



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Bolle Akker II

Gemeente Gemert-Bakel

Datum: 30 oktober 2025

Projectnummer: 220374.05

ID: NL.IMRO.1652.BolleAkkerII-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Historische ontwikkeling	9
2.2	Huidige situatie plangebied	10
2.3	Toekomstige situatie plangebied	11
3	Beleid en regelgeving	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	Milieu- en omgevingsaspecten	29
4.1	Milieueffectrapportage	29
4.2	Bodem	31
4.3	Geluid	31
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Bedrijven en milieuzonering	34
4.6	Geur	43
4.7	Externe veiligheid	44
4.8	Water	50
4.9	Natuur	54
4.10	Archeologie	58
4.11	Cultuurhistorie	61
4.12	Verkeer en parkeren	62
4.13	Ontplofbare oorlogsresten	64
5	Wijze van bestemmen	65
5.1	Algemeen	65
5.2	Dit bestemmingsplan	66
6	Uitvoerbaarheid	69
6.1	Economische uitvoerbaarheid	69
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69

Bijlagen:

Bijlage 1:	Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost
Bijlage 2:	Stedenbouwkundig plan Bolle Akker II
Bijlage 3:	Beeldkwaliteitsplan Bolle Akker II
Bijlage 4:	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 5:	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 6:	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 7:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 8:	Quick scan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 9:	Memo akoestische inpassing Bolle Akker II
Bijlage 10:	Quick scan externe veiligheid
Bijlage 11:	Weging van het Waterbelang
Bijlage 12:	Quick scan natuur
Bijlage 13:	Nader onderzoek Wet natuurbescherming
Bijlage 14:	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 15:	Bomeneffectrapportage
Bijlage 16:	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 17:	Archeologisch booronderzoek
Bijlage 18:	Verkeersonderzoek
Bijlage 19:	Onderzoek niet-gesprongen explosieven
Bijlage 20:	Overlegreactie Provincie Noord Brabant
Bijlage 21:	Nota zienswijzen
Bijlage 22:	Memo reactie op zienswijze provincie
Bijlage 23:	Memo afsluiting Hilakker
Bijlage 24:	Toetsing Brainport Principes

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gemert - Bakel is voornemens een nieuw bedrijventerrein genaamd 'Bolle Akker II' te realiseren. Dit moet de gemeente helpen bij het creëren van voldoende ruimte voor bedrijven om mee te groeien met de groei van de bevolking. Het nieuwe bedrijventerrein wordt in totaal 3,5 hectare groot, waarbinnen 2 hectare aan nieuwe bedrijfskavels toegevoegd worden. Dit nieuwe bedrijventerrein wordt een uitbreiding van het reeds bestaande bedrijventerrein 'Bolle Akker'. In de huidige situatie kennen de gronden ter plaatse van het plangebied voornamelijk een agrarische bestemming. Binnen de bestemming 'agrarisch' is het niet toegestaan om een bedrijventerrein te realiseren. De beoogde ontwikkeling is daarom in strijd met het geldende planologisch-juridisch kader.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch toch mogelijk te maken, is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk. Een bestemmingsplan bestaat uit het juridische bindend deel, de regels en verbeelding, en uit een toelichting. Voorliggend document voorziet in een toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van de kern Bakel, gemeente Gemert-Bakel, op gronden die kadastraal bekend staan als sectie N, perceelnummers 2487, 2933, 2934 en een deel van 2955. Het plangebied is in totaal 3,5 hectare groot en wordt aan de noordelijke zijde begrensd door het bestaande bedrijventerrein 'Bolle Akker'. Aan de andere zijden wordt het plangebied omringd door agrarische gronden. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in relatie tot de omgeving en de globale begrenzing van het plangebied zelf weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging plangebied (rode ster) in relatie tot de omgeving (bron: PDOK Viewer).



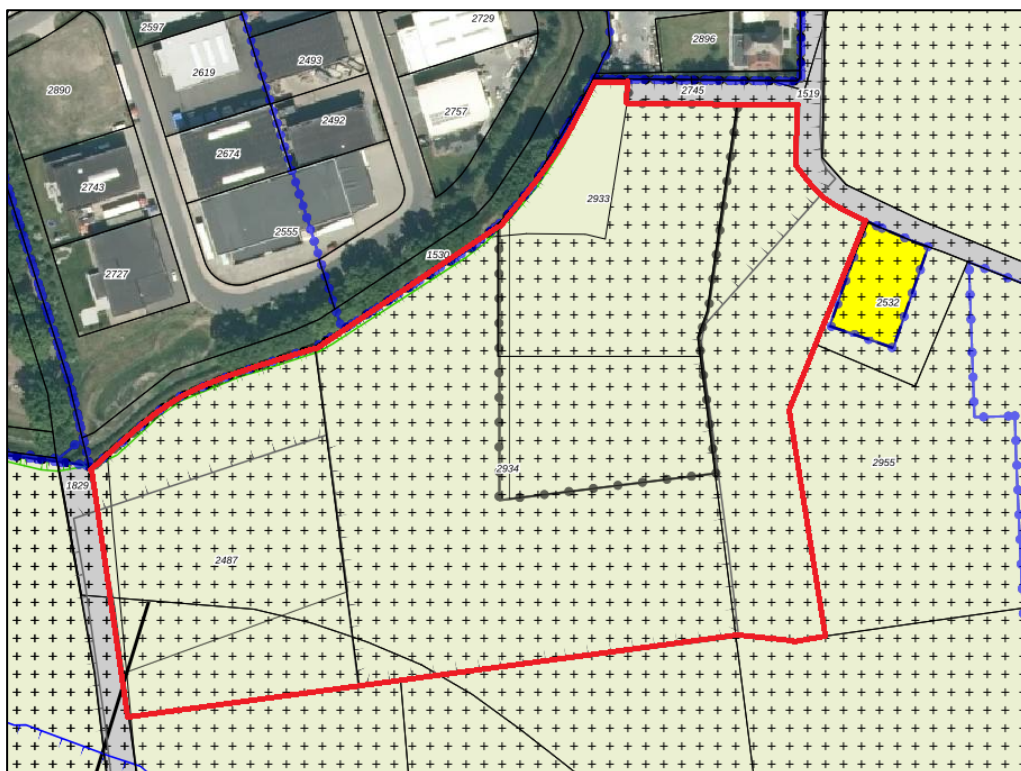
Het plangebied bij benadering globaal rood omlijnd (bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt onderdeel uit van een tweetal nu geldende bestemmingsplannen, namelijk “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” (inclusief reparatieplannen) en “Hollevoord 3a, Bakel”.

Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” is op 5 juli 2018 onherroepelijk in werking getreden en is vervolgens gerepareerd op 11 november 2021 en 16 december 2021 (uitbreiding dierenverblijf) als gevolg van rechterlijke uitspraken. Het plangebied kent de enkelbestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Tevens zijn op gronden van het plangebied de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ en ‘vrijwaringszone – waterloop’ van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, met daarop het plangebied globaal in rood begrens (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Bijna het gehele plangebied heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, het behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, extensief recreatief medegebruik, en de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

Een klein deel van het plangebied, in het noordwesten, heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ (zie onderstaande afbeelding). De voor ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf, een bestaande veehouderij of een overig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”, met daarop het bestemmingsvlak ‘agrarisch – agrarisch bedrijf’ met rood aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Dubbelbestemmingen

Waarde – Archeologie 4

Het zuidwestelijk deel van het plangebied is voorzien van de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan, voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,4m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 500m².

Waarde – Archeologie 5

Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan, voor zover geen bouwwerkzaamheden dienen te worden verricht die dieper reiken dan 0,4m beneden het maaiveld en die een grondoppervlakte bestrijken die groter is dan 2.500m².

Gebiedsaanduidingen

Overige zone – beperkingen veehouderij

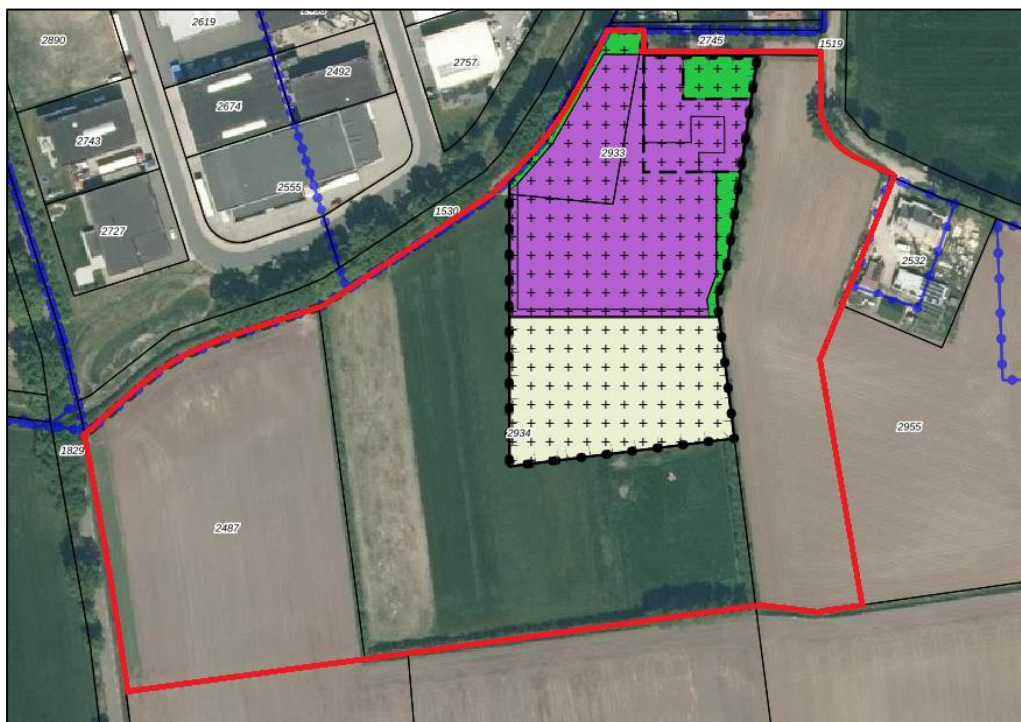
Grote delen van het plangebied zijn voorzien van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – beperkingen veehouderij’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (vergaande) beperkingen voor de veehouderij. Op deze gronden is toename van de bestaande bebouwing ten behoeve van veehouderij, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), niet toegestaan.

Vrijwaringszone – waterloop

Aan de noordelijke rand van het plangebied, langs de watergang, hebben de gronden de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – waterloop’. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Op deze gronden is het verboden enig bouwwerk te bouwen.

Hollevoort 3a, Bakel

Het bestemmingsplan “Hollevoort 3a, Bakel” is op 1 oktober 2020 vastgesteld. Het plangebied kent de enkelbestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Agrarisch’ en ‘Groen’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Tevens zijn op gronden van het plangebied de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ en ‘vrijwaringszone – waterloop’ van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan “Hollevoort 3a, Bakel” met daarop het plangebied van voorliggend plan in rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Enkelbestemmingen

Bedrijf

Het merendeel van de gronden binnen het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Bedrijf’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor een één industrieel en/of ambachtelijk bedrijf/inrichting, met één of meerdere bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 1 en 2. Tevens zijn ten dienste van dit bedrijf staande productiegebonden detailhandel en ondergeschikte kantooractiviteiten ook toegestaan. In het noordoosten van het bestemmingsvlak is de functieaanduiding ‘bedrijfs-woning’ opgenomen. Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan.

Agrarisch

Het zuidelijk deel van het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch’. De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, het behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, extensief recreatief medegebruik, en de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

Aan de noordelijke rand van het plangebied ligt een aantal stroken met de enkelbestemming 'Groen'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak, groenvoorzieningen; voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie en het in stand houden van bestaande natuur- en landschapselementen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

In het plan komen verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen voor. De inhoud hiervan is overgenomen uit het plan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017".

Het gaat om de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – beperkingen veehouderij
- Gebiedsaanduiding: Vrijwaringszone – waterloop

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is op diverse punten in strijd met het geldende juridisch-plaanologisch kader. Voor een groot deel van het plangebied staan de huidige bestemmingen het gebruik van de gronden voor bedrijfsvoorzieningen niet toe. Daarmee is het plan in functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook in ruimtelijk opzicht is de beoogde ontwikkeling in strijd met het geldende plan, omdat de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen' geen gebouwen toestaan.

1.4 Leeswijzer

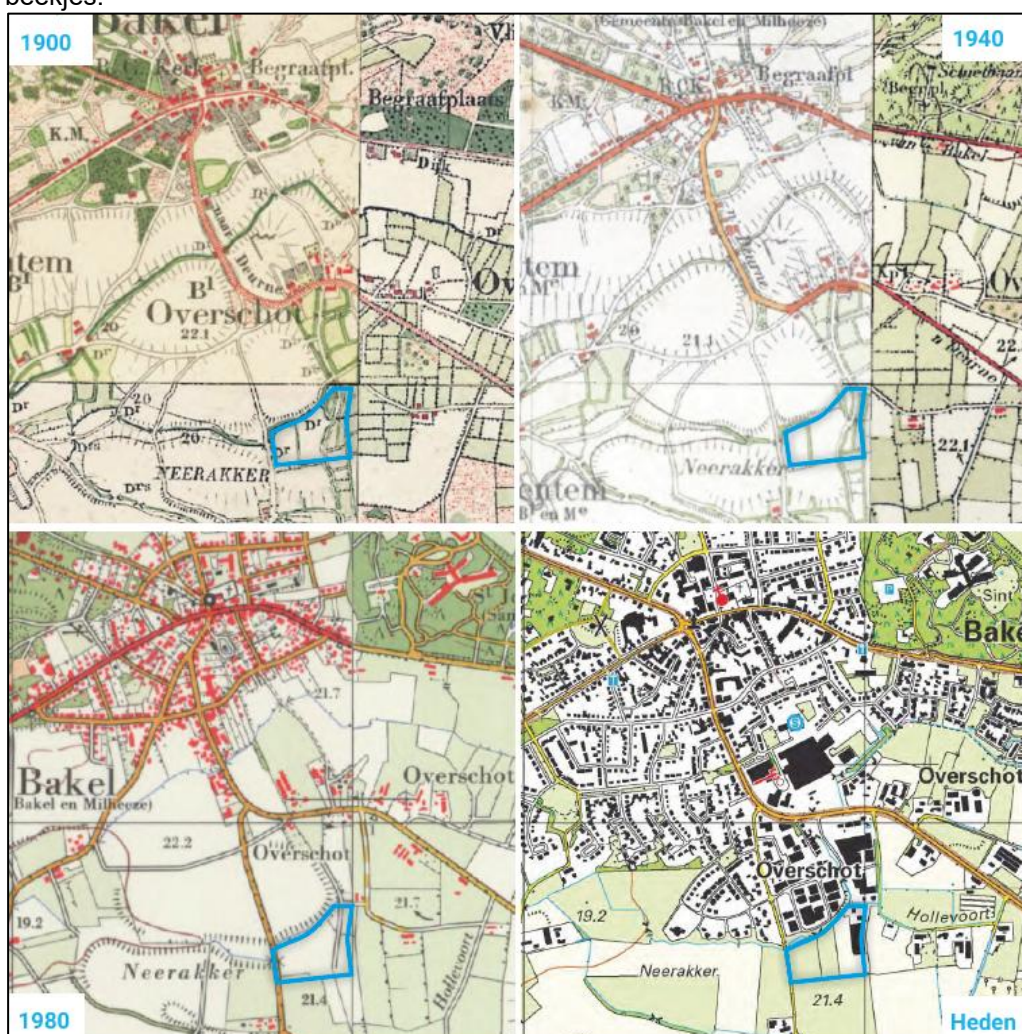
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling

Een belangrijk geologisch verschijnsel in het Gemert-Bakelse landschap is de Peelrandbreuk. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond die via Bakel door de kern Gemert richting Esdonk loopt. Het plangebied ligt ten westen van de Peelrandbreuk en bestaat voornamelijk uit beekdalen en esdekken. Het plangebied behoort tot de esdekken die ook wel de oude akkers of 'bolle akkers' worden genoemd. Deze zijn voornamelijk ten zuiden van het plangebied nog zichtbaar. Vaak zijn deze echter door agrarisch gebruik verdwenen, zo ook in het plangebied.

Het plangebied was van oorsprong onderdeel van een agrarisch gebied ten zuiden van het buurtschap Overschot. De locatie grenst aan een oud akkergebied, waar ook de Neerakker onderdeel van uit maakt. Het gebied wordt doorkruist door verschillende beekjes.



Historische ontwikkeling Bakel, plangebied aangeduid met blauwe omkadering (bron: toptijdreis).

In 1900 was Bakel een klein lintdorp ten noorden van het plangebied. Ten zuiden lag het buurschap Overschot. Ten noorden en westen van het plangebied lagen kenmerkende akkercomplexen. Ten oosten het kenmerkende kleinschalige kampenland-schap. In het plangebied was deze grens tussen de verschillende verkavelingstypen goed te zien; er liep een pad van noord naar zuid door het plangebied. Bestaande boerderijen in de omgeving waren langgevelboerderijen. De watergang langs de noordzijde van het plangebied liep via het plangebied naar de boerderijen ten oosten. Rond 1940 verdicht de lintbebouwing zich iets en verdwijnen kenmerkende landschapsstructuren in het kampenland geleidelijk. In de jaren '80 van de vorige eeuw breidt Bakel zich uit, maar is nog niet vastgegroeid aan Overschot. Veel kenmerkende landschapsstructuren in het kampenlandschap en kleinschalige kavels zijn verdwenen waardoor het landschap een grootschaliger karakter heeft gekregen. Momenteel zijn Overschot en Bakel aan elkaar gegroeid. Bakel breidt zich flink uit richting het zuiden en 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.

2.2 Huidige situatie plangebied

Omgeving

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van Bakel. Het plangebied wordt ten westen begrensd door de Hilakker, een relatief smalle landweg buiten de bebouwde kom die ook recreatief en door fietsende scholieren wordt gebruikt. Ten noorden van het plangebied ligt het bedrijventerrein 'Bolle Akker'. Het bestaande bedrijventerrein is relatief kleinschalig en bestaat uit bedrijfshallen met soms een kantoor en/ of bedrijfswoning. De bebouwingsdichtheid is groot en de straten zijn relatief smal. Op het bestaande bedrijventerrein is tevens een cluster met woonwagens aanwezig. Direct ten oosten en zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden.

In de ruimere omgeving van het plangebied zijn ook woningen gesitueerd; Ten westen ligt een nieuwe woonwijk, die op landschappelijke wijze door middel van wiggen naar het landschap beëindigd wordt. Bovendien liggen ten oosten van de locatie enkele woonkavels met vrijstaande woningen. Dit betreffen voormalige agrarische kavels.

Plangebied

Het plangebied is in totaal circa 3,5 hectare groot en wordt voor een deel omringd door bomenlanen en houtwallen. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels agrarisch gebied. Aan de westzijde van het plangebied is een agrarische bedrijfsbestemming aanwezig die al enige tijd niet meer wordt benut. Voor het noordoostelijk deel van het plangebied (Hollevoort 3a) geldt een bedrijfsbestemming. Op dit perceel van circa 0,72 hectare is een bedrijf met bedrijfswoning gevestigd. Op onderstaande afbeelding is een impressie weergegeven van de huidige situatie binnen het plangebied en de directe omgeving.



Impressie plangebied en omgeving (bron: analyse lagenbenadering, SAB).

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Ontwikkelvisie

Om tot een goede locatiekeuze te komen, zijn verschillende (alternatieve) locaties voor het zuidoosten van Bakel (waaronder het plangebied) onderzocht aan de hand van een lagenbenadering¹. De uiteindelijke locatiekeuze van het plangebied heeft te maken met de logische aansluiting op het bestaande bedrijventerrein 'Bolle Akker'. De alternatieve twee locaties missen die aansluiting en sluiten aan op woongebieden. Een bedrijventerrein is daarom minder gewenst op die locaties. Uit de lagenbenadering volgt dat de gemeente een beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein ter plaatse van het plangebied inpasbaar acht, ondanks de ligging buiten de verstedelijkingscontouren. Dit komt omdat de ontwikkeling van de Bolle Akker II als economisch zeer gewenst en noodzakelijk voor de toekomstbestendigheid van Bakel wordt gezien. Daarbij zijn wel een aantal voorwaarden gesteld voor de ontwikkeling op deze locatie:

- De programmering en economische noodzaak is regionaal afgestemd en akkoord bevonden.
- In de ontwerpen en onderzoeken bij de uitwerking is een goede landschappelijke inpassing verzekerd, zowel qua groen als landschapsstructuur en beeldkwaliteit. Dit dient onderbouwd te worden in het stedenbouwkundig ontwerp en het landschappelijk inpassingsplan, waarbij voldaan wordt aan de vereisten voor kwaliteitsverbetering van het landschap.
- De wateropgave binnen het plan wordt opgelost door vertraagd afvoeren of inzet van overcapaciteit van waterberging elders. Dit dient onderbouwd te worden in de waterparagraaf.
- Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat de verkeersafwikkeling via het bestaande bedrijventerrein haalbaar is.

¹ SAB (2025) Ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost, verkenning van groeimogelijkheden voor wonen en bedrijvigheid 8 augustus 2025.

- Uit de overige nog uit te voeren onderzoeken komen geen aanvullende beperkingen voort of deze kunnen worden weggenomen.

Deze punten komen later aan bod in deze toelichting.

Daarnaast is er met het plan Bolle Akker II aan de zuidrand van Bakel een kwaliteitsimpuls te behalen door de realisatie van een landschappelijke inpassing aan alle zijden van het plangebied. Met de ontwikkeling van bestemmingsplan Bolle Akker II wordt de zuidelijke rand van Bakel definitief afgerond vanwege de nieuwe grens die de DeltaRijn corridor met het plangebied vormt. Hierbij is er aandacht voor een kwalitatieve landschappelijke inrichting/afronding.

Voor wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik is onder anderen getoetst op ontsluiting, grondwaterstanden, cultuurhistorie, archeologie, enzovoort. Zorgvuldig ruimtegebruik heeft ook te maken met het optimaal (voor alle functies) kunnen inrichten van de beschikbare ruimte. De conclusie is dat de beoogde locatie goed aansluit op de bestaande functies. Daarnaast kan het projectgebied vanwege de vorm doelmatiger voor 2 ha bedrijventerrein worden ingericht dan de alternatieve locatie, ook al is die dan in "Verstedelijking afweegbaar" gelegen. Het enkele feit dat een locatie gelegen is in "Verstedelijking afweegbaar" wil niet zeggen dat de fysieke omstandigheden (lagenbenadering) van die locatie per definitie beter zijn dan die van een andere locatie die deze aanduiding niet heeft.

Stedenbouwkundig plan

Vervolgens is op basis van de lagenbenadering een Stedenbouwkundig plan² opgesteld. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de gewenste toekomstige situatie.

² SAB (2023) Stedenbouwkundig plan, Bakel, Bolle akker II, 8 augustus 2025.



Stedenbouwkundig plan (bron: SAB, Stedenbouwkundig plan Bakel, Bolle Akker II).

Bolle Akker II is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel en is voorzien van bijna 2 hectare uitgeefbare bedrijfskavels. Momenteel is reeds 0,72 hectare bestaand uitgeefbaar bedrijfsgrond in het plangebied aanwezig. Op het nieuwe bedrijventerrein wordt hetzelfde type bedrijven beoogd als op het bestaande bedrijventerrein. Deze uitbreiding is gewenst om ruimte te kunnen bieden aan lokale bedrijvigheid in Bakel. Vanwege het lokale karakter van het bestaande bedrijventerrein, is de uitbreiding Bolle Akker II ook kleinschalig van opzet. De gemeente Gemert-Bakel is eigenaar van de gronden waarop de ontwikkeling beoogd is.

De in het plangebied aanwezige schuren, behorende bij het nu aanwezige agrarische bedrijf, worden verwijderd om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken. Ook bestaat de mogelijkheid dat de bedrijfswoning wordt verwijderd.

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 Bolle Akker II 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.

Beeldkwaliteitsplan

Om te waarborgen dat de gewenste kwaliteit op het terrein wordt gehaald is een beeldkwaliteitsplan opgesteld³. Deze wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Bolle Akker (2010) bevat uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. Aangezien Bolle Akker II een uitbreiding is van dit bedrijventerrein, wordt voortgebouwd op deze beeldkwaliteitseisen, zodat het geheel een eenduidige uitstraling krijgt.

Voor de randen van de bedrijventerreinen zijn de beeldkwaliteitseisen gericht op het voorkomen van landschappelijke contrasten en op de inpassing in de omgeving. Conform de nota Beeldkwaliteit en Welstand 2022 zijn beeldkwaliteitskaders bij dit project een specifiek kader, dat de basis schetst voor een goede startkwaliteit van bebouwing en buitenruimte. Ze zijn in geen geval strijdig met de algemene voorschriften uit de nota. De algemene uitgangspunten uit de nota Beeldkwaliteit en Welstand 2022 zijn daarom ook op Bolle Akker II van toepassing.

Aanvullend op de algemene uitgangspunten, stelt dit beeldkwaliteitsplan projectspecifieke kaders. Deze kaders geven in het bijzonder vorm aan de inpassing in de omgeving en het voorkomen van ongewenste landschappelijke contrasten.

Landschappelijk inpassingsplan

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant het principe kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen gepaard te gaan meteen fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Versterking van het landschap kan onder andere door landschapselementen aan te leggen. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan:

- de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert-Bakel (2016) (kwaliteit)
- 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)

Het beeldkwaliteitsplan geeft uitgangspunten voor de vormgeving van ontwikkelingen, zodat er een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd kan worden. Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld⁴. Om de bovengenoemde 20 % te realiseren wordt rondom het bedrijventerrein een groenzone voor landschappelijke inpassing gerealiseerd van ten minste 10 meter breed. De zone neemt 28% van het totale plangebied in beslag. In deze zone is ruimte voor de realisatie van verschillende landschapselementen zoals bomen, onderbegroeiing en struweel. In de landschappelijke inpassing worden de verschillende elementen toegelicht. Met deze maatregelen is de inpassing van het bedrijventerrein geborgd en wordt de landschapskwaliteit versterkt. Naast het handhaven van bestaande groenstructuren, worden nieuwe structuren geïntroduceerd, waarmee het kleinschalige kampenlandschap wordt versterkt.

³ SAB (2025) Beeldkwaliteitsplan Bakel, Bolle Akker II, 8 augustus 2025.

⁴ SAB (2023) Landschappelijk inpassingsplan Bakel, Bolle Akker II, 8 augustus 2025.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend plan biedt ruimte voor nieuwe huisvestingsmogelijkheden voor lokale bedrijven uit Bakel en omgeving die momenteel een ruimtevraag hebben die niet ingevuld kan worden op de bestaande bedrijfslocaties en bedrijventerreinen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het behoud van de economische en sociale functie van lokale bedrijvigheid, waarmee een bijdrage geleverd wordt aan een economisch gezonde landelijke kern. De bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving van het plangebied staan daarbij centraal. Op deze manier sluit de ontwikkeling aan op de NOVI.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken van het kabinet die bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro. Het plangebied, zoals vrijwel heel Nederland, ligt binnen een radarverstoringgebied met een hoogte van 90 meter. Aangezien er geen bebouwing wordt toegestaan die deze hoogte overschrijdt, is dit niet relevant. Er ligt een zoekgebied buisleidingen binnen het plangebied; het voorkeustracé ligt buiten het plangebied. Binnen dit voorkeustracé liggen nu al leidingen van nationaal belang en zijn ook planologisch vastgelegd.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking⁵ uitgevoerd. De bevindingen worden navolgend uiteengezet.

Stedelijke ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein aan de zuidelijke rand van de kern Driel. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Uit de overzichtsuitspraak van de Afdeling volgt dat

⁵ SAB (2023) Toets Ladder voor duurzame verstedelijking Bakel, Bolle Akker II, 31 juli 2025.

er in beginsel geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling indien er met een ontwikkeling minder dan 500 m² bruto-vloeroppervlakte wordt toegevoegd. Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" een agrarische bestemming. De voorziene uitbreiding is binnen deze bestemming niet toegestaan. In het plangebied ligt in de bestaande situatie reeds 0,72 hectare bedrijventerrein. De wens is om dit oppervlakte uitgeefbaar bedrijventerrein uit te breiden naar in totaal bijna 2 hectare. Daarmee is de netto toevoeging van de bedrijfskavels 1,28 hectare (2,-0,72 ha). Het oppervlak is groter dan de drempelwaarde van 500 m², waardoor de voorgenomen ontwikkeling te typeren is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in het Bro.

Verzorgingsgebied

In het algemeen kiezen bedrijven die op zoek zijn naar een (nieuwe) locatie zeer vaak voor een locatie in dezelfde regio. In praktijk zelfs meestal in dezelfde gemeente. Dit blijkt uit onderzoek van het Planbureau van de Leefomgeving². Voor deze specifieke locatie, Bolle Akker II, betreft het een uitbreiding van het bestaande lokale bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel. Dit bestaande bedrijventerrein is specifiek bedoeld voor bedrijven uit de kern Bakel³. Ook het nieuwe bedrijventerrein zal, gezien zijn omvang en de aansluiting bij het bestaande bedrijventerreinen, voornamelijk de lokale markt bedienen. Er kan dus gesteld worden dat de regio Zuidoost Brabant, met daarbinnen meer specifiek de gemeente Gemert-Bakel, de meest aannemelijke marktregio is voor bedrijventerrein Bolle Akker II.

Behoefte

Gelet op de beschreven, positieve ontwikkelingen ten aanzien van de economie in Nederland kan worden geconcludeerd dat de behoefte aan bedrijventerreinen in algemene zin verder zal toenemen. Zowel de provinciale, regionale als de gemeentelijke behoefte-ramingen laten zien dat de geprognosticeerde uitbreidingsvraag niet kan worden beantwoord met de huidige plancapaciteit. Daarbij wordt opgemerkt dat deze kwantitatieve behoefte nog groter kan worden indien de potentiële vervangingsvraag meegenomen wordt. De provinciale Behoefte-raming bedrijventerreinen Noord-Brabant, de (sub)regionale Programmering bedrijventerreinen De Peel, het behoefte-onderzoek Gemert-Bakel, het gemeentelijke Werkprogramma bedrijventerreinen gemeente Gemert-Bakel en de gemeentelijke Structuurvisie+ benoemen allemaal Bolle Akker als uitbreidingslocatie voor bedrijventerreinen. De ontwikkeling is daarmee ook passend binnen de en regionale afspraken. Verder geldt dat ook kwalitatief gezien tot en met 2030 een positieve vraag wordt verwacht in de bedrijfssectoren die zich tot het plan aangetrokken zullen voelen. Tevens sluit de ontwikkeling aan op de gewenste maatvoering, cluster en milieucategorie van bedrijven binnen de regio. De relatieve leegstand in vierkante meters van de bedrijvenmarkt is in algemene zin op alle schaal-niveaus laag te noemen, zeker wanneer ingezoomd wordt op de regio Zuidoost-Brabant en de gemeente Gemert-Bakel specifiek. Doordat de vraag naar bedrijfsruimte het beschikbare aanbod overtreft, hebben groeiende of nieuwe bedrijven beperkte keuzemogelijkheden en komen nu of in de toekomst in de knel te zitten. Bovendien kan het tekort aan bedrijventerreinen een belemmering gaan vormen voor economische groei, investeringen en werkgelegenheid. Dit tezamen maakt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op diverse vraagontwikkende trends en voorziet in een toevoeging van een marginale omvang aan nieuwe bedrijfsruimte, hetgeen aanvaardbaar is gezien de aanbodontwikkelingen, relatieve lage leegstandscijfers en de

behoefte binnen de regio. De ontwikkeling voorziet daarom in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkellocatie heeft momenteel een agrarische bestemming en is feitelijk gezien ook als zodanig in gebruik. De omgeving van het plangebied wordt ten zuiden overwegend gevormd door agrarische gronden en ten noorden door bebouwing ten behoeve van onder meer bedrijvigheid en wonen. Op basis van deze kenmerken en omstandigheden wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied ligt. Dit betekent dat beoordeeld moet worden of de genoemde ontwikkeling van het plangebied niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De regio Zuidoost-Brabant heeft te maken met een groeiende druk op de woningmarkt. Dat maakt dat de afgelopen jaren, maar ook de komende jaren, veelvuldig op locaties binnen bestaand stedelijk gebied woningen gerealiseerd zijn en gaan worden. Deze woningen worden onder meer genoemd door monofunctionele werkgebieden te transformeren naar gebieden waarin wonen en werken met elkaar worden gecombineerd. Daarbij komt dat er tot 2030 nog een aanzienlijke potentiële vervangingsvraag van tussen maximaal 24 hectare in de regio Zuidoost-Brabant vanuit bestaande bedrijventerreinen volgt. Geconstateerd wordt dan ook dat er dusdanig veel ruimteclaims binnen bestaand stedelijk gebied aanwezig zijn dat de realisatie van nieuw areaal aan bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is.

Bovenop de genoemde ruimteclaims geldt in algemene zin dat de ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen bestaand stedelijk ruimtelijk en milieukundig gezien lastig inpasbaar zijn. Bedrijvigheid brengen een zekere directe en indirecte (milieu)hinder met zich mee, die niet altijd te verenigen is met de aanwezige milieuhinder gevoelige functies in de omgeving. Denk hierbij onder meer aan hinder vanuit geluid, geur, gevaar en/of stof. Ook laat de gewenste en benodigde infrastructuur binnen het bestaand stedelijk gebied soms te wensen over. Door bedrijventerreinen aan de randen van het bestaand stedelijk gebied te realiseren wordt voorkomen dat onnodige (milieu)hinder en verkeersbewegingen door de bebouwde kom ontstaan.

Tot slot kan gezien de heersende en toekomstige functies in (de omgeving van) het plangebied en het karakter van de beoogde ontwikkeling gesteld worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie past. De locatiekeuze is logisch, door de directe aansluiting met het reeds bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling is voorzien op een passende locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met voorliggende ontwikkeling niet wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Aangezien de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve 20 behoefte niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, is het gerechtvaardigd dat de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

3.1.4 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de “Omgevingsvisie Noord-Brabant” vastgesteld. De visie heeft de titel ‘De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving’. De Omgevingsvisie is overheid bindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet die verwacht wordt in 2023. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatbestendig Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

Daarnaast ziet de provincie Noord-Brabant één basisopgave en vier hoofdpogaven voor de toekomst, namelijk:

- basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- werken aan de Brabantse energie transitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt ruimte geboden voor meer bedrijvigheid. Bij de vierde en laatste hoofdgave, ‘werken aan een concurrerende, duurzame economie’, wordt onder andere gesproken over het belang van het realiseren van een ‘aantrekkelijk vestigingsklimaat’. Daarbij stelt de provincie dat een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om voldoende ruimte en een geschikte omgeving voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. Met voorliggend plan wordt deze ruimte geschonken.

Ten aanzien van bedrijventerreinen plaats de provincie de kanttekening dat het areaal bedrijventerreinen vraaggericht opgepakt dient te worden, vanuit een kwalitatieve in-steek. Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, direct aansluitend op het bestaande industrieterrein 'Bolle Akker'. Het bedrijventerrein wordt gerealiseerd, waarbij de bestaande groenstructuren rondom het plangebied in stand worden gehouden. Op die manier worden de bedrijfskavels binnen de natuurlijke elementen van deze locatie ingepast en kan tegelijkertijd ruimte geboden worden voor bedrijfsfuncties. De ontwikkeling past daarmee binnen de door de provincie geformuleerde doelstellingen.

3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie augustus 2023)*

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leef-omgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van de Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving).

Toetsing

Raadpleging van de Omgevingsverordening wijst uit dat het plangebied aanvullende provinciale regels kent. Navolgend worden deze regels toegelicht.

Artikel 2.78 en artikel 3.44 a Grootschalige logistiek

Binnen het beperkingengebied zijn grootschalige logistiek en een toename van grootschalige logistiek alleen onder voorwaarden toegestaan. Grootschalige logistiek is alleen mogelijk indien er een aantoonbare regionale meerwaarde is. Onder grootschalige logistiek wordt verstaan gronden en bouwwerken op een perceel van 3 hectare of groter.

Planontwikkeling

Een perceel met een omvang van 3 hectare of meer zijn niet mogelijk binnen het plan-gebied.

Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering

Bij de toepassing van de lagenbenadering dient te worden gekeken naar het effect van een nieuwe ontwikkeling op verschillende lagen (ondergrond, netwerklaag en bovenste laag).

Planontwikkeling

De lagenbenadering is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap

In dit artikel wordt aangegeven dat, indien een bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied, dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d het wegnemen van verharding;
- e het slopen van bebouwing;
- f de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Planontwikkeling

Voorliggend plan betreft de omzetting van een agrarische bestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De ontwikkeling resulteert in een kwaliteitsverbetering doordat het bedrijventerrein landschappelijk wordt ingepast ten behoeve hiervan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarnaast is er veel aandacht is voor beeldkwaliteit.

Artikel 3.16: Externe werking Natuur Netwerk Brabant

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig Artikel 3.22 Compensatie.

Planontwikkeling

Onderhavig plangebied ligt in agrarisch gebied waardoor voorliggende ontwikkeling een beperkte impact heeft op de ecologische waarden in het gebied.

Artikel 3.43 Stedelijke ontwikkeling (buiten stedelijk gebied)

In dit artikel wordt beschreven onder welke voorwaarden een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied mogelijk kan maken. Het plan dient dan te voldoen aan de volgende eisen:

- a binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- d de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de [omgevingskwaliteit](#) en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Planontwikkeling

In de lagenbenadering zijn drie potentiële locaties bekeken voor de ontwikkeling en is uiteindelijk gekozen voor onderhavig plangebied op kwalitatieve overwegingen. Het gebruik van leegstaand vastgoed behoort voor deze functie niet tot de mogelijkheden. Daarnaast is in de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3) beargumenteerd dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Tot slot is nadrukkelijk rekening gehouden met de directe omgeving en is bij de toekomstige inrichting van het plangebied aansluiting gezocht met de stedenbouwkundige en landschappelijke structuren van het gebied, op basis van de Ontwikkelvisie.

Artikel 3.77: Ontwikkelingsrichting

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Planontwikkeling

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn een Lagenbenadering, een Ontwikkelvisie en landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin zijn bovenstaande aspecten uitgewerkt.

Omgevingsverordening

De provincie heeft op 11 maart 2022 de omgevingsverordening vastgesteld. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet (voorzien op 1 januari 2024) treedt deze in werking. De omgevingsverordening komt grotendeels overeen met de Interim omgevingsverordening. Deels zit dat in een andere opbouw en het samenvoegen van provinciale regelingen en zaken die meer door het rijk geregeld worden, zoals door het wegvallen

van de Wet bodembescherming. Daarnaast biedt de Omgevingswet de mogelijkheid om activiteiten meldingsplichtig of vergunningsplichtig te maken. Zo zijn de regulering van activiteiten binnen Stillegebied en Gesloten stortplaatsen aangepast aan het systeem van de Omgevingswet; het verbod met ontheffing is vervangen door een meldingsplicht (Stillegebied) en een vergunningsplicht (Gesloten stortplaatsen).

De inhoudelijke verschillen, voor zover mogelijk relevant betreffen:

- Er zijn maatwerkregels opgenomen voor een maximale boordiepte voor gesloten bodemenergiesystemen om het risico voor verontreiniging van het grondwater te beperken. Voor open bodemenergiesystemen bestaan er onder voorwaarden nog wel mogelijkheden. De beleidsmatige basis voor het opnemen van deze regels ligt in het Regionaal Water- en Bodem Programma.
- De gebieden Verstedelijking afweegbaar zijn vervallen. Gemeenten zijn daardoor zelf aan zet om gebaseerd op de diep-rond-breed methodiek uit de omgevingsvisie een afweging te maken waar stedelijke ontwikkelingen het beste een plek kunnen krijgen. Desgewenst kunnen gemeenten er ook voor kiezen om daarbij de eerder opgenomen gebieden aan te wijzen. Dat is aan de gemeente. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in stedelijk gebied, blijft een binnenstedelijke ontwikkeling voorrang hebben.
- Er is een nieuw werkingsgebied Bebouwd gebied opgenomen voor grote bebouwingsconcentraties in het landelijk gebied, zoals grootschalige bovenregionale recreatievoorzieningen, bedrijvenclusters in het landelijk gebied en clusters met 50 woningen of meer. Gemeenten zijn gevraagd om hiervoor gebieden aan te dragen. Vanuit provinciaal belang is verdichting binnen deze gebieden, met maatwerk, mogelijk. Ontwikkelingen binnen Bebouwd gebied zijn gekoppeld aan het versterken van omgevingskwaliteit en het betrekken van deskundigen op dat gebied, onder wie een provinciaal medewerker.
- Er zijn twee aanpassingen doorgevoerd vanwege door Provinciale Staten aangenomen moties. Voor de ontwikkeling van zonneparken is de zonneladder nadrukkelijker in de regels uitgeschreven (motie 234a-2020). De zonneladder vraagt onderzoek naar de mogelijkheden om binnen stedelijk gebied, met meervoudig ruimtegebruik in het landelijk gebied of andere vormen van duurzame energie in de behoefte te voorzien. De ontwikkeling van zonneparken is dan alleen mogelijk voor de resterende behoefte. Voor windturbines is een voorwaarde opgenomen dat mitigerende maatregelen moeten worden getroffen om faunaslachtoffers tegen te gaan (motie 224-2020).

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Op basis van deze regels kunnen gemeente binnen het landelijk gebied stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken indien:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12 ;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken ;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en

- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

1. Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:
 - a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
 - b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 - c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
 - d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.
2. Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Artikel 6.2 wijziging werkingsgebied

Op grond van artikel 6.2 is de herbegrenzing van werkingsgebieden mogelijk. Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders de grenzen van de werkingsgebieden wijzigen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij herbegrenzing komt het plangebied binnen de gebieden Landelijke kern en Stedelijk gebied te liggen. In artikel 5.3 van het Interim Omgevingsplan zijn de gevallen opgenomen waarvoor Gedeputeerde Staten de grenzen van een werkingsgebied wijzigen, te weten:

1. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
2. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
3. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening;
4. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
5. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8 3 lid e van de Wro is vastgesteld.

Stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant

De Stimuleringsregeling Landschap is een regeling van provincie, gemeenten en waterschappen in Noord-Brabant om landschapsbeheer door particuliere grondeigenaren te stimuleren. Door grondeigenaren kan een vergoeding worden aangevraagd voor het aanleg en het beheer van het groen. Denk hierbij aan landschaps-, en waterelementen, wandelpaden over boerenland en randen. Hierbij moet bij een stedelijke uitbreiding 1% van de uitgifteprijs worden behaald.

In bijlage 4 Landschappelijke inpassing op pagina 13 is de berekening te zien. Omdat het projectgebied nog niet technisch is uitgewerkt is de berekening een indicatie van de kosten. Bij een technische uitwerking kan op preciezere wijze worden uitgerekend op hoeveel de aanleg en de beheerkosten zullen zijn. Aangezien de berekening nu ruim boven de 1% waarde van het plangebied komt, kunnen wij ons voorstellen dat dit dan ook wordt behaald

Toetsing plangebied

Voor onderhavig plangebied geldt geval 1 om de werkingsgebieden te herbegrenzen. Gemeente krijgen meer ruimte om zelf verstedelijkingsafwegingen te maken. Hiervan wordt al gebruik gemaakt. In de ladder en de ontwikkelvisie Bakel Zuid-Oost is onderbouwd dat er behoefte is aan de ontwikkeling en dat deze binnen het bestaand stedelijk gebied of binnen het gebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ niet mogelijk of wenselijk is. In de ontwikkelvisie is daarbij gebruik gemaakt van de lagenbenadering.

Bij de ontwikkeling is de provincie nauw betrokken.

Voor het gebied is mede op basis van de lagenbenadering een landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze worden met dit bestemmingsplan verankerd.

3.2.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Programmering Bedrijventerreinen de Peel 2020

Op 28 mei 2020 is de “Programmering Bedrijventerreinen de Peel 2020: Vraaggericht samenwerken aan een passend aanbod” vastgesteld. Hierin hebben de Peelgemeenten met elkaar afspraken gemaakt over de programmering en sturing van de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de periode tot 2030. Het doel van de Peelgemeenten is het versterken van de regionale economie door het gezamenlijk accommoderen van de vraag van het bedrijfsleven naar bedrijventerreinen. Hierbij is het de missie om een sterke en robuuste lokale en regionale economie en arbeidsmarkt te borgen. De visie is om het bedrijfsleven optimaal te faciliteren in hun vraag naar goede locaties, kavels en huisvesting. Dit willen zij bereiken door samen te werken en samen te sturen op een passend aanbod van lokale en regionale bedrijventerreinen door voldoende planologisch perspectief te bieden voor de Peelgemeenten. Voor lokale bedrijventerreinen hebben zij de volgende uitgangspunten opgesteld:

- Lokale bedrijventerreinen zijn relatief klein van schaal en hoofdzakelijk gericht op het lokale bedrijfsleven < 5.000 m².
- Gemeenten ontwikkelen de lokale terreinen vraaggericht binnen de programmeringsruimte en de lokale mogelijkheden en ambities.
- Gericht op de sectoren MKB en industrie.
- Bedrijven hebben een sterke lokale binding.
- Hoofdzakelijk milieucategorie 2 t/m 4.
- Goede bereikbaarheid.
- Leisure onder voorwaarden.

- Beschikbare ontwikkelruimte en vraag gezamenlijk monitoren.
- Gezamenlijk sturen op fasering en ontwikkelruimte (stoplichtmodel).
- Aanhakend en inspelend op de kwalitatieve opgaven zoals circulariteit, klimaatadaptatie, mobiliteit, etc. ('modern werklandschap').
- Locatiekeuze en uitgifte is verantwoordelijkheid van individuele gemeente.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Bolle Akker naar het zuiden. Hiermee wordt de bestaande bedrijvigheid op de Bolle Akker voortgezet en versterkt. Zoals reeds beschreven in paragraaf 2.3, is vanwege het lokale karakter van het bestaande bedrijventerrein, de uitbreiding Bolle Akker II ook kleinschalig van opzet. Dit sluit aan bij het eerste uitgangspunt. Daarnaast worden met de komst van het nieuwe bedrijventerrein Bolle Akker II de ontwikkelingsmogelijkheden van lokale bedrijven aangesloten op de lokale behoefte (nadere toelichting in paragraaf 3.1.3).

De locatie is goed bereikbaar met een busstation op circa 15 minuten loopafstand en het terrein bevindt zich de N604. Tot slot wordt de Bolle Akker in de programmering specifiek benoemd als uitbreidingslocatie voor bedrijventerreinen. Gelet op het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de Programmering Bedrijventerreinen de Peel 2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

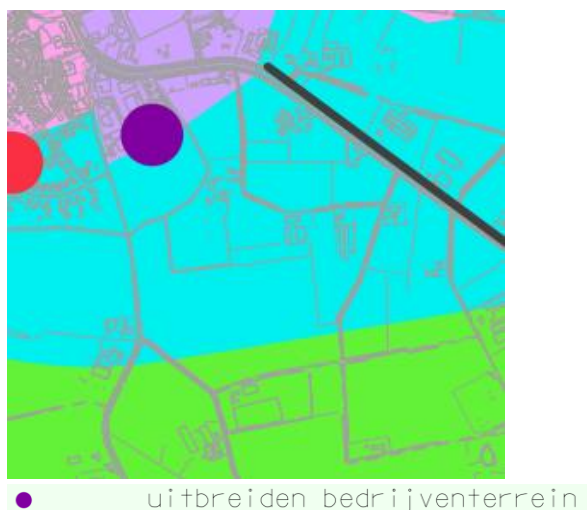
3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 29 juni 2011 de Structuurvisie+ 2010-2020 vastgesteld. In deze visie zijn vastgestelde beleidsstukken, zoals de Economische visie 'Een voedingsbodem voor ondernemen' en de 'Visie bedrijventerreinen', meegenomen en wordt het belang van werkgelegenheid benadrukt.

De locaties Wolfsveld in Gemert en Bolle Akker in Bakel worden specifiek benoemd als dé ontwikkellocaties binnen de gemeente die in de komende tijd een ruimtelijk en functionele invulling moeten krijgen. Door deze bedrijventerreinen te ontwikkelen, wordt voldoende ruimte geboden aan eventuele toekomstige ontwikkelingsbehoeften van bedrijven. De gemeente ambieert bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeente.

Toetsing

In de gemeentelijke structuurvisie wordt de locatie Bolle Akker specifiek benoemd als ontwikkellocatie voor bedrijvigheid. Voorliggend plangebied betreft een aangrenzend gebied, dat met de nieuwe invulling zowel functioneel als ruimtelijke aansluit op het bestaande bedrijventerrein. Niet voor niets heeft voorliggende ontwikkeling de naam 'Bolle Akker II'.



3.4.2 Visie bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel

De Stuurgroep Visie Bedrijven(terreinen) heeft de Visie bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel op 17 november 2010 vastgesteld. Hierin zijn de hoofdlijnen van het beleid omtrent bedrijven, bedrijventerreinen en overige bedrijfslocaties uiteengezet.

Vervolgens is per kern een algemene beschrijving van de bestaande bedrijventerreinen gegeven, met daarna ook een locatie specifieke beschouwing. Op navolgende afbeelding is de toekomstvisie ten aanzien bedrijventerreinen in de gemeente weergegeven.



Overzicht toekomstvisie bedrijventerreinen Bakel. Rood is bestaand en blijvend bedrijventerrein, blauw is uitbreidingsruimte en geel is transformatie naar wonen (bron: Visie bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel).

Op deze afbeelding is Bolle Akker zichtbaar als uitbreidingsruimte. Deze visie is inmiddels door de werkelijkheid ingehaald en de Bolle Akker is momenteel ontwikkeld als bedrijventerrein. De bedrijven die er gevestigd zijn bevinden zich in de sectoren Handel en Bouwnijverheid. De gemeente geeft in deze visie aan dat groei van de aanwezige bedrijven op de huidige kavels vrijwel niet meer mogelijk is. Daarom ambieert de gemeente zorg te dragen voor het bieden van voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven op de aangegeven locaties.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet in een verdere uitbreiding van dit bedrijventerrein naar het zuiden. De keuze voor deze locatie is beschreven in de Lagenbenadering (zie paragraaf 2.3). Voorliggend plan voorziet in een continuering van de bestaande bedrijvigheid op de Bolle Akker. Met de komst van het nieuwe bedrijventerrein Bolle Akker II worden de ontwikkelingsmogelijkheden van lokale bedrijven aangesloten op de lokale behoefte.

3.4.3 Conclusie

Voorliggend project is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld⁶. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is beoordeeld of als gevolg van de realisatie van de bedrijven nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer zoals die in het rapport aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Archeologie	Een proefsleuvenonderzoek en karterend booronderzoek moeten worden uitgevoerd voor een deel van het plangebied wanneer de ontwikkeling de bodem dieper dan 25 cm aantast. Om dit te borgen is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hierdoor kan worden uitgesloten dat sprake zal zijn van een significant nadelig milieueffect.
Natuur (gebiedsbescherming)	Het uitgevoerde natuuronderzoek wijst uit dat significant negatieve effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied niet aan de orde zijn. Hiermee worden geen negatieve milieueffecten verwacht.

⁶ SAB (2023), Vormvrije m.e.r.-beoordeling, Bolle Akkers II, projectnummer 220374, 2 september.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (soortenbescherming)	De aanwezigheid van beschermde soorten is grotendeels uitgesloten door middel van een flora en fauna onderzoek. De alpenwatersalamander is aangetroffen in het gebied. Er wordt uitgegaan dat een werkprotocol wordt opgesteld en dat het treffen van eventuele maatregelen of het verkrijgen van ontheffingen de significante milieueffecten uitsluiten.
Verkeer	Indien wordt uitgegaan van 1% jaarlijkse groei ontstaat er geen knelpunt in de toekomstige situatie. De toename in verkeersdruk als gevolg van de ontwikkeling is minimaal. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het aspect 'verkeer' de ontwikkeling van de 'Bolle Akker II' niet in de weg staat. Een nadelig gevolg voor het milieu kan worden uitgesloten.
Geluid	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidhinder op bestaande omringende woningen. Op de Hilakker en Hooieeuwsels wordt een geluidtoename van meer dan 1,5 dB verwacht. Rekening houdend met de huidige geluidbelasting door wegverkeer nabij het plangebied leidt dit echter niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Mogelijk zijn maatregelen op deze twee wegen gewenst om eventuele overlast te verminderen. In ieder geval kan een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden uitgesloten.
Industrielawaai	Een memo akoestische inpassing heeft de beoogde situatie onderzocht met betrekking tot Industrielawaai. Daaruit blijkt dat er op een bouwvlakdeel na geen geluidhinder verwacht is. Voor het bouwvlakdeel 'afwijkend bedrijfsperceel' zijn activiteiten in de nachtperiode uitgesloten om hinder op omliggende geluidgevoelige gebouwen te vermijden. Dit kan in de regels van het bestemmingsplan worden geborgd of de haalbaarheid moet worden aangetoond ten tijde van de verguningsfase. In ieder geval kan een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu worden uitgesloten.
Lucht	Middels een luchtonderzoek blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadelig gevolg voor het milieu kan worden uitgesloten.

De uitkomst van de uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen omzetting van agrarische gronden naar bedrijfsgronden. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik. Uit de resultaten van het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen zintuiglijke afwijkingen in de bodem waargenomen;
- in zowel de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, molybdeen, naftaleen en zink;
- het grondwater is lokaal sterk verontreinigd met nikkel;
- de hypothese dient verworpen te worden.

Formeel gezien dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar het sterk verhoogde gehalte nikkel in het grondwater. Echter, dergelijke gehalten worden vaker van nature verhoogd aangetroffen. Op de locatie zijn geen antropogene bronnen bekend die een mogelijke verontreiniging met nikkel veroorzaakt zouden kunnen hebben. Ook zijn in de grond geen verhoogde gehalten nikkel aangetroffen. Derhalve lijkt het een natuurlijk verhoogd gehalte en wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht. Het terrein is daarmee op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.3 Geluid

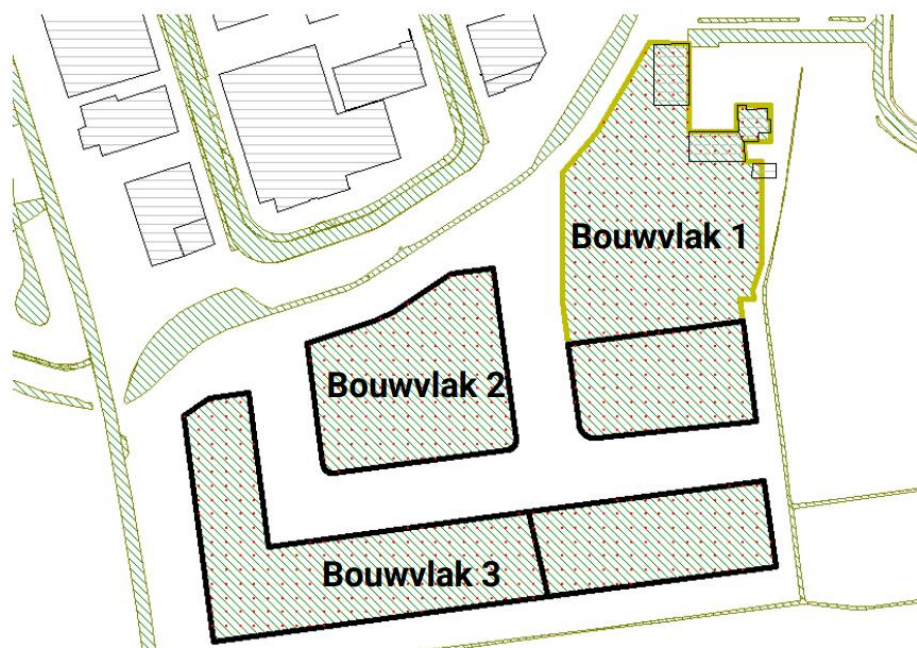
Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

⁷ De Klinker (2022) "Verkennd bodemonderzoek volgens NEN 5740 Bolle Akker II Bakel". Rapportnummer: K2220268, 29 november 2022.

Toetsing

Ten behoeve van de inpasbaarheid van het beoogde bedrijventerrein is een onderzoek uitgevoerd naar het akoestisch klimaat op de gevels van de omliggende (bedrijfs-)woningen. Dit met als doel om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bedrijven van tot en met milieucategorie 3.2 zijn beoogd en die 24/7 open kunnen zijn. Op basis van de bovenstaande uitgangspunten en de resultaten blijkt dat er overschrijdingen plaatsvinden op zowel enkele bedrijfswoningen als enkele burgerwoningen. De hoogste geluidbelasting bedraagt 58 dB(A) op de oostgevel van de bedrijfswoning op Houtakker 5. Het uitsluiten van bedrijfsactiviteiten in de nachtelijke periode voor bouwvlakdeel 1 met de functieaanduiding 'afwijkend bedrijfsperceel' is voldoende om aan de gestelde normen te voldoen.



Indicatie bouwvlak(-deel) en uitsluiten periodes: zwarte lijn geen beperking en groene lijn nachtperiode uitgesloten

Indien bronmaatregelen niet gewenst zijn, dienen overdrachts- en/of ontvangersmaatregelen te worden onderzocht.

Ten tijde van de vergunning wordt geadviseerd om een akoestisch onderzoek te verrichten naar de bedrijven die beoogd zullen zijn op het bedrijfsperceel 'afwijkend bedrijfsperceel' en op de noordwestelijke hoek van bouwvlak 3 (meest westelijke kavel van de ontwikkeling). Deze bedrijven zullen maatgevend zijn met betrekking tot het akoestisch klimaat op de gevels van de omliggende woningen. Ten tijde van de vergunning is ook sprake van reële geluidbronnen en werktijden, die inzicht zullen geven in de daadwerkelijke situatie. Indien bedrijven van milieucategorie 3.1 en lager zijn gerealiseerd wordt op voorhand voldaan aan een goed akoestisch klimaat.

Voor het perceel in bouwvlak 1 is een regeling opgenomen op basis waarvan er geen categorie 3.2 activiteiten in de nachtelijke uren zijn toegestaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële

uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In het kader van voorliggend plan is onderzoek naar de luchtkwaliteit⁸ uitgevoerd. De bevindingen uit dit onderzoek worden navolgend uiteengezet.

NIBM

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is op voorhand gecontroleerd of de ontwikkeling kan worden aangeduid als 'Niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragend aan de luchtkwaliteit. Hiertoe is de verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling in de NIBM-tool ingevoerd. Het betreft in totaal 426 verkeersbewegingen per werkdag-etmaal, waarvan 19% middelzwaar en zwaar verkeer betreft. Vanuit een worst-case benadering is de werkdagintensiteit ingevoerd in de NIBM-tool aangezien deze hoger ligt dan de werkdagintensiteit. Navolgende figuur geeft het resultaat van de NIBM-tool weer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		426
Aandeel vrachtverkeer		11,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,56
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Rekenresultaat NIBM-tool voor de beoogde ontwikkeling

Uit de berekende maximale bijdrage door het extra verkeer blijkt dat de toename van NO₂ 'in betekenende mate' niet bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁹ uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Bakel. De ontwikkellocatie ligt aan de zuidzijde van het bestaande bedrijventerrein Bolle Akker. In de buurt van het plangebied zijn voornamelijk gronden met agrarische en bedrijfsbestemmingen aanwezig. Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een bedrijventerrein voor functies tot en met milieucategorie 3.2. Een bedrijventerrein is per definitie een 'gemengd gebied'. Onderstaande afbeelding geeft de omliggende hinderveroorzakende functies weer.

⁹ SAB (2025) Quick scan bedrijven en milieuzonering bedrijventerrein Bolle Akker II, Bakel, 6 augustus 2025.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling maakt bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk. Er is sprake van een hinderveroorzakende functie. Bij de toetsing zijn twee aspecten van belang. Er dient allereerst te worden gekeken naar de hinder ten opzichte van de hindergevoelige functie binnen het plangebied zelf. Ten tweede wordt er gekeken naar de omliggende functies die niet deel uitmaken van het plangebied. De ontwikkeling maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk. Alleen de bestaande bedrijfswoning is toegestaan.

Toetsing hindergevoelige functie binnen het plangebied (bedrijf – letter A):

Het beoogde bestemmingsplan consolideert de bestaande bedrijfswoning aan de Hollevoort 3a. Een bedrijfswoning is hindergevoelig tenzij behorend bij eigen inrichting. Een bedrijf is geurgevoelig voor veehouderijen. De milieucategorie 3.2 is de hoogste milieucategorie die toegestaan zal zijn. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand – gemengd gebied	Gemeten afstand
Milieucategorie 3.2	50 meter	57 meter

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een categorie 3.2 bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter. De eventuele nieuwe bedrijven komen op een afstand van meer dan 57 van de bestaande bedrijfswoning. Daarmee wordt op voorhand voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Toetsing ten opzichte van de bestemming 'Wonen' (letter B):

Op het adres Hollevoort 3b (noordoosten van de ontwikkellocatie) zijn gronden bestemd voor 'Wonen'. Met voorliggende ontwikkeling is de milieucategorie 3.2 de hoogste milieucategorie die toegestaan zal zijn. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand – gemengd gebied	Gemeten afstand
Milieucategorie 3.2	50 meter	51 meter

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016:

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf-16' (letter C)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf-16'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2, met bedrijfswoningen. Deze gronden maken ruimtelijk gezien deel uit van het bedrijventerrein 'Bolle Akker'. Een functieaanduiding 'bedrijfswoning' geldt deels ter plaatse van deze bestemming.

Een bedrijfswoning is hindergevoelig, tenzij behorend bij eigen inrichting. Een bedrijf is geur- en hindergevoelig voor veehouderijen. Voorliggende ontwikkeling maakt tevens bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand – gemengd gebied	Gemeten afstand
Milieucategorie 3.2	50 meter	20 meter

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dussdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat meer is dan de gemeten afstand tot waar een bedrijfswoning zou kunnen komen te staan (uitsluitend op de plaats van de functie-aanduiding 'bedrijfswoning'). Een nadere beschouwing van de feitelijke situatie is derhalve nodig.

Feitelijke situatie

In de feitelijke situatie is een bedrijfswoning aanwezig. De gevel van deze bedrijfswoning is op circa 23 meter gesitueerd van de grens van de bedrijfsbestemming. Er wordt nog steeds niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter voor bedrijven van milieucategorie 3.2. De dichtstbijzijnde gronden van de beoogde bedrijfsbestemming hebben betrekking op het bestaande geldende bestemmingsplan Hollevoort 3a, waar nu nog maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Deze wordt gewijzigd met voorliggend initiatief tot milieucategorie 3.2. Er dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar milieuaspecten om te kijken of er voor de bedrijfswoning op Hollevoort 5 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning dienen het Activiteitenbesluit (of de vervangende wetgeving) en regels met betrekking tot geur, gevaar en stof in acht te worden genomen.

Bestemmingsplan Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf' (letter D)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2, met bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning is hindergevoelig, tenzij behorend bij eigen inrichting. Een bedrijf is geur- en hindergevoelig voor veehouderijbedrijven. Voorliggende ontwikkeling maakt tevens bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand – gemengd gebied	Gemeten afstand tot aan het bouwvlak
Milieucategorie 3.2	50 meter	40 meter

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor dit type bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat meer is dan de gemeten afstand. Daarmee wordt op voorhand niet voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Een nadere beschouwing

is benodigd ten aanzien van de bestaande bedrijfswoningen voor de aspecten 'geur' en 'geluid'.

Feitelijke situatie bestaande 'Bedrijventerrein Bolle Akker'

Er zijn meerdere bedrijfswoningen aanwezig op het bedrijventerrein 'Bolle Akker'. Dat is bijvoorbeeld het geval op de adressen Houtakker 5, Houtakker 7 en Houtakker 9.

Houtakker 9

De afstand tussen de gevel van dit adres en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt te allen tijde meer dan 50 meter. Van hinder is er geen sprake.

Houtakker 5

De afstand tussen de gevel van dit adres en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt circa 37 meter tot aan de dichtstbijzijnde bedrijfskavel. Nadere onderzoek is benodigd.

Houtakker 7

De afstand tussen de gevel van dit adres en de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming bedraagt circa 40 meter tot aan de bedrijfskavel. Nader onderzoek is benodigd.

Afhankelijk van de beoogde activiteiten bij voorliggend initiatief bedraagt de afstand voor de aspecten 'geur' of op het aspect 'geluid' 50 meter. Er dient te worden aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal zijn voor de bovenstaande bedrijfswoningen ten opzichte van de beoogde bedrijven. Bedrijven van milieucategorie 3.1 (richtafstand van 30 meter) en van milieucategorie 2 (richtafstand van 10 meter) hebben lagere richtafstanden dan bedrijven van milieucategorie 3.2. Afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de ligging van de bedrijfswoningen is nader onderzoek mogelijkerwijs vereist.

Ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning dienen het Activiteitenbesluit (of de vervangende wetgeving) en regels met betrekking tot akoestiek of geur in acht te worden genomen.

Bestemmingsplannen "Stedelijke gebieden, april 2014" en "Herziening Neerakker, Fase 1":

Toetsing ten opzichte van de bestemming 'Wonen' (letter E):

Ten noordwesten van de projectlocatie zijn gronden bestemd voor 'Wonen'. Met voorliggende ontwikkeling is de milieucategorie 3.2 de hoogste milieucategorie die toegestaan is. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven.

Maximaal toegestane milieucategorie	Maximale richtafstand – gemengd gebied	Gemeten afstand
Milieucategorie 3.2	50 meter	65 meter

Zoals blijkt uit de bovenstaande tabel, is de richtafstand voor dit type bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk,

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plangrens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kinderopvang	Kinderopvang	0	0	10	0	115 m

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Een bedrijfswoning die bij de eigen inrichting hoort, is voor de beoordeling van de eigen inrichting geen gevoelig gebouw. Een bedrijfswoning is echter gevoelig ten opzichte van de omliggende (beoogde) bedrijven. Beschouwing van de omliggende (beoogde) functies is derhalve benodigd ten aanzien van de bestaande bedrijfswoning aan de Hollevoort 3a. Een bedrijfsgebouw is tevens geurvoelig, mits er langdurig een verblijfsplek is voor mensen.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Agrarisch' (cijfer 1)

Ten oosten, ten zuiden en ten westen van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Agrarisch'. De gronden zijn vooral bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik. Om het plangebied heen bevinden zich geen bouwvlakken. Daarmee zijn er geen hinderveroorzakende functies in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig. Een functieaanduiding kinderopvang bevindt zich op circa 115 meter van het plangebied verwijderd. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plangrens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kinderopvang	Kinderopvang	0	0	10	0	115 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Twee functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' bevinden zich op redelijke afstand van het plangebied: één op 55 meter ten zuidwesten van het plangebied (Hilakker 2 en 2a) en de andere op 340 meter ten oosten van het plangebied (Hollevoort 1).

Worstcase wordt uitgegaan van een pluimveebedrijf van milieucategorie 4.1. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plan- grens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Pluimveebedrijf	Fokken en houden van pluimvee	100	10	30	0	55 (Hilakker 2 en 2a) 340 (Hollevoort 1)

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 100 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk voor de veehouderij aan de Hollevoort 1. Daartegen wordt niet voldaan aan de richtafstand ten opzichte van de functieaanduiding aan de Hilakker 2 en 2a. Een nadere beschouwing van de feitelijke situatie is derhalve benodigd.

Feitelijke situatie Hilakker 2 en 2a

Raadpleging van het Handelsregister laat zien dat op 27 juni 2025 geen enkele veehouderij meer gevestigd is, zowel aan de Hilakker 2 als de Hilakker 2a. Er is een bedrijf gevestigd en dit betreft een bedrijf ten behoeve van bestratingen en vervangen/aanleggen van water- of gasleidingen. Er kan redelijkerwijs wordt uitgegaan van milieucategorie 3.1 voor Leggen van rioleringen, buizen en pijpleidingen. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plan- grens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
aanleg of vervangen van leidingen	Leggen van rioleringen, buizen en pijpleidingen	0	10	30	10	55

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Alle andere functieaanduidingen onder de bestemming 'Agrarisch' zijn verder gelegen dan de hierboven beschreven functies of hebben een lagere milieucategorie. De bestemming 'Agrarisch' en de bestaande opgenomen functieaanduidingen zijn niet bezwaarlijk voor het uitvoeren van dit initiatief.

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf' (cijfer 2)

Ten noordoosten van de locatie zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf' met een functie-aanduiding 'niet agrarisch'. Op de plaats van deze aanduiding bevindt zich een groothandel voor de landbouw. Deze activiteit is te scharen onder 'Groothandel in machines en apparaten - overig' van milieucategorie 3.1. Hieronder is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand (m) tot aan de plangrens
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Groothandel in landbouwmachines, werktuigen en tractoren	Groothandel in machines en apparaten - overig	0	0	30	0	180

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 180 meter. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf - 16' (cijfer 3)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf - 16'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2.

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat meer is dan de gemeten afstand. Deze situatie gaat om een reeds bestaande vergunde situatie. Deze wordt niet gewijzigd met voorliggend initiatief. Daarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en is een nadere beschouwing niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013

Locatie ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf' (cijfer 4)

Ten noorden van het plangebied zijn gronden bestemd voor 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Hierna is de maximale richtafstand weergegeven en de gemeten afstand.

Maximaal toegestane Milieucategorie	Maximale Richtafstand (in m) – gemengd gebied	Gemeten afstand (in m) van bouwvlak tot bouwvlak
Milieucategorie 3.2	50	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de richtafstand voor een dusdanig bedrijf in gemengd gebied maximaal 50 meter, wat meer is dan de gemeten afstand. Daarmee wordt op voorhand niet voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Een nadere beschouwing is benodigd ten aanzien van de beoogde bedrijfsgebouwen. Deze zijn in de huidige systematiek geurgevoelig, mits de mensen die aldaar zullen werken langdurig blootgesteld zullen zijn aan de bron van de geurhinder.

Feitelijke situatie bestaande Bedrijventerrein Bolle Akker

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van de volgende percelen N2743 (Handel in en reparatie van personenauto's en lichte bedrijfsauto's), N2727 (onbekend), N2555 en N2674 (opslagbedrijf), N2492 (verhuur van machines en apparaten voor de bouw), N2729 (vervaardiging van machines voor de metallurgie en kantoorruimtes) en N2757 (Metselwerk). Een kantoor of andere bedrijfsgebouwen zijn geen stof- en geluidgevoelige objecten. Voor het aspect gevaar wordt verwezen naar de quick scan externe veiligheid¹¹, waarin staat dat er geen inrichtingen zijn met risico's in de omgeving van het plangebied. Tot slot speelt bij de voorgaande bedrijven geur geen relevante rol.

Conclusie

Op het gebied van geluid wordt nader onderzoek geadviseerd om te kijken naar de maximale geluidemissie die mogelijk zijn zonder overschrijdingen van de geluidnormen te veroorzaken. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd en beschreven in paragraaf 4.3. De ontwikkeling maakt geen geluidgevoelige objecten mogelijk.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

¹¹ SAB (2023) Quick scan externe veiligheid ontwikkeling Bolle Akker II te Bakel Projectnummer 220374 Datum 28-07-2023

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor, of door buisleidingen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimaal beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt), "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) en het Basisnet.

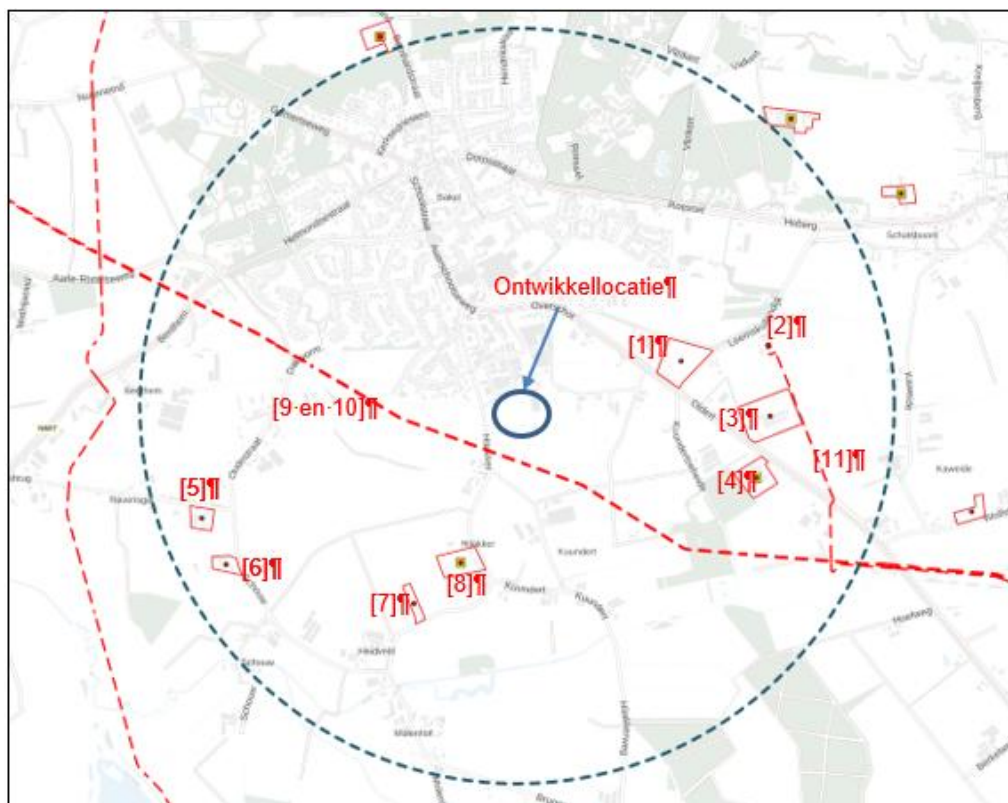
Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn drie aspecten van belang, namelijk de plasbrandgevaar (PAG), het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Toetsing

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quick scan externe veiligheid¹² uitgevoerd. De bevindingen uit het onderzoeksrapport worden onderstaand beschreven.

Uitgaande van de voorgaande wettelijke kaders is de beleidsmatige afkapgrens van 1,5 km voor het gifwolkaandachtsgebied bij ruimtelijke ontwikkelingen de maximale zone waarbinnen risicobronnen dienen te worden meegenomen in de omgeving van een ontwikkellocatie. In dit onderzoek wordt derhalve stilgestaan bij alle risicobronnen in een straal van 1,5 km vanaf de ontwikkellocatie.

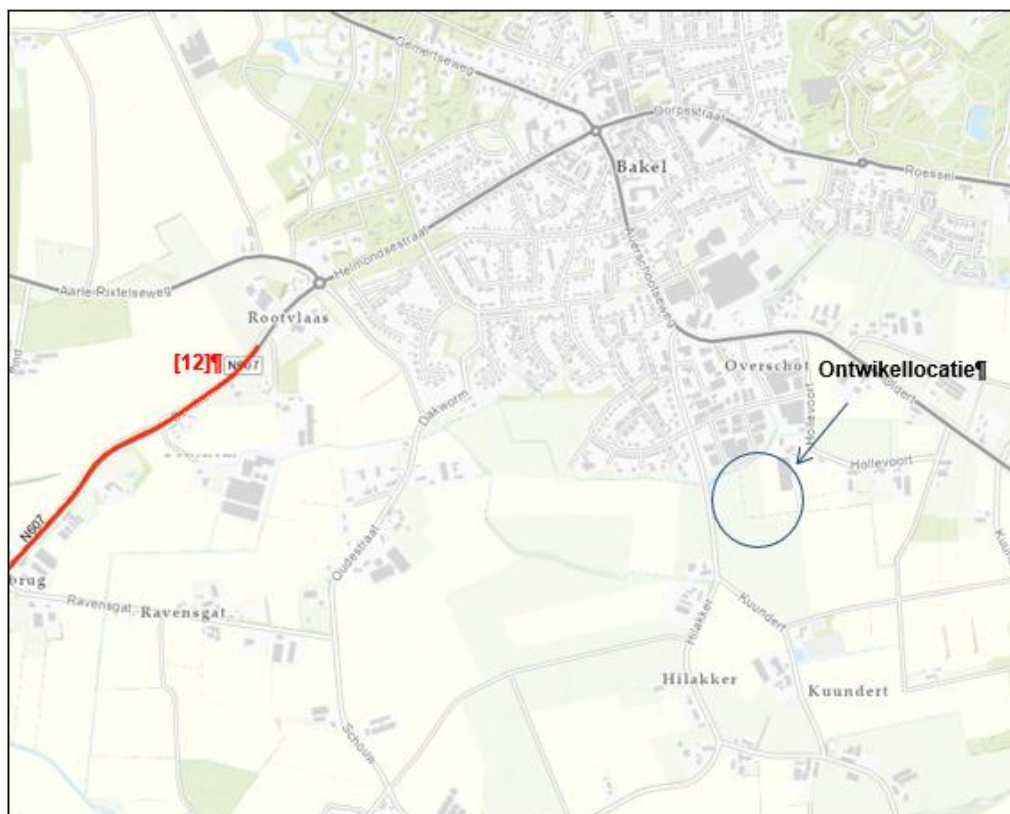
¹² SAB (2023) "Quick scan externe veiligheid", 14 juli 2025.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl).

- [1] Risicovolle inrichting, Van Ansem V.O.F.
- [2] Risicovolle inrichting, Gasdrukregel- en meetstation Z-366
- [3] Risicovolle inrichting, Oldert B.V.
- [4] Risicovolle inrichting, Pluimveebedrijf Van de Zanden
- [5] Risicovolle inrichting, Brouwers VOF
- [6] Risicovolle inrichting, T.H.L.M. van Aert
- [7] Risicovolle inrichting, M.L.M. Berkvens
- [8] Risicovolle inrichting, Maatschap Kuijpers-Janssen
- [9] Buisleiding, rrp-l9 36" Crude Pipeline Europoort – Venlo, N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
- [10] Buisleiding, rrp-l6 24" Products Pipeline Pernis – Venlo, N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij
- [11] Buisleiding, Z-541-25

Deze kaart is niet compleet wat de risico's in de omgeving betreft. Binnen een afkapsel van 1,5 km geeft de provinciale viewer een provinciale weg weer. Standaard wordt ervan uitgegaan dat gevaarlijke stoffen over een provinciale weg kunnen worden vervoerd.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.atlasleefomgeving.nl).

[12] Transporteroute, N607

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1,5 kilometer zijn acht risicovolle inrichtingen gevestigd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle relevante inrichtingen en bijbehorende kenmerken. Behalve de genummerde inrichtingen 4 (Pluimveebedrijf Van de Zanden) en 8 (Maatschap Kuijpers-Janssen) zijn alle risicovolle inrichtingen geen Bevi-inrichting. Daarmee dient de beheersing van het risico op eigen terrein te worden opgelost. Het pluimveebedrijf en het maatschap Kuijpers-Janssen zijn hieronder nader beschouwd.

Inrichting	Invloedsgebied Plaatsgebonden risico	Invloedsgebied Groepsrisico	Afstand tot ontwikkelocatie
Pluimveebedrijf Van de Zanden (bovengrondse propaantank) ¹³	45 m	150 m	± 740 meter
Maatschap Kuijpers-Janssen (bovengrondse propaantank) ¹⁴	45 m	150 m	± 470 meter

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie buiten de invloedsgebieden van de risicovolle inrichtingen valt, een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobronnen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

¹³ Bronnen: Atlas Leefomgeving en bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel.

¹⁴ Bronnen: Atlas Leefomgeving en bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel.

Buisleidingen

Er bevinden zich drie buisleidingen in de omgeving van de ontwikkellocatie. De gegevens van de N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij zijn aangeleverd door de beheerder en weergegeven in onderstaande tabel. Deze gaan voor op de Atlas Leefomgeving. Voor de hogedrukaardgasleiding zijn de uitwendige diameter en de werkdruk wel op Atlas Leefomgeving te vinden. Aan de hand van de uitwendige diameter en de werkdruk zijn hiervoor de plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) en het invloedsgebied bepaald.

Aardeoliepijpleidingen

Transport-route	Uitwendige diameter aardeoliepijpleidingen	Werkdruk	PR 10-6/jaar contour	Invloedsgebied Groepsrisico	Afstand tot ontwikkellocatie
rrp-l9	36 inch	43 bar	Ter hoogte van het plangebied tussen 37,9 en 38 meter	57,9 meter	60 meter
rrp-l6	24 inch	62 bar	Ter hoogte van het plangebied tussen 45,2 en 50,1 meter	73,9 meter	60 meter

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van de aardoliepijpleiding RRP-L6. Daarentegen valt de ontwikkellocatie wel buiten de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontouren. Ook ligt het plangebied niet binnen de belemmeringsstrook van beide RRP-leidingen (5 meter). Op voorhand mag verwacht worden dat volstaan kan worden met een kwalitatieve beschouwing.

Op basis van artikel 12 Besluit externe veiligheid buisleidingen hoeft het groepsrisico enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de Veiligheidsregio moet in de gelegenheid gesteld worden om een advies uit te brengen.

Hogedrukaardgasleiding

Transport-route	Uitwendige diameter hogedrukaardgasleiding	Werkdruk	100% letaliteitsgrens	1% letaliteitsgrens	Afstand tot ontwikkellocatie
4393 – PA19	6,61 inch	40,00 bar	70 meter	95 meter	±910 meter

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie buiten het invloedsgebied van de buisleiding valt, een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobronnen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over spoor

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van spoorwegen. Er ligt echter een spoorweg uit het basisnet spoor op minder dan 4 kilometer ten opzichte het projectgebied: spoorvak 12BH.4 tussen Helmond en Venlo. Een nadere beschouwing naar spoorwegen is daarom noodzakelijk.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
A	460
B2	995
B3	>4.000
C3	35
D3	375
D4	>4.000

Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit spoor (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport)

De omschrijving van het spoorvak op de kaart van Atlas Leefomgeving geeft aan dat er enkel stof A getransporteerd wordt over deze spoorweg. Dit spoorvak is circa 3,5 kilometer van het projectgebied verwijderd. Dit is ruimschoots groter dan de afstand van 460 meter wat het invloedsgebied betreft. Dit type risicobron vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over water

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van vaarwegen. Er ligt tevens geen vaarweg uit het basisnet vaarroutes die op minder dan 4 kilometer verwijderd is van het projectgebied. Een nadere beschouwing naar vaarwegen is dan ook niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over weg

Aan de hand van de Regeling Basisnet Weg en de risicokaart zijn de omliggende wegen verkend. Hierbij zijn tevens de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018/07) en de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) (zie navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van iedere weg is.

Stofcategorie	Invloedsgebied (m)
LF1	45
LF2	45
LT1	730
LT2	880
LT3	>4.000
LT4	n.v.t.
GF1	40
GF2	280
GF3	355

GT2	245
GT3	560
GT4	>4.000
GT5	>4.000

Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit weg (bron: Handreiking Risicoanalyse Transport).

Volgens de provinciale kaart ligt er binnen een straal van 1,5 kilometer rondom de ontwikkellocatie een provinciale weg. Standaard wordt ervan uitgegaan dat vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden over provinciale wegen:

- Provinciale weg: N607

Het wegvak van de provinciale weg N607 bevindt zich op circa 1.400 meter van de ontwikkellocatie. Het is niet bekend welke stoffen over deze weg worden vervoerd. Gelet op de kaart stopt de lijn ter hoogte van een tankstation. De kans is derhalve aannemelijk dat GF3 (propaan) het stof met het grootste invloedsgebied vormt.

Aanwezige stofcategorieën	Invloedsgebied (m)	Ontwikkellocatie binnen invloedsgebied?
GF3	355	Nee

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie ruim buiten het invloedsgebied van deze provinciale weg valt, een nadere beschouwing van dit wegvak is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevindt zich relevante luchthaven. Raadpleging van het luchthavenbesluit van Eindhoven laat zien dat het projectgebied buiten het beperkingsgebied ligt. Raadpleging van de Mer-beoordeling luchthaven Volkel 2012 (militaire vliegbasis) wijst uit dat de locatie zowel buiten de PR10⁻⁶ als de PR10⁻⁷ ligt. Momenteel is nog niet duidelijk of het Rijk rondom andere luchthavens dan Schiphol ook het groepsrisico als norm/toetsingskader wil hanteren. Vooralsnog geldt dit nog niet als toetsingskader. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Windturbines

In de nabijheid van de ontwikkellocatie bevindt zich geen relevante windturbine. Een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Uit deze quick scan blijkt dat voor bijna alle risicobronnen in de buurt van de ontwikkellocatie een nadere beschouwing niet benodigd is. De uitzondering hierop zijn de aardeoliepijpleidingen. De analyse wijst echter uit dat het plangebied zich in het invloedsgebied van de transportroute rrp-6 bevindt. Een berekening met Safeti-NL is benodigd. Voor de transportroute rrp-19 valt het plangebied net buiten het invloedsgebied. Een berekening zal reeds uitgevoerd worden met de transportroute rrp-16 en de afstand is maar 2,90 meter ten opzichte van het invloedsgebied. Deze buisleiding zal derhalve ook meegenomen worden in de berekening met Safeti-NL.

Deze quick scan dient gelezen te worden in combinatie met de gemeentelijke beleidsdocumenten en besluiten met betrekking tot externe veiligheid en de daarin gemaakte keuzes.

Op basis van het bovenstaande is voor de buisleiding een beperkte verantwoording in het rapport opgenomen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar bestaat tegen de gewenste ontwikkeling.

Advies Veiligheidsregio

Het advies van de veiligheidsregio richt zich alleen op de nader invulling en het gebruik van het gebied. Zo zal bij de nadere inrichting rekening gehouden moeten worden met de beleidsregels 'Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening'.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Algemeen

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Wartertoets'.

Europese kaderrichtlijn water (2000)

De Kaderrichtlijn Water biedt het instrumentarium om oppervlaktewater en grondwater in zowel kwalitatief als kwantitatief opzicht te beschermen en te verbeteren. Ook het bevorderen van een duurzaam watergebruik, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen en de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte vormen belangrijke doelstellingen. Om deze doelen te realiseren, reikt de richtlijn diverse instrumenten aan, zoals maatregelenprogramma's, stroomgebiedbeheersplannen, monitoringverplichtingen en economische analyses van het watergebruik inclusief de kostenterugwinning van waterdiensten.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;

- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- Klimaatadaptatie;
- Waterveiligheid;
- Zoetwater;
- Grondwater;
- Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal lenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Provinciaal beleid – Regionaal Waterprogramma Noord-Brabant 2022 - 2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2022 – 2027 Provincie Noord-Brabant is op 3 december 2021 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord-Brabant.

Het Waterplan is onderverdeeld in vijf deelprogramma's:

- Voldoende water: de provincie creëert beleidsinstrumenten en uitgangspunten voor een goed peilbeheer. Het tegengaan van de verzilting en voldoende water voor natuur vormen andere speerpunten.
- Schoon water: Zowel het afvalwater als het grond- en oppervlaktewater moeten zonder schadelijke stoffen (her)gebruikt kunnen worden. De provincie wil in het bijzonder aandacht besteden aan natuurgebieden en grondwaterbeschermingszones.
- Veilig water: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Vitale bodem: De sponswerking van de bodem is de laatste jaren afgenomen door verdichting. De provincie wil meer natuurinclusievere ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren
- Klimaatadaptatie: de provincie zet zich scherp in op een klimaatbestendige en waterrobuuste provincie. Deze constatering vertaalt zich in het aanpassen van ons handelen op deze verandering, bijvoorbeeld het beperken van de hittestress en de aanpassing van ruimtelijke ontwikkelingen aan hevige buien.

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Noord-Brabant.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken, dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van het waterschap.

Beleidskader Waterschap– Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

Op 19 november 2021 is het waterbeheerplan (WBP) van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- 1 *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
- 2 *Klimaatbestendig en gezond watersysteem*: Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- 3 *Schoon Water*: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling is een watertoets opgesteld¹⁵. In deze watertoets is de verharde oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie bepaald. Daarnaast zijn ook de (geo)hydrologische eigenschappen van het plangebied toegelicht. Na een beschrijving van het beleid volgt een hoofdstuk waarin de toekomstige waterhuishouding in beeld wordt gebracht waarbij aangesloten wordt op het gemeentelijk beleid. Hierin wordt onder andere de watercompensatie bepaald en de wijze van afwatering. De gemeente heeft het water-ontwerp van het plan met Waterschap Aa en Maas besproken (2023). Het Waterschap heeft aangegeven dat ze achter het principe van het ontwerp staat, dat betekent dat het waterschap kan instemmen met het ophogen van het terrein, het onder vrij-verval afvoeren van het water naar de oostelijke waterberging en een overloop op de waterberging (naar de zuidelijke B-watgang) die alleen in werking treedt bij extreme regenval (> 60 mm/uur).

Op basis van de eisen vanuit het waterschap Aa en Maas is compensatie over het toegenomen verhard oppervlak nodig. Voor deze locatie zal 60 mm over het toenemend oppervlak geborgen moet worden. Deze eis geldt ook vanuit de gemeente. Daarbij dient conform de waterschapsverordening de te dempen B-watgang 1 op 1 gecompenseerd te worden. Voor oppervlaktewater geldt een bergend vermogen van 0,3 m peilstijging per m² water.

Voor het perceel Hollevoort 3a wordt een eigen waterberging aangelegd.

Voor de benodigde berging binnen het plangebied is rekening gehouden met een toename van 21.594 verhard oppervlak (toekomstig minus huidige) tot 24.199 m² totaal

¹⁵ Boot (2025), Weging van het Waterbelang Bolle Akker II te Bakel, Projectnummer(doc.) P22-1183(-008), 25 augustus 2025.

toekomstig verhard oppervlak. Dit betekent dat binnen het plangebied 1.452 m³ berging gerealiseerd dient te worden. Daarbij dient oppervlaktewater gerealiseerd te worden ter compensatie van de te dempen watergang.

Ten behoeve van de benodigde waterberging worden een wadi, in het oosten, en een B-watergang/greppel, in het zuiden en westen, gerealiseerd. De greppel wordt in verbinding gebracht met de B-watergang (ook een veelal droogstaande greppel) ten zuiden van het plangebied en de Fabrieksliep ten noorden van het plangebied. Hiermee wordt het dempen van de B-watergang gecompenseerd.

Ten behoeve van het toenemend verhard oppervlak wordt in het oosten een wadi gerealiseerd. Vanuit de wadi kan het water in de bodem infiltreren. Het infiltrerend oppervlak van de wadi is 4.100 m² (oppervlak bodem + 2/3 talud). Het De wadi heeft een waterbergend vermogen van 1.971 m³. Hiermee wordt ruim voldaan aan de benodigde waterberging.

In de watertoets is verder de wijze van afwateren weergegeven en de meekoppelkanalen.

Om vervuiling van het hemelwater te beperken, wordt geadviseerd het gebruik van uitlopende bouwmaterialen te voorkomen conform beleid gemeente en waterschap.

De watertoets is beoordeeld door het waterschap. Naar aanleiding zijn enkele aanpassingen doorgevoerd waarna het waterschap akkoord is gegaan met de watertoets.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Quick scan

SAB heeft met een quick scan natuur¹⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

¹⁶ SAB (2022) "Quick scan natuur Bakel, Bolle Akker II. Projectnummer: 220374, 5 december 2022.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied "Deurnsche Peel & Mariapeel" ligt in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura 2000-gebied is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Daarom is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten hiervan worden verderop in deze paragraaf besproken. Andere verstoringen als gevolg van de ontwikkeling zijn op voorhand uit te sluiten, zoals verstoring van instandhoudingsdoelstellingen door geluid.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen of essentieel leefgebied aanwezig van huismus en steenuil. Nestplaatsen en essentieel leefgebied van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen wordt nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en overwinteringsgebied van de alpenwatersalamander aanwezig. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten wordt nader soortgericht onderzoek uitgevoerd. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Daarnaast is de bommenrij langs de Hilakker mogelijk een essentiële vliegroute voor vleermuizen. Zorg tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase ervoor dat hier geen licht op schijnt.

Op het moment is het niet waarschijnlijk dat de rugstreeppad in het plangebied voorkomt omdat zanderig terrein en ondiepe poelen ontbreken. Als het plangebied in een later stadium echter uit braakliggend terrein zal bestaan, is het niet onmogelijk dat de soort zich in het plangebied zal vestigen. Aangeraden wordt om ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.-

Nader soortenonderzoek

In het plangebied is vervolgens een nader soortenonderzoek¹⁷ verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen, huismus, steenuil en alpenwatersalamander. Nestplaatsen en verblijfplaatsen van de huismus en vleermuizen zijn niet aanwezig in de bebouwing van het plangebied. Daarnaast liggen er geen steenuil-territoria in het plangebied. Wel is er voortplantingshabitat en landhabitat van de alpenwatersalamander aanwezig in het plangebied. Middels preventieve maatregelen kan het overtreden van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming voorkomen worden. Hiervoor moeten globaal de werkzaamheden zo worden ingericht zoals is beschreven in paragraaf 5.3.2. van bijlage 13. Deze werkzaamheden moeten verder gespecificeerd worden in een ecologisch werkprotocol en daarnaast is ecologische begeleiding van de werkzaamheden noodzakelijk. Het ecologisch werkprotocol en de ecologische begeleiding moeten worden opgesteld en uitgevoerd door een ecooloog met kennis van de alpenwatersalamander. Indien niet aan deze preventieve maatregelen voldaan kan worden, is overtreding van een verbodsbepaling niet op voorhand uitgesloten en is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig, in combinatie met het uitvoeren van mitigerende maatregelen. Tenslotte dient er te allen tijde rekening te worden gehouden met broedende vogels en de zorgplicht.

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten. Broedende vogels, vanaf het bouwen van het nest tot het uitvliegen van de jongen, zijn strikt beschermd. De broedende vogels en hun jongen mogen niet verstoord, verwond en gedood worden. Daarnaast mogen in gebruik zijnde nesten ook niet beschadigd en vernield worden. Zonder maatregelen kan dit bij ruimtelijke ingrepen wel gebeuren. Er is echter voor ruimtelijke ontwikkelingen geen vrijstelling hiervoor te verkrijgen in het kader van de Wet natuurbescherming. Het wordt daarom geadviseerd om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten, zodat er vanwege de dan aanwezige verstoring geen vogels in de buurt gaan broeden. De werkzaamheden kunnen dan vervolgens wel in de broedperiode doorlopen.

¹⁷ SAB (2024) Nader onderzoek Wet natuurbescherming, Bakel Bolle Akker II, 12 januari 2024.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Onderzoek stikstofdepositie

In het kader van de Wet Natuurbescherming is de stikstofuitstoot als gevolg van de beoogde ontwikkeling¹⁸ inzichtelijk gemaakt voor de aanleg- en gebruiksfase.

Aanlegfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen resultaten zijn voor de projectberekening en situatieberekening onder het Wnb registratieset. Daarmee kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Bomeneffectanalyse

Om inzichtelijk te maken of, en hoe, bestaande bomen in en om het plangebied zoveel mogelijk behouden kunnen blijven, is een bomeneffectanalyse¹⁹ uitgevoerd. In het onderzoek zijn 13 bomen bestudeerd. Hiervan zijn tien bomen beoordeeld als 'handhaving positief'. Voor één boom geldt dat de beoordeling terughoudend is. Twee bomen zijn beoordeeld als onhoudbaar, aangezien deze eiken op de locatie van de toekomstige ontsluitingsweg staan. Deze bomen worden gekapt voor het uitvoeren van het plan, aangezien deze op het tracé van de nieuwe weg staan. Hiervan heeft één boom een goede kwaliteit en de andere boom een slechte kwaliteit.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein indien de voorwaarden zoals opgenomen in het nadere soortenonderzoek in acht worden genomen.

¹⁸ SAB (2023) "Onderzoek stikstofdepositie Bakel, Bolle Akker", 7 juli 2025

¹⁹ Hoogendoorn boomadvies (2023) "Bomeneffectanalyse Fabrieksloop Bakel". Rapportnummer: P231768/BEA/MJH, 6 maart 2023.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

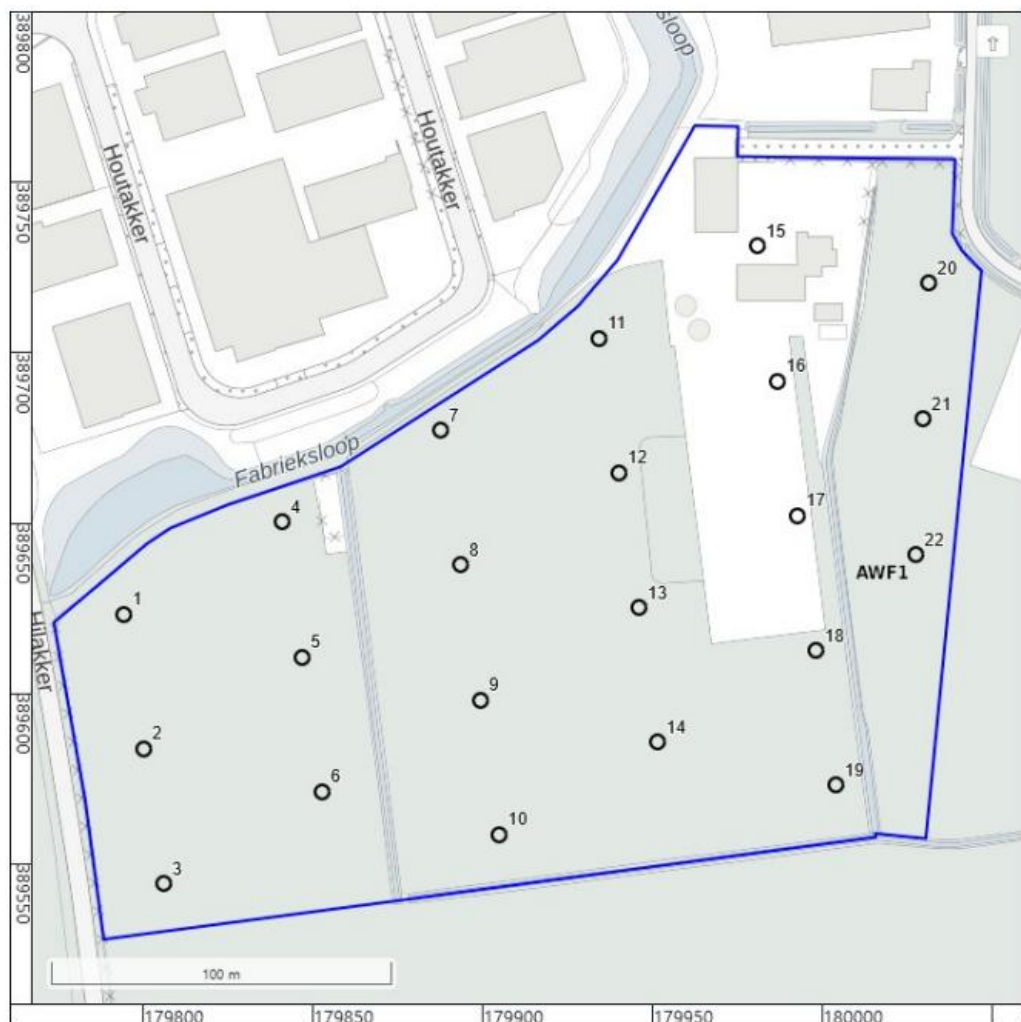
Toetsing

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek²⁰ uitgevoerd. In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De plannen omvatten de uitbreiding van het industrieterrein. De omvang (diepte en oppervlak) van de bodemingrepen die nodig zijn om het industrieterrein te realiseren, zijn nog niet bekend.
- Het plangebied ligt in een dalvormige laagte in het dekzandlandschap. Vermoedelijk is het landschap oorspronkelijk gevormd onder invloed van ondiepe grondwaterstanden. Brabants leem wordt tussen 150 en 200 cm -mv verwacht. Dit pakket wordt afgedekt door een pakket dekzand. In de top van het dekzand kan (een restant van een) podzol aanwezig zijn. In het westen van het plangebied zijn enkele gronden aanwezig en is de humeuze bovenlaag waarschijnlijk dikker dan 50 cm. In het oosten zijn beekerdgronden of veldpodzolgronden aanwezig. Hier is de humeuze bovenlaag vermoedelijk 30 tot 50 cm dik.
- Eind 19^e eeuw loopt door het oosten van het plangebied een weg. Ter hoogte van de kruising met de (voorloper van de) Fabrieksloop was een duiker ingegraven. Tussen 1930 en 1950 wordt beek verlegd en de duiker verwijderd. De weg wordt tussen 1990 en 1993 verwijderd. In de noordwestelijke hoek van het plangebied is vanaf de jaren '90 van de 20^e eeuw een gebouw aanwezig. Dit gebouw is rond 2009 gesloopt. Daardoor is het mogelijk dat de bodem op deze plek is verstoord. Tussen 2003 en 2021 is ten zuiden van het erf tevens een tunnelkas aanwezig. De verstoringdiepte van de tunnelkas is mogelijk beperkt.
- Vanaf de 19^e eeuw tot het einde van de 20^e eeuw is het plangebied onbebouwd en is het landgebruik bouwland, weiland en heide. In de 20^e eeuw vinden enkele veranderingen plaats. Zo wordt een weg in het oosten van het plangebied verwijderd en worden mogelijk enkele sloten gedempt. In de jaren '70 van de 20^e eeuw wordt in het noordoosten van het plangebied een hoeve gebouwd. Hiernaast wordt nog een gebouw neergezet in de jaren '80. In het noordwestelijke deel van het plangebied is tussen 1993 en 2010 een gebouw aanwezig. De rest van het plangebied is gebruikt voor landbouw.
- In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig. Circa 50 m ten noorden van het plangebied zijn sporen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd ontdekt. Circa 150 m ten noordwesten zijn resten van een nederzetting uit de IJzertijd en Middeleeuwen gevonden.

²⁰ Bureau voor Archeologie (2023) "N2487 en 2934, Hilakker, Bakel, gemeente Gemert-Bakel: een bureauonderzoek". Rapportnummer: 1270, 27 januari 2023.

- In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf het Laat Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd aanwezig zijn. De grootste verwachting geldt voor resten uit de IJzertijd en Middeleeuwen. Deze resten kunnen aanwezig zijn onder een bouwvoor van minimaal 30 cm dik.
- Bij de beoogde ontwikkeling vinden graafwerkzaamheden plaats. Alhoewel de omvang en diepte van de graafwerkzaamheden nog niet in detail bekend zijn, is het waarschijnlijk dat daarbij dieper dan de bouwvoor zal worden gegraven, tenzij het terrein wordt opgehoogd. Als niet wordt opgehoogd zullen bij deze graafwerkzaamheden mogelijk archeologische resten worden verstoord.
- Aanbevolen wordt om nader te bepalen wat de aard en intactheid van de bodem is en of archeologische resten aanwezig kunnen zijn.
- Om de aard en intactheid van de bodem te bepalen, kan gebruik gemaakt worden van een verkennend booronderzoek conform protocol 4003 IVO (landbodems).

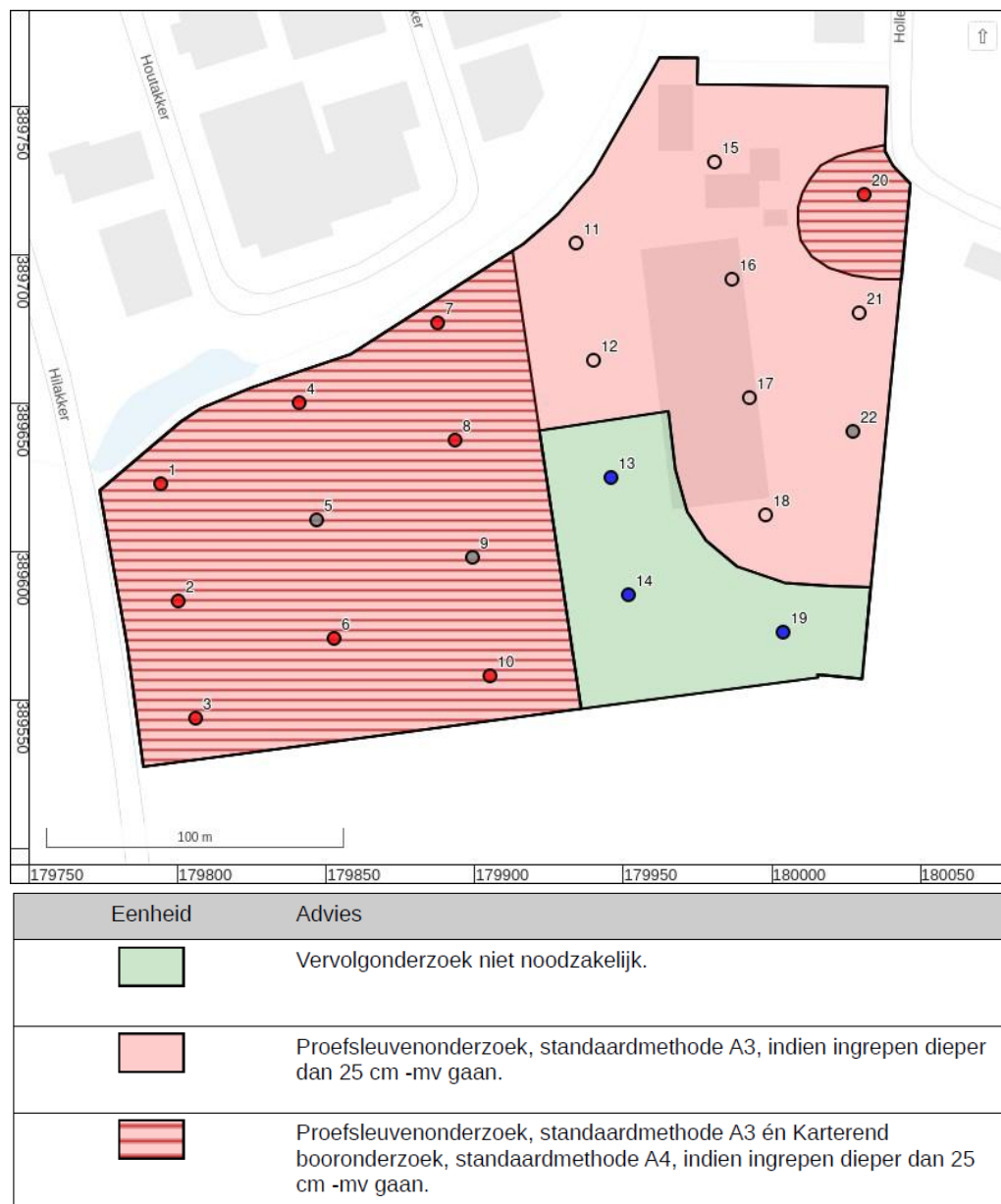


Boorpunten (Bron: Bureau voor archeologie)

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat in het midden van het gebied sprake is van een laagte. De hoogteligging van de top van de natuurlijke afzettingen neemt toe richting het zuidwesten en noordoosten. In het westen van het plangebied is het bodemprofiel grotendeels intact en bestaat het uit een (A)E- op B(C)- op C-horizont. In het noordoosten van het plangebied is een dergelijke profiel niet aanwezig en is de bodem vermoedelijk afgetopt. Hier bestaat de bodem uit een A- op C-profiel. In het zuidoosten van het plangebied bestaat de bodem ook uit een A- op C-profiel, maar is de top van de C-horizont sterk roestig. Dit wordt mogelijk deels veroorzaakt door een leemlaag in de ondergrond. In het westen van het plangebied zijn veldpodzolgronden en enkeerdgronden aanwezig, in het noordoosten alleen enkeerdgronden. In het zuidoosten zijn beekeerdgronden aanwezig. In drie boringen is een diepe verstoring aanwezig. Mogelijk betreft dit een slootvulling of opgevulde leemwinningskuilen.

De top van de natuurlijke bodem is een potentieel archeologische niveau. In het westen van het plangebied is dit de E- en/of B-horizont, in het oosten de C-horizont. Vanwege de natte omstandigheden in het zuidoosten van het plangebied is de kans op het aantreffen van archeologische resten kleiner, maar kan het niet geheel uitgesloten worden. De top van het archeologische niveau (E-, B- en C-horizont) ligt in het overgrote deel van het plangebied tussen 45 en 95 cm -mv (2105 en 2041 cm NAP). In het uiterste westen (boorprofielen 1, 2 en 3) ligt dit niveau tussen 25 en 35 cm -mv (2108 en 2092 cm NAP).

De exacte ingrepen zijn nog niet bekend. Naar verwachting zullen ingrepen plaatsvinden tot in de C-horizont. Hierdoor kunnen eventuele archeologische resten vergraven worden. Aanbevolen wordt eventuele archeologische resten op te sporen (karteren) en te waarderen, indien ingrepen dieper zullen gaan dan 23 cm. Omdat archeologische resten zich voornamelijk zullen manifesteren als een sporenniveau, is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek de meest geschikte methode. Tevens kunnen resten van jager-verzamelaars aanwezig zijn. Deze resten zullen zich manifesteren als een strooiing van vondsten. Daarom wordt aanbevolen om het proefsleuvenonderzoek te combineren met een karterend booronderzoek, om dergelijke resten te karteren. De werkwijze van het onderzoek dient vastgelegd te worden in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Op basis van het onderzoek is een advieskaart opgesteld met de zones waar nader onderzoek nodig is.



Advieskaart (Bron: Bureau voor archeologie)

Er zal nader onderzoek plaatsvinden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd nadat het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld is en voordat de kavels uitgegeven worden. Om tot die tijd de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Door het opnemen van een dubbelbestemming opgenomen vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook

cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In of rondom het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Binnen het plangebied bevinden zich tevens geen gebouwen met een cultuurhistorische waarde. Dit maakt dat geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de lagenbenadering. In dat kader is een inventarisatie gemaakt van de historische ontwikkeling. Het stedenbouwkundig plan is in de bijlage opgenomen.

Het tracé van de fabrieksliep vanaf de Hilakker tot en met de bebouwing van het bedrijf van Hermans is nagenoeg nog intact. Het advies is zorg te dragen voor het waarneembare hoogte verschil met de nog aanwezige bomen behouden blijven.

Om de historische waarde van de Fabrieksliep te bewaren is het wenselijk dat via een wandelpad deze waarneembaar blijft. Waar dit kan dient de cultuurhistorische waarde van het groen te worden behouden. Bij uitval dient goed te worden bekeken of nieuwe soorten worden toegevoegd met het oog op een veranderend klimaat.

Met name de eiken langs de Fabrieksliep zijn erg waardevol en blijven, op een enkele boom na, allemaal behouden.

Langs de Fabrieksliep is een vrijliggend fiets- en voetpad voorzien. Daarnaast zal de Fabrieksliep beleefbaar blijven.

Conclusie

Met de inrichting van het plan is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voorliggende ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking. Deze toename in verkeer wordt uitgerekend op basis van de zogeheten 'werkgebieden' van het CROW uit publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie'. Het bedrijventerrein valt onder de categorie 'Gemengd terrein'. Dit zijn terreinen waar een milieucategorie 1, 2, 3 of 4 is toegestaan. Het kencijfer bedraagt hier 158 motorvoertuigbewegingen per netto hectare. Het CROW stelt dat de netto oppervlakte doorgaans 77% van de bruto oppervlakte is. De toename in verkeer als gevolg van 3,5 hectare bedrijventerrein is dus $(3,5 \times 77\% \times 158 =)$ 426 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Wanneer wordt gerekend met kruispunten is niet het aantal motorvoertuigbewegingen relevant, maar het personenauto-equivalent (pae) hiervan. De pae is een meeteenheid die wordt gebruikt bij het bepalen van de intensiteit of capaciteit van een weg. Op basis van richtlijnen van het CROW is bepaald dat de verkeersaantrekkende werking 40 pae tijdens het drukste ochtendspitsuur en 45 pae tijdens het drukste avondspitsuur bedraagt.

Op wegvakniveau leidt dit niet tot knelpunten. Het bestaande knelpunt op de Dorpsstraat wordt door de ontwikkeling niet op een noemenswaardige manier vergroot. Op

kruispuntniveau is te zien dat de aansluitingen van het bedrijventerrein met de N604 (Hilakker/Bolle Akker en Papenrijt) in de toekomstige situatie niet tot knelpunten zullen leiden. Op de rotonde N604 – Dorpsstraat – Helmondsestraat is te zien dat in de toekomstige situatie inclusief ontwikkeling een knelpunt ontstaat. Dit knelpunt is echter met name het gevolg van de relatief hoge gehanteerde autonome groei. Als ter illustratie uit wordt gegaan van een autonome groei van 1%, dan is te zien dat de wachtrijlengte en verliestijd binnen de marges blijft. Daarnaast valt op dat de ontwikkeling maar een kleine impact heeft op deze waarden. Als de verkeersintensiteit jaarlijks minder dan 1% groeit, dan zal er geen knelpunt optreden.

De hoofdontsluiting van het terrein gaat dan via de Papenrijt en de N604. De Hilakker is minder geschikt voor de afwikkeling van vrachtverkeer.

Het wel of niet ontstaan van een verkeerskundig knelpunt hangt af van de te hanteren autonome groei. In het worstcasescenario – deze is gebaseerd op de ontwikkeling in het aantal geregistreerde auto's – is zichtbaar dat na oplevering van de ontwikkeling een knelpunt ontstaat op de rotonde N604 – Dorpsstraat – Helmondsestraat. Uitgaande van de verkeerskundige vuistregel van 1% jaarlijkse groei ontstaat er geen knelpunt. De toename in verkeersdruk als gevolg van de ontwikkeling is minimaal.

De bewoners van de weg Hilakker hebben zorgen geuit over de verkeersgevolgen van de voorgenomen ontwikkeling in hun straat. De bewoners vrezen dat het sluipverkeer en daarmee de verkeersonveiligheid in hun straat zou toenemen als de bedrijventerreinen Papenrijt/Bolle Akker I zouden worden uitgebreid. Dit aspect is nader onderzocht door Mobycon en in een memo²² gerapporteerd. Hierin wordt voorgesteld om af te zien van een verbod voor het vrachterkeer op de Hilakker, maar wel het wegvak Hilakker binnen de kom aan te passen zodat dit voldoet aan de verkeersfunctie van de wijk ontsluitende weg. In de memo zijn de maatregelen hiervoor verder toegelicht. Volgens Mobycon zullen, wanneer deze maatregelen worden getroffen, de meeste klachten over de vermeende verkeersonveiligheid worden weggenomen.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'verkeer' de ontwikkeling van de 'Bolle Akker II' niet in de weg staat.

Parkeren

In de "Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017" is vastgelegd hoe de wijze waarop het aantal parkeerplaatsen voor personenvoertuigen dat aangelegd en in stand dient te worden gehouden, bij nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen, wordt bepaald. Uitgangspunt bij voorliggende ontwikkeling is dat parkeren plaatsvindt op het eigen terrein. Er is bij dit plan voldoende ruimte om te voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit uitgangspunt is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Omgevingsvergunningen voor concrete bouwplannen zullen daarop getoetst worden. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

²² Mobycon (z.d.) Memo afsluiting Hilakker.

4.13 Ontplofbare oorlogsresten

Algemeen

Op basis van het door de gemeente Gemert-Bakel vastgestelde beleid aangaande niet gesprongen c.q. conventionele explosieven, moeten locaties waarbij men grondroerende werkzaamheden uit gaat voeren, worden onderzocht op ontplofbare oorlogsresten.

Toetsing

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling is een vooronderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten²³ in het plangebied. Hierin wordt geconcludeerd dat, op basis van de beoordeelde feiten, er geen indicaties zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het onderzoeksgebied. Derhalve is het onderzoeksgebied niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten is net zo groot als de gemiddelde kans op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten op als onverdacht aangemerkte locaties in de rest van Nederland. Grondroerende werkzaamheden kunnen in het onderzoeksgebied op reguliere wijze worden uitgevoerd en nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

²³ AVG Explosieven Opsporing NL (2023) "Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode Bedrijventerrein Bolle Akker II Bakel". Projectnummer: 143000177, 26 januari 2023.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestaan gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het

bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 De specifieke bestemmingen

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij de geldende bestemmingsplannen. Het plan bevat de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water'. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – waterloop'.

Bedrijf

De toekomstige bedrijfskavels zijn voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn onder andere bedoeld voor groothandels, kantoorachtige bedrijven en industriële en ambachtelijke bedrijven, inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en opslag en uitstalling. De oppervlakte van een bedrijfsperceel mag niet minder bedragen dan 1.000 m² en niet meer bedragen dan 5.000 m².

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, voorzieningen voor langzaam verkeer, inritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Waarde – Archeologie

Voor een groot deel van het plangebied is nader archeologisch onderzoek nodig. Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming opgenomen.

Vrijwaringszone - waterloop

Daarnaast kent een deel van het plangebied de aanduiding 'vrijwaringszone - waterloop'. De voor 'Vrijwaringszone – waterloop' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Voor het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden is

een omgevingsvergunning nodig waarbij getoetst wordt of het onderhoud en beheer van de watergang niet in het geding is.

Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

Beeldkwaliteit

In de overige regels is een regeling opgenomen dat bij een omgevingsvergunning voor bouwen getoetst moet worden aan het beeldkwaliteitsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

Naar aanleiding van meerdere overleggen met het waterschap is de watertoets afgestemd.

De provincie heeft een reactie gestuurd. Deze is in de bijlage samengevat en van een antwoord voorzien.

Verder zijn er geen reacties binnengekomen.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn 14 zienswijzen ingediend. De binnengekomen zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien in de nota zienswijzen. In deze nota zijn ook de aanpassingen op het plan, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtelijk weergegeven.