de omgeving varieert. Het is van belang met een passende maat en schaal aan te sluiten op het bestaande terrein.
- Met een terughoudende vormgeving en uitstraling is het inpassen van relatief grootschaliger bebouwing denkbaar, mits tot beperkte hoogte.

Laag 3: occupatie

Huidige functies

Huidige bestemmingsplannen

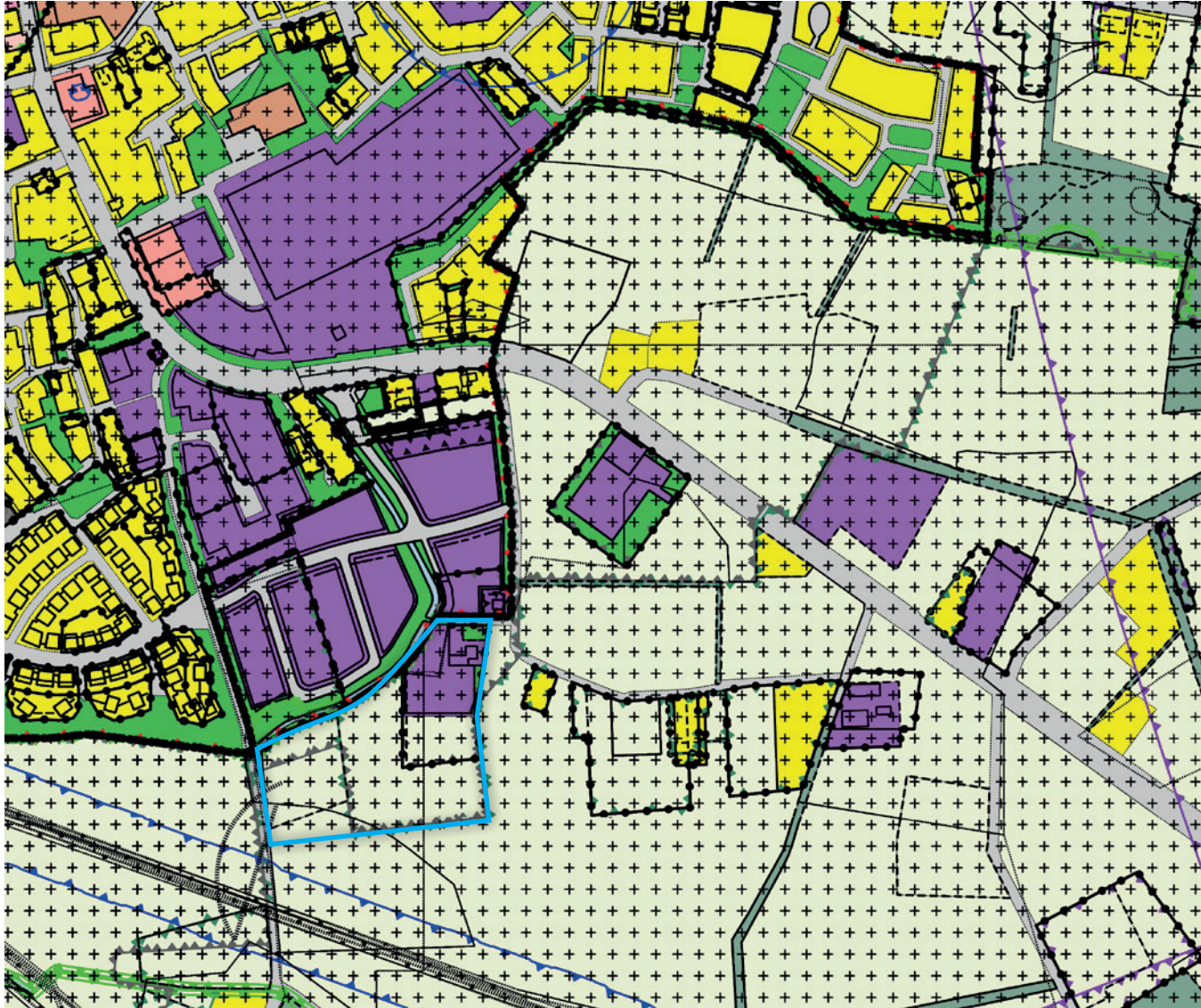
- Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'agrarisch'. Daarnaast kent het meerendeel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5.
- Aan de westzijde van het plangebied is een agrarische bedrijfsbestemming aanwezig die al enige tijd niet meer wordt benut.
- De noordoostelijke zijde van het plangebied valt onder het bestemmingsplan Hollevoort 3a, Bakel. Dit gebied heeft de bestemming 'Bedrijf' (Paars) en 'Agrarisch' (Groen). Ook dit deel heeft dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5.
- Ten zuiden van het plangebied ligt een olieleiding met veiligheidszone. De veiligheidszone raakt het plangebied niet.

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) zijn op deze locatie geen belemmeringen te verwachten.



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



Geldende bestemmingsplannen (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusies / aandachtspunten:

- Het is in het plangebied goed mogelijk om aan te sluiten op het bestaande bedrijventerrein, met een vergelijkbare maar enigszins aangepaste opzet.

Laag 3: occupatie

Ruimtelijk-economische ontwikkeling

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

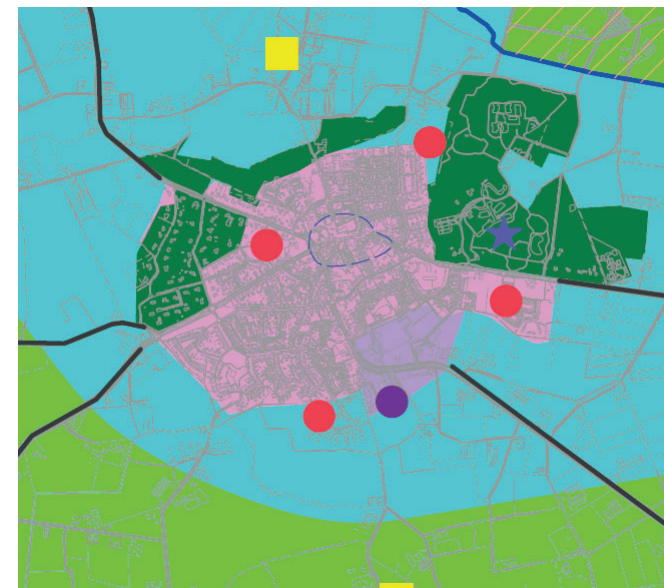
- In het Werkprogramma bedrijventerreinen 2019-2022 blijkt een behoefte aan bedrijfslocaties in Bakel. Bestaande terreinen zijn volledig uitgegeven.
- N.a.v. het werkprogramma is een enquête gehouden. Uit de enquête en daarna volgende contacten met bedrijven blijkt een kwantitatieve behoefte van ruim 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).
- Omgevingsvisie deel II (Bouwstenen) spreekt van het toevoegen van nieuwe bedrijventerreinen als uitgangspunt voor vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid.



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

Conclusies / aandachtspunten:

- De behoefte naar nieuwe lokale bedrijfskavels is groot. Concreet bestaat er ruim 5 hectare behoefte aan bedrijfslocaties.

Conclusie occupatielaag

- Een ontwikkeling kan worden aangegrepen om de kleinschaligheid van het landschap te herstellen. Het is van belang met een passende maat en schaal aan te sluiten op het bestaande terrein.
- De behoefte aan nieuwe bedrijfskavels is groot

Conclusie en uitgangspunten

Laag 1: ondergrond

Het plangebied is aangeduid als gebied dat vanuit het watersysteem bekeken en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar zijn voor nieuwe stedelijke woon-en werkmilieus. Vanuit de ondergrond bezien geeft vooralsnog met name de waterafvoer aanleiding tot extra zorgvuldigheid in de ontwikkeling van de locatie. Voldoende waterberging is daarom noodzakelijk. We zien hiervoor mogelijkheden aan de oostzijde van het plangebied (zie uitgangspuntenkaart).

Laag 2: netwerken

Het plangebied kan goed ontsloten worden vanaf het bestaande bedrijventerrein Bolle akker. Bereikbaarheid met openbaar vervoer is een aandachtspunt op deze locatie.

Groenstructuren als onderdeel zijnde van grotere groennetwerken, blijven aan de buitenranden behouden en worden versterkt.

Laag 3: occupatie

Er is een grote behoefte aan nieuwe bedrijfskavels. Aansluiten op de bestaande maat en schaal van het bedrijventerrein Bolle Akker is uitgangspunt.



Uitgangspuntenkaart

**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
- 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

Stedenbouwkundig plan

Plankaart

Stedenbouwkundig plan

Bolle Akker II is een uitbreiding van het ten noorden gelegen lokale bedrijventerrein Bolle Akker I. Vanwege het lokale karakter van het bestaande bedrijventerrein, is deze uitbreiding Bolle Akker II ook kleinschalig van opzet.

Het plangebied wordt vanaf de Houtakker middels een lus ontsloten. Om het bedrijventerrein ook voor langzaam verkeer goed te ontsluiten, is langs de Fabrieksliep een fietspad aanwezig, dat een verbinding vormt tussen de Hilakker en de Hollevoort.

Rondom het bedrijventerrein is een groenzone van minimaal 10 meter breed aanwezig, waarmee het bedrijventerrein voor het zicht landschappelijk wordt ingepast. In de groenzone ligt een watergang en struweelzone, die het zicht van buitenaf verzacht. Ten oosten van de bedrijfskavels ligt een groenzone met waterberging. De zone dient niet alleen voor de opvang van water, maar levert daarnaast ook een grote bijdrage aan de biodiversiteit. Bestaande bomen worden zoveel mogelijk ingepast. Met name de eiken langs de Fabrieksliep zijn erg waardevol en blijven, op een enkele boom na, allemaal behouden. Middels de landschappelijke inpassing ontstaat daarmee een aangenaam werkmilieu voor toekomstige ondernemers.

De volgende bladzijde laat het stedenbouwkundig plan zien. In de bijlage is het stedenbouwkundig plan met maatvoering toegevoegd.



Rijweg ca. 7 meter breed, met groene bermen



Hemelwater bestrating via de berm af te voeren



Vrijliggend fiets- en voetpad langs de Fabrieksliep



Kruidenrijk gras in bermen waar mogelijk (Cruydhoeck G1)

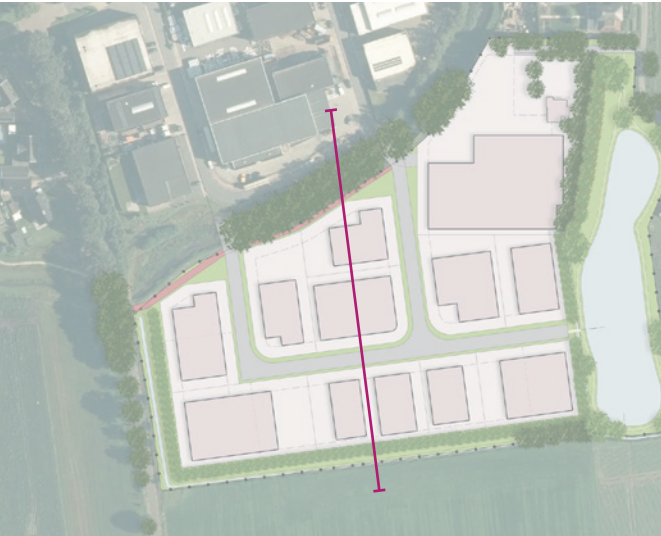


Stedenbouwkundig plan

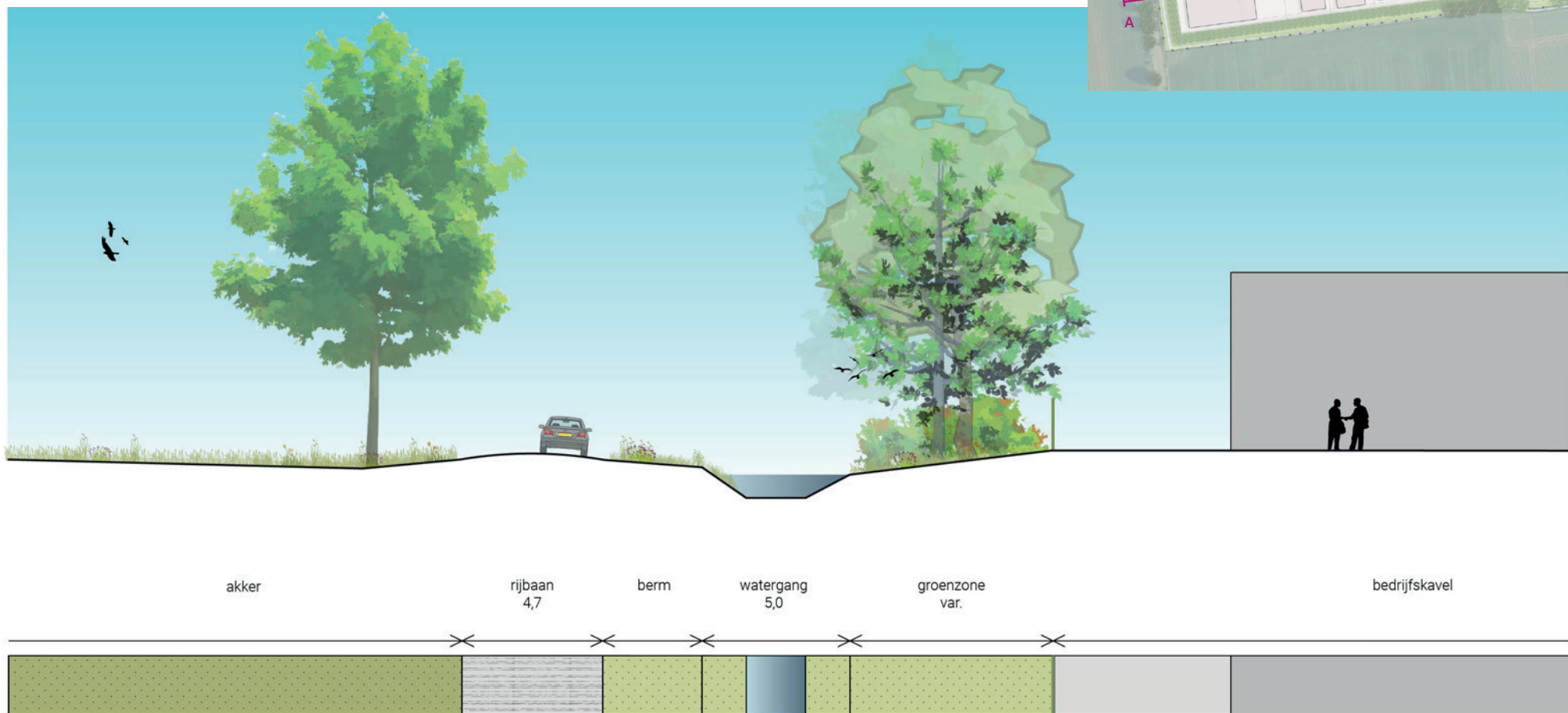
Profielen



Doorsnede gehele gebied zuid-noord



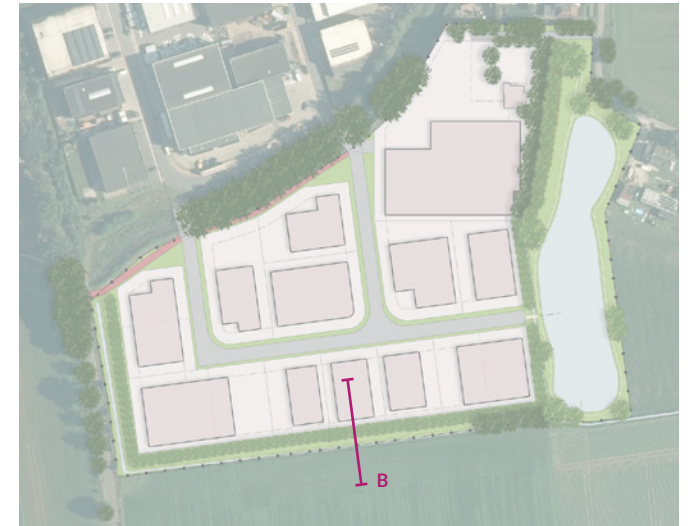
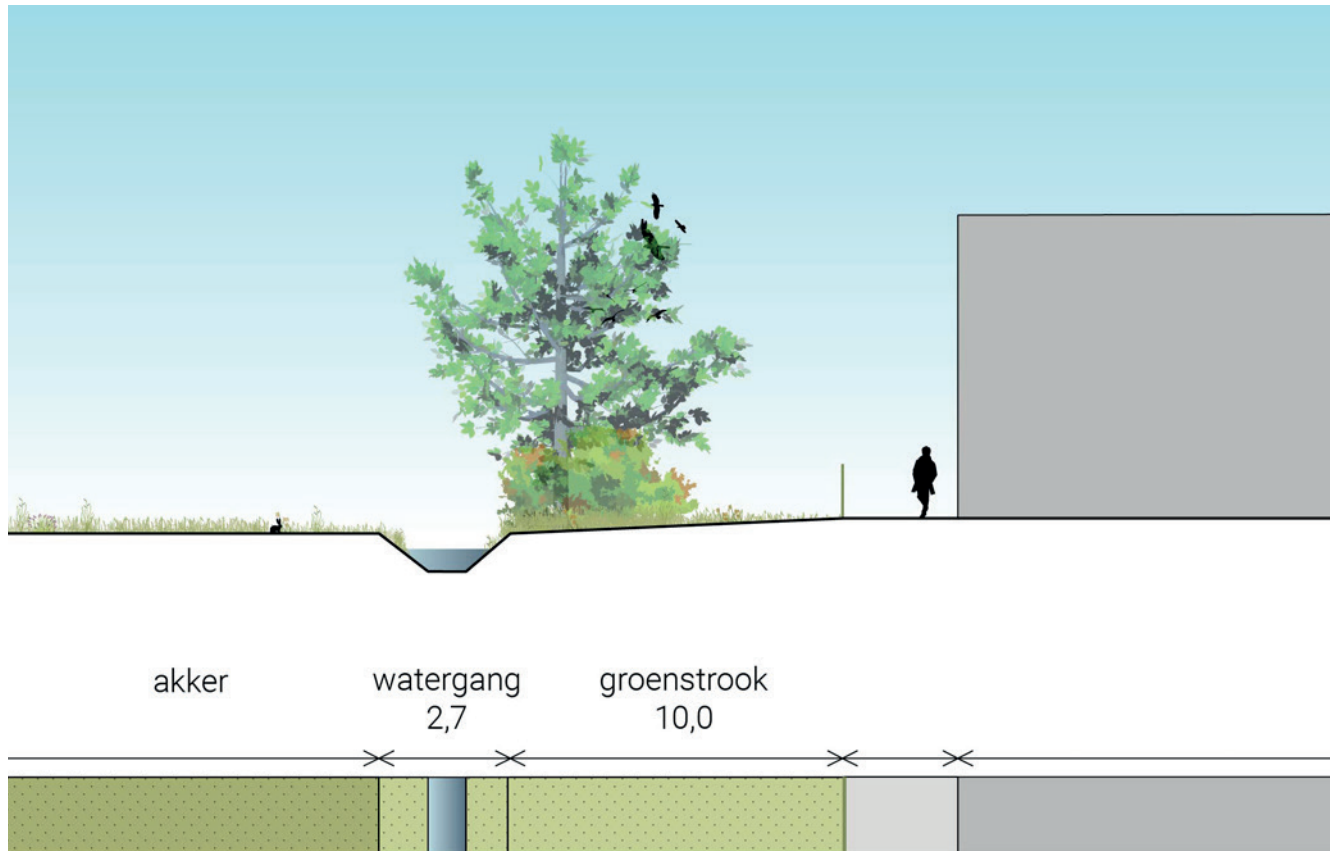
Profiel A
schaal 1:200



Stedenbouwkundig plan

Profielen

Profiel B
schaal 1:200



Profiel C
 schaal 1:200



Bijlage

Stedenbouwkundig plan met maatvoering

volgende bladzijde





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