

BESTEMMINGSPLAN

‘Hoogland te Bakel’

TOELICHTING

16 NOVEMBER 2023

STATUS: ONTWERP

RED
ARCHITECTS
URBANISTS **B**

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan ‘Hoogland te Bakel’

Gegevens opdrachtgever

Naam : BL Huisvesting B.V.
Adres : Ruijschenberghstraat 2
Postcode : 5421 KS
Plaats : Gemert

Gegevens adviesbureau

Naam : Rose en de Bie B.V.
Adres : Torenstraat 32
Postcode : 5473 EL
Plaats : Heeswijk-Dinther
Telefoon : 0413-29 12 18 / 29 35 95
Internet : www.roseendebie.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Ontstaansgeschiedenis	8
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Ontsluiting, verkeer en parkeren	13
3.	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4.	Milieuhygiënische aspecten	32
4.1	Algemeen	32
4.2	Akoestiek	32
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	33
4.4	Bedrijven en milieuzonering	39
4.5	Bodem	40
4.6	Externe Veiligheid	42
4.7	Natuur	46
4.8	Kabels en leidingen	48
4.9	Luchtkwaliteit	49
4.10	Water	52
4.11	Geur	54
4.12	Milieueffectrapportage	56
4.13	Volksgezondheid	57
5.	Toelichting, verbeelding en regels	61
5.1	Algemeen	61
5.2	Toelichting op de regels	61
6.	Haalbaarheid	64
6.1	Economische haalbaarheid	64
6.2	Overleg en maatschappelijke haalbaarheid	64
7.	Bijlagen	68

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de tweede fase van de nieuwe woonwijk Neerakker in Bakel: Hoogland.

De nieuwe wijk Neerakker is gelegen ten zuiden van de kern Bakel. Fase I betreft het westelijke gedeelte van de nieuwe wijk, fase II het oostelijke gedeelte. Het oostelijke gedeelte noemt men 'Hoogland'. Voor fase I van Neerakker is reeds een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Er zijn ook al woningen gebouwd en in aanbouw. Voor fase II is einde 2019/ begin 2020 door Rose en de Bie een stedenbouwkundig plan ontworpen.

In Hoogland wil de initiatiefnemer, BL Huisvesting B.V., 95 grondgebonden woningen ontwikkelen. Het gaat om 24 rug aan rug woningen, 42 rijwoningen, 16 twee-onder-een kap woningen en 13 vrijstaande woningen. Het bedachte karakter is groen dorps.

Op de gronden ten zuiden van de nieuwbouw wil de gemeente Gemert-Bakel een waterbergingsgebied realiseren, welke losstaat van de nieuwbouw in Hoogland. Waterbergingsgebied 'De Fabrieksloop' wordt onafhankelijk van de bouwontwikkelingen door de gemeente in samenwerking met het waterschap uitgewerkt en gerealiseerd. De reden voor de aanleg van deze berging is dat binnen het al ontwikkelde bedrijventerrein Bolle Akker fase 1 en de woonwijk Neerakker fase 1 onvoldoende ruimte voor waterberging aanwezig is, wat leidt tot problemen bij hevige regenval. Daarom dient er extra waterberging gerealiseerd te worden in of naast de watergang Fabrieksloop van het Waterschap in de omgeving van deze uitbreidingen. In overleg met het Waterschap is deze locatie gekozen, waarvoor de benodigde gronden al zijn aangekocht. De relatie van de berging met het bouwplan Hoogland is dat binnen het gebied van de berging rekening wordt gehouden met het tracé voor een extra ontsluitingsweg van plan Hoogland. Ook is het gebied geschikt als groen uitspanningsgebied/ voor extensieve recreatieve doeleinden. De verplichte investering die ten gevolge van de ontwikkeling van Hoogland moet worden gedaan in kwaliteitsverbetering van het landschap kan en zal hier met die reden daarvoor dan ook landen.

Met die reden is voor beide ontwikkelingen dit bestemmingsplan opgesteld.

Procedure

Aangezien de gemeente Gemert-Bakel in principe positief staat tegenover de plannen van de initiatiefnemer en graag wil dat er tot realisatie overgegaan kan worden, heeft zij besloten een en ander juridisch-planologisch mogelijk te willen maken. Dit gebeurt door het voeren van een bestemmingsplanprocedure voor het gehele terrein waarop de woningen zijn gepland, alsook aangrenzende gebieden voor groen, waterberging en ontsluiting. Het doel hiervan is de bestemming ter plaatste van Hoogland te wijzigen naar de 'hoofd'-bestemming 'Wonen' met de bijbehorende bouwmogelijkheden en de

daarbij behorende bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' en ter plaatse van de geplande waterberging voor 'Groen'.

Aangetoond dient te worden dat het initiatief vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Onderhavige toelichting motiveert dit zowel ruimtelijk als milieutechnisch. De bijbehorende regels en verbeelding vormen het juridisch bindende toetsingskader.

1.2 Ligging en begrenzing

Hoogland is gelegen ten zuiden van de kern Bakel en wordt ten noorden dan ook begrensd door bestaande bebouwing. In het oosten wordt Hoogland begrensd door de eerste fase van de nieuwe wijk Neerakker en ten zuidwesten door akkerland. De ligging en globale afbakening van het plangebied is zichtbaar op onderstaande luchtfoto's met kadastrale ondergrond. Het plangebied is groen gearceerd.



Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummers 2537 gedeeltelijk, 2847 gedeeltelijk, 2445, 3006 gedeeltelijk, 1419 gedeeltelijk, 2243, 2126 gedeeltelijk en 3010 gedeeltelijk. Ter hoogte van nummer 2445 is de nieuwbouw gepland, dat perceel is in eigendom van BL Huisvesting B.V. Ter hoogte van nummer 2243 is het grootste gedeelte van de ontsluiting richting de Dakworm gepland en waterberging en groen. Dat perceel is van de gemeente Gemert-Bakel. Nummer 1419 is in eigendom van het Waterschap. Verder zijn nog enkele kleinere deelpercelen onderdeel van het plangebied met verschillende eigenaren. In totaal is het plangebied ongeveer 8 hectare groot.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen:

- 'Bakel, Milheeze en de Rips', en;
- 'Neerakker'.

Bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips'

Het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips' is op 5 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Op een deel van het plangebied zijn de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' van kracht. Op een gedeelte van de bestemming 'Groen', is ook de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' van toepassing is. Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan met de luchtfoto en kadastrale kaart eronder.



Bestemmingsplan Neerakker

Het bestemmingsplan 'Neerakker' is op 3 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Het grootste deel van het plangebied is in dit bestemmingsplan gelegen en heeft hierin de bestemming 'Wonen – uit te werken'. Zie onderstaande uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Uit bovenstaande blijkt dat het voorgenomen initiatief niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. De plannen zijn anders hetgeen in het bestemmingsplan 'Neerakker' als uitwerkingsmogelijkheid is opgenomen. Ook is inmiddels een gedeelte van het plangebied overschreven door het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', waarin geen uitwerkingsmogelijkheid is opgenomen. Om het voorgenomen initiatief mogelijk te kunnen maken is dan ook een bestemmingsplanherziening aan de orde.

Leeswijzer

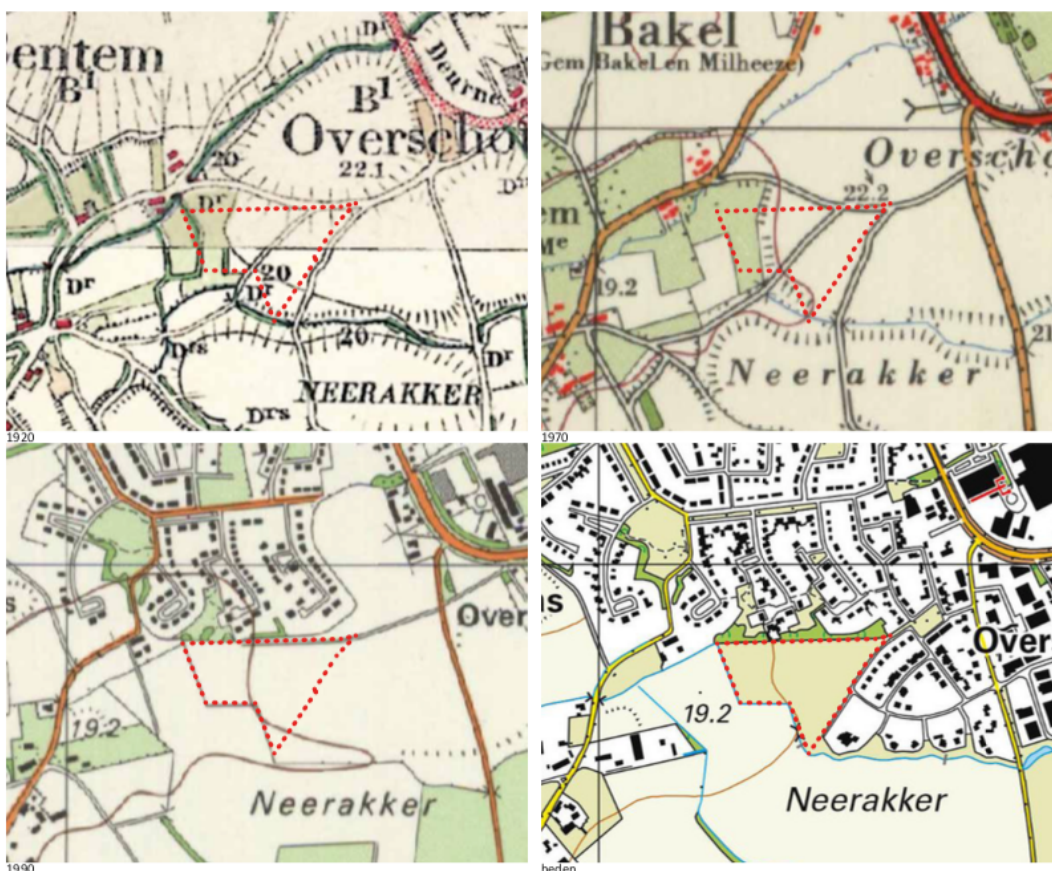
Dit bestemmingsplan bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de toelichting op de regels en verbeelding. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Hoofdstuk 7 bevat een overzicht van de bijlagen.

2. Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is in het verleden niet bebouwd geweest. Het is - zo blijkt uit de historische kaarten - sinds het gebied is ontgonnen (na 1970) in zijn geheel in gebruik gekomen als akkerland. Van oudsher is er door plangebied een route gelegen.

Zie de uitsneden van de historische kaarten hieronder die bovenstaande tekst illustreren.



2.2 Toekomstige situatie

BL Huisvesting B.V. wil hun eigendom, gelegen in fase II van de nieuwe woonwijk Neerakker, ontwikkelen voor grondgebonden woningen. Door Rose en de Bie is hiervoor een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Hieronder wordt daarop ingegaan.

2.2.1 Concept

Het plan is opgezet met een centrale groene ader. Randen zijn gevormd met respect naar de bestaande loop, groenstroken en wijk. Woonvelden zijn ingeklemd tussen de bestaande randen en de centrale ader.

De structuur van het plangebied sluit aan op Neerakker fase I.

Hieronder is bovenstaand concept op een afbeelding weergegeven.



2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Op basis van het concept voor de ontwikkeling van het plangebied is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. In de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met verschillende typologieën woningen, robuuste groenstructuren en parkeren. Hieronder is een afbeelding van het stedenbouwkundig plan opgenomen.



2.2.3 Programma

Het programma voor het plangebied bestaat uit ruimte voor wonen, verkeer, groen en water.

Wonen

Het woonprogramma bestaat uit 95 grondgebonden woningen op ruime kavels. Het gaat om 24 rug-aan-rugwoningen, 42 rijwoningen, 16 twee-onder-een kapwoningen en 13 vrijstaande woningen. De afbeelding hieronder geeft dit weer.



Verkeer

Verder maakt verkeer onderdeel uit van het programma. Het gaat om woonstraten voor gedeeld gebruik van de auto en de fiets, achterpaden die bewoners toegang geven tot hun tuinen en wandelpaden. De afbeelding hieronder geeft hierin inzicht.



Groen en water

Ook maken groen en water onderdeel uit van het programma. De afbeeldingen hieronder geven inzicht in de beoogde sfeer in het plangebied.



Wadi's met stapstenen



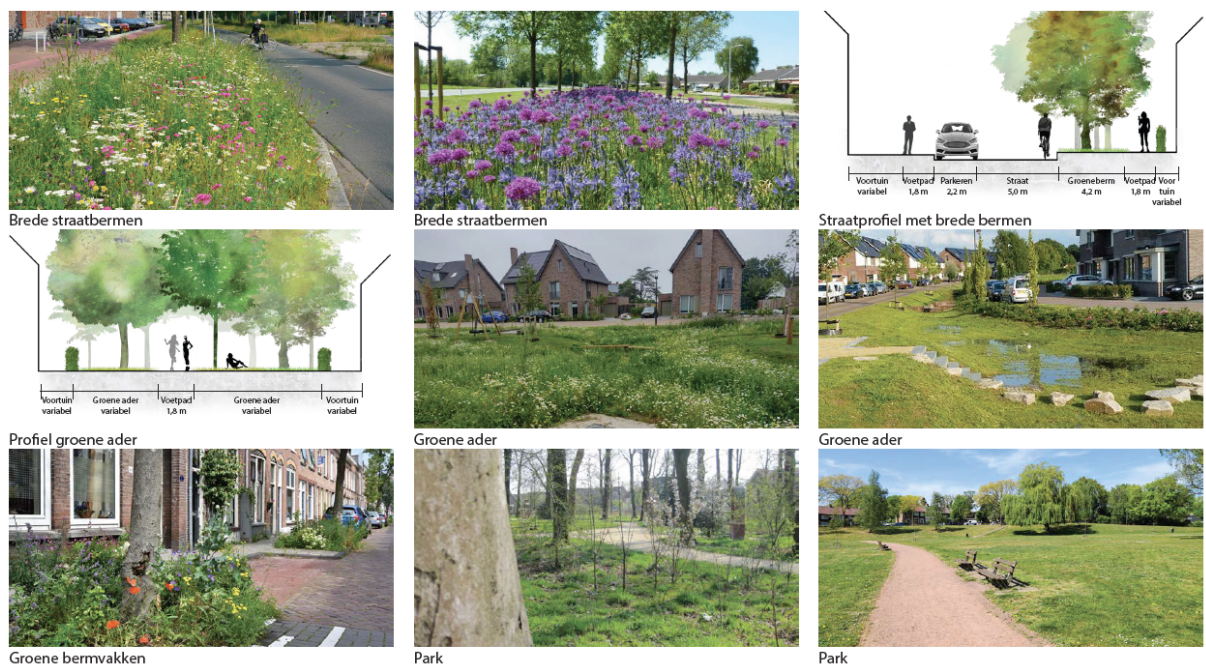
Wadi's met kruidenrijk gras



Wadi's met natuurlijke spelelementen



Fabrieksloop



2.2.4 Beeldkwaliteit

Voor Hoogland is een beeldkwaliteitsplan gemaakt (bijlage 2 bij de regels). Daarin zijn twee gebiedstypen onderscheiden: woningen aan de dorpsrand (landschappelijk wonen aan de dorpsrand) en woningen in het binnengebied (dorps wonen in landelijke stijl in het binnengebied).

De algemene uitgangspunten qua kleur en materialisering voor de woningen aan de dorpsrand zijn traditionele materialen en kleuren die zonder contrast passen in het landschap:

- baksteen in aardtinten;
- rode of grijze keramische pannen (mat, ongeglazuurd);
- houten kozijnen;
- zink;
- riet (passend bij het landschaps- of gebouwtype);
- vegetatiedaken (bij eigentijdse bebouwing);
- houten betimmering in gedekte kleuren zoals donkergroen.

De algemene uitgangspunten qua kleur en materialisering voor de woningen in het binnengebied zijn gebiedseigen materialen en kleuren die traditioneel en duurzaam zijn en in deze context passen:

- gevels bestaan in de basis overwegend uit baksteen in warme (aardse) tinten, zoals rood, bruin en beige. Een combinatie met houtaccenten is toegestaan.
- kozijnen worden uitgevoerd in hout;
- daken worden uitgevoerd in donkere (antracietkleurige) keramische pannen, waarbij een verglaasde afwerking niet is toegestaan. Al dan niet gecombineerd met zonnepanelen;

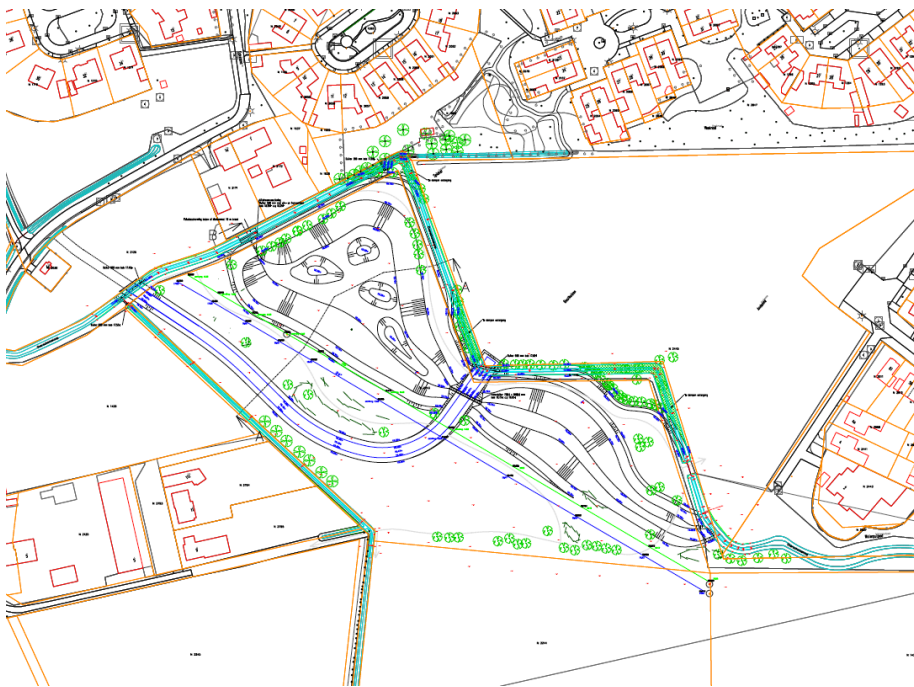
Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan de 'nota welstand en beeldkwaliteit' en is als bijlage aan de regels van dit bestemmingsplan gekoppeld. De beeldkwaliteitseisen die in ruimtelijke regels zijn te vatten zijn in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Zodra de woningen in het plangebied zijn gerealiseerd wordt en het van een ontwikkelgebied verandert in een beheergebied, wordt het beeldkwaliteitsplan ingetrokken. Voor het plangebied gelden dan de criteria zoals opgenomen in de 'Nota welstand en beeldkwaliteit', waarin voor het gebied sprake is van de beelddrager dorpsranden. Dit betekent dat ook na het intrekken van het beeldkwaliteitsplan, het plangebied welstandsplichtig blijft.

2.3 Ontsluiting, verkeersaantrekkende werking en parkeren

2.3.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt voor auto's via vier aantakkingen op het Steengoed ontsloten en via een ontsluiting op de Dakworm. Het Steengoed is een bestaande weg die is aangelegd voor Neerakker, het uitbreidingsgebied voor Bakel. De Dakworm is een reeds langer bestaande weg, waarop een voor het plangebied grootschaligere gebiedsontsluitingsweg wordt aangesloten. De afbeelding hieronder illustreert dit.



Het plangebied wordt ook voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) ontsloten. Dit gebeurt via twee paden die Hoogland aansluiten op de bestaande woonwijk ten noorden van het plangebied. Op het stedenbouwkundig plan zijn de wegen (rode doorgetrokken pijl) en paden (oranje onderbroken pijl) die het plangebied ontsluiten weergegeven.



2.3.2 Verkeersaantrekkende werking

De beoogde ontwikkeling heeft effect op de verkeersbewegingen ter plaatse.

Het gaat conform kengetallen van het CROW, rest bebouwde kom, weinig stedelijk (593 adressen per km²)) worst-case om 748,8 verkeersbewegingen per dag totaal. Dit is als volgt tot stand gekomen:

Type en aantal	Verkeersgeneratie (conform CROW, norm)	Maximale verkeersgeneratie per type totaal
Koop, vrijstaand (13 stuks)	7,8-8,6	111,8
Koop, twee-onder-een-kap (16 stuks)	7,4-8,2	131,2
Koop, tussen/ hoek (61 stuks)	7,0-7,8	475,8
Huur, huis, sociale huur (5 stuks)	5,2-6	30
Totale worst-case verkeersgeneratie Hoogland:		748,8

De reeds aanwezige én nieuwe infrastructuur in en rondom de ontwikkelingslocatie kan de toename van zowel auto's als fietsen prima afwikkelen, het wegprofiel en de ontsluiting zijn hierop ontworpen.

2.3.3 Parkeren

Voor parkeren in Gemert-Bakel geldt dat de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 als uitgangspunt. De nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juni 2017. De nota betreft een herziening van de Parkeerbeleidsnota uit 2013. De visie en het beleid op hoofdlijnen zijn overeenkomstig het beleid uit 2013, maar de nieuwe beleidsnota biedt realistische en actuele parkeernormen en meer ruimte voor flexibiliteit en maatwerk.

In de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is per type woning en deelgebied aangegeven wat de parkeernorm is. Hoogland is in de nota aangemerkt als 'rest bebouwde kom Bakel en Gemert'. Er worden in het plangebied koopwoningen ontwikkeld in de typologieën vrijstaand, twee-onder-een-kap en tussen/hoek (deel van de rug-aan-rug-woningen vallen hier ook onder). Ook zijn er enkele sociale huurwoningen. In de tabellen hieronder is aangegeven wat deze uitgangspunten qua te realiseren aantal parkeerplaatsen betekenen. Daaronder is weergegeven hoe het parkeren – op basis van de norm - in het plangebied wordt ingevuld.

Type	Aantal	Norm	Parkeerbehoefte
Koop, vrijstaand	13	2,3	29,9
Koop, twee-onder-één-kap	16	2,2	35,2
Koop, tussen/hoek	61	1,8	109,8
Huur, sociale sector	5	1,6	8
Totale parkeerbehoefte Hoogland:			182,9

Parkeervoorziening	Berekeningsaantal	Aantal	Totaal
Openbare parkeerplaats	1	141	141
Enkele oprit zonder garage	0,8	1	0,8
Dubbele oprit met garage	1,8	14	25,2
Garage met enkele oprit	1	16	16
Totaal aantal parkeerplaatsen volgens berekeningsaantal:			183



Voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid rondom verkeer en parkeren.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)/ Barro/ Rarro

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie Rijksdoelen worden door het Rijk 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Ten aanzien van het plangebied geldt dat de ontwikkeling geen specifieke betrekking heeft op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. Het plangebied is niet gelegen in de EHS dan wel het Natuurnetwerk Brabant. De ontwikkelingen zijn hierdoor niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', de laddertoets.

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het

nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden. Vervolgens moet de behoefte aan de ontwikkeling worden gemotiveerd.

Allereerst is hier de vraag aan de orde in hoeverre hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Het begrip ‘woningbouwlocatie’, zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Uit de diverse uitspraken blijkt dat voor woningbouw de minimum omvang ligt rond de 10 woningen.

In dit geval gaat het om het toestaan van 95 nieuwe wooneenheden. Dit betekent dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat er een laddertoets gedaan moet worden. Deze laddertoets is reeds “uitgevoerd” in het kader van bestemmingsplan ‘Neerakker’, waarin onderhavige locatie in de vorm van een uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen. Ter motivering van de uitwerkingsbevoegdheid is de behoefte aan 120 nieuwe woningen aangetoond. Omdat het bestemmingsplan ‘Neerakker’ van 2009 is, is de laddertoets derhalve via dit bestemmingsplan hieronder geactualiseerd.

In Noord-Brabant actualiseert de provincie eens in de drie jaar haar bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Zo bestaat steeds een actueel beeld van veranderingen in omvang en samenstelling van de Brabantse bevolking, evenals van de effecten hiervan op 'het wonen'. Op basis van deze prognoses richten de gemeenten in Noord-Brabant – eventueel aangevuld met hun eigen onderzoek - hun woonbeleid in. Voor Gemert-Bakel geldt een woningbouwopgave van zeker 1280 woningen tot 2030. Deze opgave is nog niet gerealiseerd.

Bakel is met 6000 inwoners de tweede kern van de gemeente Gemert-Bakel. Deze locatie is de tweede fase van het plan wat in 2009 is opgestart. In Bakel ligt nog een woningbouwopgave van 250 woningen in de komende 10 jaar. Met dit plan met een

gemeentelijke inzet op 95 woningen wordt hier deels een invulling aan gegeven. Om beter in kaart te brengen waar de behoefte ligt binnen deze woningbouwopgave is er een woonbehoefte onderzoek gehouden, en wordt er regelmatig met de dorpsraad overlegd. Voor de leefbaarheid is er veel behoefte aan betaalbare en middeldure eengezins huur- en koopwoningen, waaronder ook een deel zelfbouw.

Bakel beschikt over weinig inbreidingslocaties. Welke er zijn worden al ontwikkeld en zijn van kleinere omvang dan de opgave vraagt. De bovengenoemde opgave voor Bakel is binnen bestaand stedelijk gebied dan ook niet haalbaar. Om ook de komende jaren aan de woonbehoefte te kunnen voldoen is de ontwikkeling van de tweede fase van het project Neerakker noodzakelijk. Hierover is met de provincie gecommuniceerd en in overleg zijn er rond Bakel dan ook zoekgebieden stedelijke ontwikkeling aangewezen. Hoogland (Neerakker fase twee) is dan ook gesitueerd in een stedelijk zoekgebied.

Neerakker is met name belangrijk omdat het momenteel het enige project binnen Bakel is waar voor alle doelgroepen en behoeftes wordt gebouwd. Zo voorziet Hoogland (Neerakker fase twee) als enige project in Bakel de behoefte naar met name de betaalbare/sociale eengezins koop- en huurwoningen en zelfbouw. De bestaande inbreidingslocaties worden – naast dat ze qua omvang te klein zijn - gevuld met het duurdere koopsegment. Deze uitbreiding is dus noodzakelijk om aan de woonbehoefte voor alle bevolkingsgroepen en met name de leefbaarheid in Bakel te kunnen voldoen, voor nu en in de toekomst. Verder is, net zoals bij de andere uitbreidingslocaties, het eventuele risico dat een uitbreiding van het stedelijk gebied in Bakel invloed gaat hebben op toekomstige inbreidingslocaties in Bakel of een van de andere kernen zo goed als nihil.

Voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het artikel 3.1.6. Bro.

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

De Structuurvisie Buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingstransport van nationaal belang mogelijk te maken.

De Structuurvisie Buisleidingen is het vervolg op het Structuurschema Buisleidingen uit 1985. Het doel van deze Structuurvisie is ook opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Hierin is als nationaal belang (nationaal belang nr. 3) vermeld: ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen. Daarbij is aangegeven dat het beleid voor buisleidingen op land in de Structuurvisie Buisleidingen wordt uitgewerkt. De Structuurvisie Buisleidingen gaat verder in op het beleid zoals dat de afgelopen jaren is ontwikkeld voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Voor deze leidingen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht

deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook van 4 of 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

In het plangebied ligt een buisleiding voor het transport van olie. Deze is conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bebv) opgenomen in het bestemmingsplan met een belemmeringenstrook aan beide zijden. Verder geldt dat ruimte voor nieuwe verbindingen opgehouden moet worden. Hiervoor geldt het tracé van 70 meter breed zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven.



Ter plaatse van dit tracé is geen woningbouwprogramma gepland dat niet samengaat met een eventuele nieuwe verbinding. In dit bestemmingsplan worden wel een tweede ontsluitingsweg en waterbergingsgebied beoogd binnen dit tracé. De gemeente is nog in overleg met het Ministerie en initiatiefnemers van de Delta Rhine Corridor om te onderzoeken of en hoe de functies zich tot elkaar kunnen verhouden. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan is het gemeentelijk voorkeurstracé voor de tweede ontsluitingsweg als zodanig bestemd (met een verkeersbestemming).

Het risico van de buisleidingen voor de nieuwe woningen in het plangebied is in beeld gebracht. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Dit bestemmingsplan is niet strijdig met de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Onderhavig plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De beleidsdoelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Noord-Brabant worden nader uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening die instructieregels voor gemeenten bevat. Hieronder wordt daarop nader ingegaan.

3.2.2 (Interim) omgevingsverordening Noord-Brabant

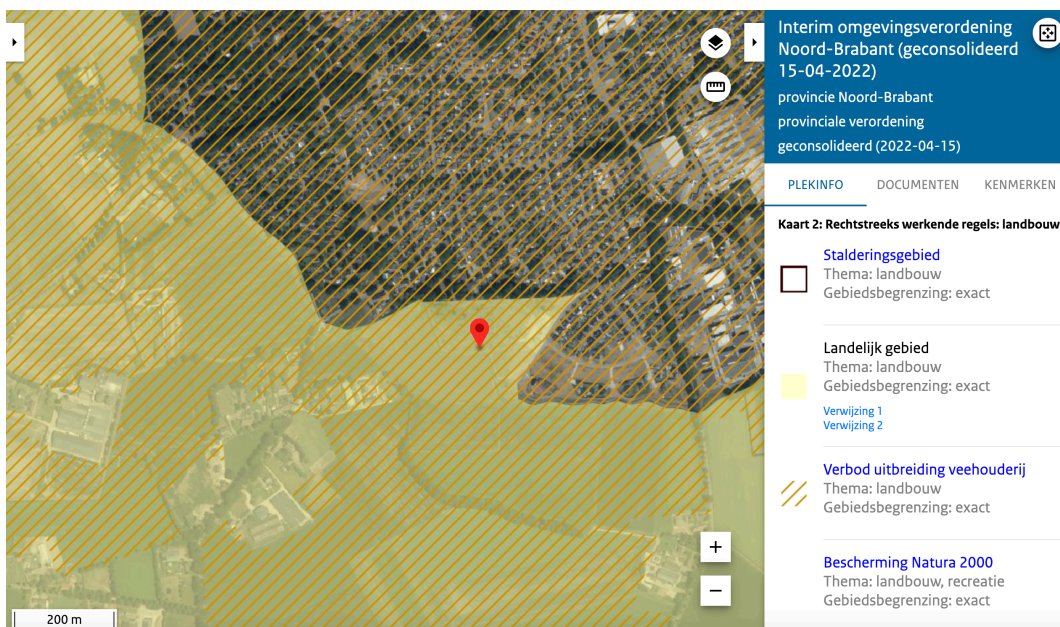
Het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen.

Op dit moment geldt de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Omdat het bestemmingsplan onder de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als ontwerp ter inzage wordt gelegd, maar onder de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt vastgesteld wordt hieronder op beide verordeningen ingegaan.

De (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor het 'Landelijk gebied'. Zie de uitsnede van kaart 2: 'rechtstreeks werkende regels: landbouw' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ook de instructieregels voor gemeenten voor 'Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit'. Zie de uitsnede van Kaart 3: 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staat opgenomen dat een

bestemmingsplan (alsook een ander ruimtelijk besluit) dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in het Stedelijk Gebied (art. 3.42) en past binnen de regionale afspraken bedoeld in afdeling 5.4 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Verder geldt dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert;
- b. zorgvuldig ruimtegebruik bevordert, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening houdt met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. optimaal invulling geeft aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie.

In artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat in afwijking hiervan een bestemmingsplan, ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar' kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- 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- of landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Hieronder wordt eerst ingegaan op artikel 3.42 en artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarna op de meer algemene voorwaarden voor het ontwikkelen in Noord-Brabant wordt ingegaan.

Gemert-Bakel hanteert het uitgangspunt inbreiding boven uitbreiding. Echter, kan niet de volledige woningbehoefte worden ingevuld op inbreidingslocaties. Het gaat hier om 95 grondgebonden woningen. Hiervoor is een oppervlakte nodig die niet in de bestaande kern van Bakel gevonden kan worden. Het is daardoor noodzakelijk uit te wijken naar (een) uitbreidingslocatie(s). Onderhavige locatie is één van de weinige plekken in Bakel waar de verstedelijking voor wonen afgewogen kan worden. Aanvullend hierop geldt dat de behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) die met onderhavige plan wordt ingevuld niet opgelost kan worden binnen bestaand vastgoed zijnde cultuurhistorisch of ander leegstaand vastgoed.

De gemeente Gemert-Bakel is onderdeel van de regio 'De Peel'. In de 'De Peel' hebben de gemeenten onderlinge afspraken gemaakt over regionale afstemming welke jaarlijks worden geactualiseerd. Onderhavig plan ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en de harde plancapaciteit blijft lager dan de gemeentelijke bruto nieuwbouwopgave zoals opgenomen in de Woondeal Zuidoost-Brabant (max. 100% harde plancapaciteit). Voor de onderbouwing van deze plannen geldt dat de gemeente zelf goed moet motiveren waarom het

binnenstedelijk niet kan en het plan moet toelichten en afstemmen in het ambtelijk overleg wonen De Peel. Onderhavig initiatief is op 18 juni 2020 toegelicht in het regionale afstemmingsoverleg.

Onderhavige ontwikkelingslocatie is ontwikkeld met de historische ondergrond als uitgangspunt. Hierover is meer opgenomen in hoofdstuk 2 van deze toelichting. De ontwikkelingslocatie betreft een uitbreidingslocatie die niet opzichzelfstaand is, maar directe aansluiting vindt bij de reeds bestaande woonbebouwing en eerder gerealiseerde/ in realisatie zijnde nieuwbouwwijk. Zo worden twee langzaamverkeersverbindingen gerealiseerd tussen de ontwikkelingslocatie en de ten noorden ervan gelegen woonwijk. Gemakkelijk kan men op die manier de voorzieningen in de bestaande wijk/ het centrum bereiken. Daarbij wordt door deze directe aansluiting integratie van het nieuwe gedeelte van het dorp met het bestaande gedeelte gemakkelijker bereikt. Met de ontwikkeling van onderhavige locatie, die een nog niet stedelijk ingevulde 'spie' betreft welke aan twee zijden wordt begrensd door een woonwijk, wordt Bakel aan deze zijde van het dorp duurzaam afgerond. De 'spie' wordt zonder stedelijke uitloper het buitengebied in met woningen ingevuld. Richting het buitengebied wordt de spie begrensd door een groen/ blauwe zone die met onderhavige stedelijke ontwikkeling als harde grens aan de ene zijde en het buitengebied aan de andere zijde de overgang tussen dorp en land markeert.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en voor zover het het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met dit plan wordt hieraan invulling gegeven. Deels volstaat de motivatie zoals hiervoor reeds is gegeven. Aanvullend geldt dat ontwikkeld wordt in een gebied dat voor veranderingen in de occupatielaag geschikt is. Het gebied is aangeduid als gebied voor Verstedelijking afweegbaar.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld (geactualiseerd op 20 februari 2018). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd. Op basis hiervan is voor onderhavige ontwikkeling – een planmatige (stedelijke) ontwikkeling – het volgende van toepassing: een vaste afdracht per m², gesteld op 1% van de uitgifteprijs op basis van gemeentelijke grondprijzen 2023. Zijnde in totaal 1% van € 5.414.365 = € 54.143,65. Zie voor de totstandkoming van dit bedrag bijlage 7 bij deze toelichting. Deze € 54.143,65 wordt gestort in het gemeentelijke groenfonds en wordt gelabeld voor de landschappelijke inpassing/inrichting van het gemeentelijke waterbergingsgebied De Fabrieksloop. Over de verplichte afdracht zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst die tussen de BL Huisvesting en de gemeente Gemert-Bakel is gesloten.

Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Ten opzichte van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kent de Omgevingsverordening Noord-Brabant 'Verstedelijking afweegbaar' als gebiedsaanduiding niet meer. Het plangebied is in de Omgevingsverordening Noord-Brabant dan ook niet als zodanig aangeduid, maar 'slechts' gelegen in het Landelijk Gebied. Het is voortaan aan gemeenten om te motiveren dat een stedelijke ontwikkeling op een bepaalde locatie in het Landelijk Gebied passend is. In onderhavige situatie geldt dat de motivering voor de stedelijke ontwikkeling ter plaatse is opgenomen in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 – Duurzaam verbinden. Verderop in deze toelichting wordt hierop ingegaan. De regels die voor stedelijke ontwikkelingen in 'Verstedelijking afweegbaar' golden zijn in Omgevingsverordening Noord-Brabant nog steeds van toepassing, maar nu opgenomen in artikel 4.56 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling' voor de motivering hiervan wordt verwezen naar de motivering van artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant hierboven.

Verder geldt nog steeds dat een stedelijke ontwikkeling moet passen in de regionaal gemaakte afspraken en het moet gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Dit is opgenomen in artikel 4.55 'Duurzame stedelijke ontwikkeling'. De regels die in dit artikel zijn opgenomen zijn ongewijzigd ten opzichte van de regels onder 3.42 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor de motivering hiervan wordt dan ook verwezen naar de motivering van artikel 3.42 hierboven.

Verder zijn paragraaf 4.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies en artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. De regels in deze paragraaf en dit artikel zijn overeenkomstig de regels in paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, welke hierboven zijn gemotiveerd en waarnaar dan ook wordt verwezen.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de regels die de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant stelt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2020-2024

Gemert-Bakel wil een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven. Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens, de leefbaarheid van buurten, dorpskernen en de gemeente als geheel. Daartoe werkt de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. De woonvisie is een sturingsinstrument in dit voortdurende streven.

Daarnaast is in 2015 de nieuwe Woningwet ingevoerd. Deze wet is van grote invloed op de samenwerking tussen gemeente, woningbouwcorporaties en huurders. De woonvisie is daardoor extra belangrijk geworden. Het dient als basis voor de prestatieafspraken tussen de partijen.

Verder is de extramuralisering van de zorg verder doorgevoerd. Mensen met een zorgvraag moeten langer zelfstandig wonen (en steeds meer zorgbehoevenden willen dat ook).

Deze trends hebben consequenties voor de woningvraag, onze woningvoorraad en de woonomgeving. Het is zaak voor de gemeente Gemert-Bakel om met beleid hierop in te spelen. Daarom heeft Gemert-Bakel een nieuwe Woonvisie: 'van plan naar realisatie'.

De woningmarkt is de afgelopen jaren als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Gemert-Bakel. Gemert-Bakel streeft daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij ze woningen wil toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. Om dit te bereiken botst Gemert-Bakel soms tegen belemmeringen vanuit de markt of (Rijks)beleid. Gemert-Bakel gaat daarom geregeld op zoek –samen met hun partners in het wonen o.a. de woningbouwcorporatie, particuliere woningbezitters, zorgaanbieders, ontwikkelaars - naar creatieve oplossingen om het wonen in Gemert-Bakel nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: Gemert-Bakel gaat van plannen maken naar uitvoering op weg naar een nieuw evenwicht in de Gemert-Bakelse woningmarkt!

De aandachtspunten in de woonvisie zijn:

- starters/ jongeren: vergroten aanbod middenhuur en betaalbare koop;
- ouderen: vergroten aanbod levensloopbestendige middenkoop en middenhuur;
- gezinnen: vergroten aanbod middeldure koopwoningen.

In de gemeentelijke woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 is de kwalitatieve woningbehoefte beschreven. Ook zijn twee verordeningen vastgesteld waarin regels zijn opgenomen voor sociale woningbouw en middenhuur.

Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2020 in de komende 10 jaar zeker 1280 woningen bijbouwen. Van de totale plancapaciteit vallen in 2022 circa 450 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Dit is ongeveer 35% van de prognoseruimte. Dit plan, dat voorziet in de bouw van 95 woningen, is een van de bekende zachte plannen, die invulling moeten geven aan de grote kwantitatieve woningbehoefte.

In onderhavig plangebied wordt gebouwd naar behoefte. Voornamelijk worden tussen-/ en hoekwoningen gebouwd en een klein percentage van het totaal aan twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen. Met deze opzet wordt ingespeeld op de behoefte van de prioritaire doelgroepen en bijbehorende prijssegmenten zoals opgenomen in de woonvisie.

In het plan wordt ruimte geboden aan 20% woningen in het segment sociale koop, 51% middeldure koop en 24% dure koop (waarvan 4 zelfbouwkwavels). Daarnaast valt 5% in het segment sociale huur. Voor de definities en de prijsgrenzen wordt aangesloten bij de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd.

Het voorgenomen initiatief is niet geheel passend in de Woonvisie 2020-2024, omdat er voorafgaand aan dit beleid in 2010 al andere afspraken waren gemaakt met de initiatiefnemer. Er zijn nog onvoldoende harde plannen en er is sprake van een grote woningbehoefte. In het plan wordt ruimte geboden aan 95 woningen in diverse segmenten. Het toevoegen van deze woningen is welliswaar niet geheel in lijn met de woonvisie, maar geeft wel invulling aan de gemeentelijke behoefte.

3.3.2 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 – Duurzaam verbinden

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 vastgesteld.

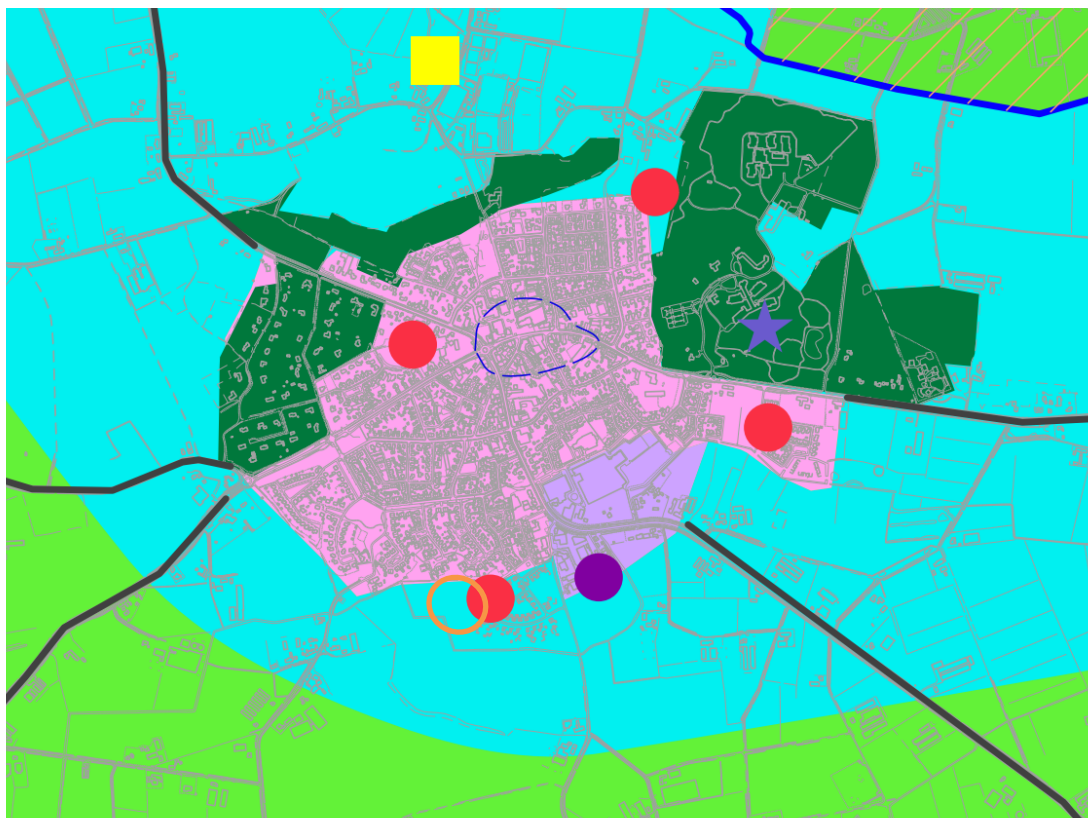
Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

- Op het gebied van bodem en water blijft Gemert-Bakel inzetten op een gezond waterklimaat. Dit betekent dat gestreefd wordt naar het herstel van wijstgebieden en hydrologisch neutraal bouwen. Daarnaast zal Gemert-Bakel het watersysteem blijven herstellen, door onder andere meer water vast te houden in de bovenlopen van de beken.
- Dit kan gekoppeld worden aan de doelstelling om natuurgebieden te verbinden, omdat de ecologische verbindingzones die Gemert-Bakel wil aanleggen, ondermeer 'natte' verbindingzones zijn. Een ander doel op het gebied van natuur en landschap is het stimuleren van natuureducatie, van, met en door vrijwilligers.
- Cultuurhistorie is van belang. Gemert-Bakel wil oude gehuchten versterken. De dorpsranden zal Gemert-Bakel blijven versterken met een eigentijdse maar dorpse uitstraling. Daarbij zal worden ingespeeld op de landelijke en dorpse woon- en leeffunctie die de gemeente zal gaan bieden voor werknemers van bedrijven in de Brainportregio.
- Als alles bij het oude zou blijven, zal het aantal inwoners van de gemeente over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Om dit te voorkomen wordt hierop voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.
- Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Kleinschalige ondernemingen wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap.
- De gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector. De gemeente wil bedrijven verder laten ontwikkelen in de landbouwonwikkelingsgebieden (tot 2,5 hectare) en bestaande bedrijven behouden in verwevingsgebieden (tot 1,5 hectare). Voorwaarde is dat zij duurzaam ondernemen. De kwantitatieve benadering zal plaats moeten maken voor een kwalitatieve benadering.

- De gemeente streeft naar een transitie van agrarisch- en intensieve veeteelt naar een toeristisch en recreatief aantrekkelijke gemeente.
- Er komen, mede door bovenstaande ontwikkeling meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Het recreatieve aanbod wordt gebundeld. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap.
- De gemeente denkt en werkt mee aan de plannen en aanleg van de wegenruit om Eindhoven. Zo is de Noord-Om tussen Gemert en Handel aangelegd en ligt het vierbaans maken van de verbinding Helmond-Veghel in de rede. Dit betekent dat Eindhoven, Helmond, Veghel en Uden in reistijd dichterbij is en komt te liggen en de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de Peelregio groter wordt.
- Een helder milieubeleid helpt om vat te krijgen op de plannen die van invloed zijn op de leefomgevingskwaliteit. De gemeente gaat zorgen dat milieuaspecten en duurzaamheidsaspecten in een vroegtijdig stadium in planprocessen worden meegenomen.
- De gemeente werkt samen met de sociale partners en het bedrijfsleven, om de gezonde en kwalitatief goede leef- en werkomgevingen in te richten en vraaggerichte voorzieningen op peil te houden.

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Dit is een document op hoofdlijnen; een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.

Onderdeel van de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is ook een kaart die de ontwikkelrichting voor Gemert-Bakel ruimtelijk weergeeft. Een uitsnede van de kaart ter hoogte van het plangebied is hieronder weergegeven, samen met de bijbehorende legenda.



■	gemengde functies buitengebied
■	behoud en ontwikkeling natuur
■	primaar woon- en leefgebied
■	stedelijk gebied
■	ontwikkelen landbouw
■	(her)ontwikkelen recreatief gebied
■	bedrijven terrein
■	recreatief gebied
—	waterloop met natuurwaarde
—	infrastructuur
●	stedelijke ontwikkeling
●	uitbreiden bedrijventerrein
★	brede maatschappelijke voorziening
★	nieuwe brede maatschappelijke voorziening
■	bebouwingsconcentratie
★	ontwikkellocatie
○	centrum

Ter hoogte van het plangebied (met oranje cirkel aangegeven) is op de kaart van de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 een rode stip zichtbaar. Dit geeft aan dat hier een stedelijke ontwikkeling is voorzien. In die zin past onderhavige ontwikkeling binnen de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

De structuurvisie is een document op hoofdlijnen dat verder per thema wordt uitgewerkt in aanvullende meer gedetailleerde beleidsdocumenten. Relevant voor onderhavig initiatief is de Woonvisie 2020-2024. Daarin wordt het aspect wonen nader gedetailleerd uitgewerkt. In de paragraaf hiervoor is aan deze woonvisie reeds inhoudelijk getoetst. Ook daarbij vindt de ontwikkeling nauwe aansluiting.

Het voorgenomen initiatief is passend in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

3.3.3 Groennorm

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad de 'Verordening Groenfonds' vastgesteld en is de 'uitwerking groennorm' door het college bekrachtigd. Met behulp van de groennorm kan per initiatief de noodzakelijke bijdrage aan het groen gekwantificeerd worden, waarbij ook aandacht is voor de kwaliteit.

Realisatie van 75 m² permanent openbaar toegankelijk groen per extra wooneenheid is normaliter vereist. De beoogde ontwikkeling omvat de oprichting van 95 nieuwe woningen met bijgebouwen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt dat voor de invulling van de groennorm geen sprake is van een keuze- en combinatiemogelijkheid:

- Omvang programma woningbouw afstemmen op eis groennorm;
- Eis: per wooneenheid 75m² permanent openbaar toegankelijk groen aanleggen;
- Storting in Groenfonds niet gewenst.

Uitgaande de bouw van 95 wooneenheden moet binnen het plan minstens 7.125 m² permanent openbaar toegankelijk groen gerealiseerd worden.

In het plangebied wordt 15.705 m² aan nieuw openbaar groen gerealiseerd. Hierbij wordt ook de groene zoom tussen de bestaande wijk ten noorden van het initiatief en het initiatief meegerekend. Zo maken deze gronden onderdeel uit van het oorspronkelijke plangebied Neerakker (fase 1 en 2) en hebben de gronden in het vigerende bestemmingsplan 'Neerakker' nog een woonbestemming en krijgen de gronden nu een groenbestemming. Voorwaarde is dat dit groen openbaar toegankelijk wordt door middel van een wandelpad. Dit is nader uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan.

De afbeelding hieronder illustreert de hierboven genoemde vierkante meters aan groen.



Met een totaal van 15.705 m² aan groen in het plangebied wordt voldaan aan de gestelde eisen in de 'Verordening Groenfonds' (75 m² x 95 woningen = 7.125 m² groen).

3.3.4 Speelruimtebeleid

De gemeente heeft voor haar grondgebied het speelruimtebeleid vastgesteld. Het speelruimtebeleid is belangrijk, want spelen:

- geeft betekenis aan de ervaringen van kinderen;
- stimuleert de lichamelijke, geestelijke en sociale ontwikkeling van kinderen;
- vormt een groot deel van de dagelijkse beweging van kinderen. Het is goed voor hun gezondheid;
- Goede en aantrekkelijk speelruimte draagt bij aan het woonplezier in de wijk en kern.

Het speelruimtebeleid richt zich daarom op:

- formele speelruimte op maximaal 400 meter vanaf iedere woning voor kinderen en jeugd tot 11 jaar, zodat kinderen met hun ouders maximaal 5 minuten hoeven te lopen vanaf huis.
- kleinschalige formele speelruimte voor kinderen tot 5 jaar op 150 meter vanaf een woning indien sprake is van een hoge kinderdichtheid
- een gevarieerde en aantrekkelijke inrichting om samen te spelen.
- ruimte voor omwonenden om mee te denken en mee te doen bij de inrichting van 'hun' speelplek.

Op korte afstand van het plangebied zijn formele speelplekken aanwezig. Op de Marne (centrale plek), Duinroosstraat (steunplek) en Bergroosstraat (centrale plek). In het plangebied komt daarom geen formele speelplek. Spelen kan altijd in de groene, wadi-zones, waar eventueel speelaanleidingen kinderen uitnodigen te spelen. In het kader van het vervolgproces en de nadere civieltechnische uitwerking moet er door de gemeente en de ontwikkelaar onderzocht worden of er speelaanleidingen in de groene zone mogelijk gemaakt kunnen en moeten worden.

Uit bovenstaande blijkt dat het initiatief voldoet aan het speelruimtebeleid.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet Geluidhinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten.

Consequenties

Via dit bestemmingsplan worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Aangezien de woningen niet zijn gelegen in een geluidszone (akoestisch aandachtsgebied) van een weg, is akoestisch onderzoek ten behoeve van het wegverkeerslawaaï niet aan de orde. Dit komt voort uit artikel 74 lid 2 Wet geluidhinder waarin is geregeld dat indien een geluidsgevoelige ontwikkeling is gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de voor wegen vs. gevoelige objecten in de wet gestelde geluidsgrenswaarden niet in acht hoeven te worden genomen.

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van geluidshinder ten gevolge van rail- of vliegverkeer. Ook zijn in de nabijheid geen bedrijven gelegen die geluidshinder zouden kunnen veroorzaken ter hoogte van het plangebied of waarvoor de gevoelige objecten in het plangebied gezien de geluidruimte van bedrijven belemmerend zouden kunnen zijn.

Akoestiek vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. In het plangebied is – v.w.b. het aspect akoestiek - sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

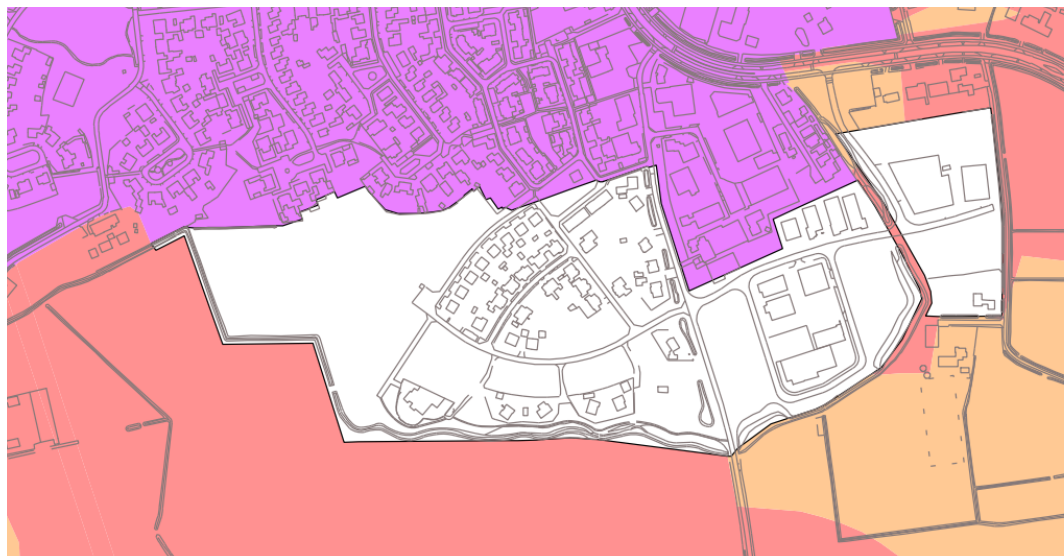
Sinds 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. In deze herziening van de Monumentenwet van 1988 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) voor Nederland nader uitgewerkt. De belangrijkste veranderingen betreffen:

- het streven naar behoud en bescherming van archeologische waarden in de bodem;
- de kosten van archeologische werkzaamheden komen in principe voor rekening van de initiatiefnemer van bodemverstorende activiteiten (veroorzakerprincipe);
- de archeologische monumentenzorg wordt een geïntegreerd onderdeel van het ruimtelijke ordeningsproces.

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het beleidsplan archeologie en de archeologiebeleidskaart 2015 vastgesteld. Dit beleid en de kaart vervangen na evaluatie het archeologische beleid en de kaart van 2010. Met het beleidsplan beoogt de gemeente inzicht te geven in de achtergronden van het archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologievisie voor de komende jaren te formuleren. Het geeft de lijn aan waarlangs het archeologiebeleid tot stand komt. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening en daarbij transparant is voor burgers en investeerders. Het nieuwe beleid kent een negental beleidsregels.

Consequenties

Aan de hand van de archeologische beleidskaart wordt beoordeeld welke archeologische waarden er in het gebied aanwezig zijn. Hieronder is een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter hoogte van het plangebied opgenomen, hierop is deze verwachtingswaarde zichtbaar (wit gekleurd: gebied zonder verwachting; gekleurd: gebied met archeologische verwachting, gradaties o.b.v. type kleur).



Het voorgenomen plan is deels gelegen in een gebied dat is aangeduid als “Gebieden zonder een archeologische verwachting, bijvoorbeeld gebieden die reeds archeologisch onderzocht zijn of waar sprake is van bewezen ontgronding”. Dit komt omdat op die locatie reeds archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en het plangebied daardoor al in voldoende mate is onderzocht. Bij het reeds uitgevoerde archeologisch onderzoek zijn bijzondere resten van een middeleeuws hof gevonden en daarnaast ook bewoningssporen uit de IJzertijd. Wat de hof zeer bijzonder maakt is de vermelding in historische bronnen, de gaafheid van de archeologische resten en de locatie van de hof. De hof is doelbewust in één keer aangelegd in een beekdal op lage en (zeer) natte gronden. Niet op hoge, droge grond zoals je zou verwachten. De meeste huizen en schuren hebben plattegronden die nog nooit eerder zijn aangetroffen. Deze plattegronden worden nu genoemd naar Bakel (Bakel type 1, 2, 3 en 4). Voor dit deel van het plangebied is geen archeologisch onderzoek meer nodig.

Voor de gronden in het plangebied die wel nog een archeologische verwachtingswaarde hebben, geldt een hoge archeologische verwachting. Ter hoogte van die gronden is de ontsluiting van de nieuwbouw en de waterberging geprojecteerd. Hier is gezien de bijzondere resultaten van het eerder uitgevoerde archeologisch onderzoek, archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door Archol is voor dit gebied in twee tranches archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gaat om inventariserend veldonderzoek ter plaatse van de perceel 2243, waar waterberging, groen en een ontsluiting van de nieuwbouw is gepland. En om een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek voor het deelgebied ter hoogte van perceel 2126 waar de aantakking van de ontsluiting van de nieuwbouw op de Dakworm is gepland. De onderzoeken zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 11 en 12). Hierin is het selectieadvies opgenomen om geen vervolgonderzoek meer uit te voeren. Op basis van de onderzoeken heeft de gemeente Gemert-Bakel twee selectiebesluiten genomen, welke eveneens zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 13 en 14). De selectiebesluiten zijn in lijn met het selectieadvies. Voor het gehele plangebied is het daarom niet meer nodig om nog een archeologische dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem. In dit bestemmingsplan is dat met die reden dan ook niet meer gedaan.

Mochten er onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient hiervan conform artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet melding gedaan te worden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap in persoon van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en bij het bevoegd gezag.

Archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed. Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is

getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

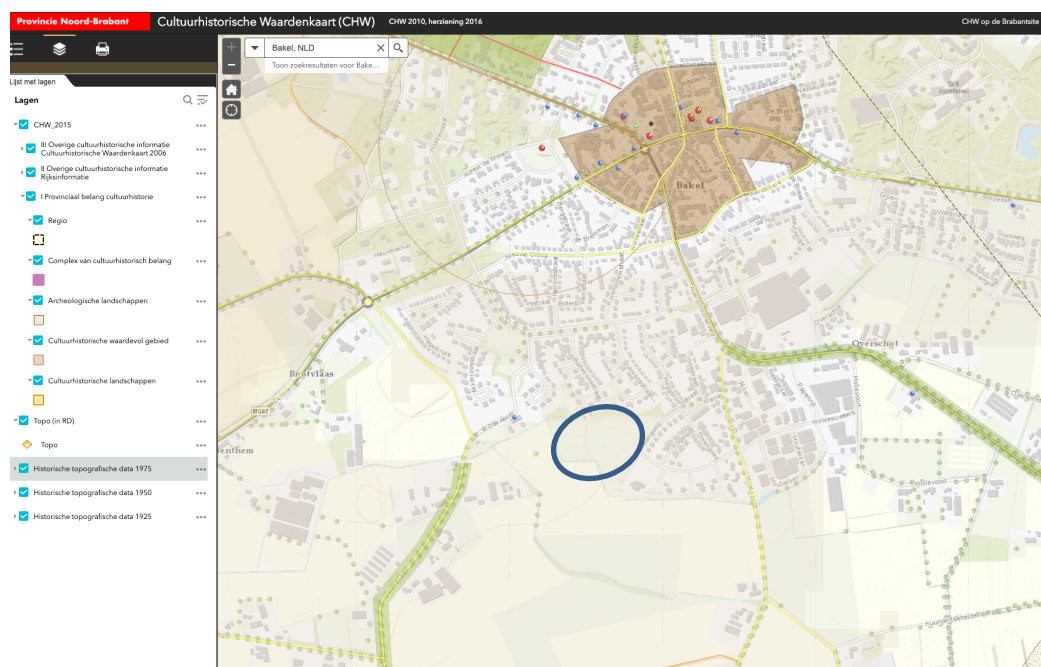
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Consequenties

Hieronder is aan de hand van het geldende beleid gemotiveerd hoe met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan.

Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Onderhavig plangebied is getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Zie de uitsnede hieronder. Het plangebied is hierop met een blauwe cirkel aangeduid.



Het plangebied is gelegen in regio Peelrand. De regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen

liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloesystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterreinen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.

Cultuurhistorisch belang

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Essentiële aspecten

In de regio ligt het volgende cultuurhistorische landschap van provinciaal belang:

- Oud zandlandschap bij Stiphout;

Dragende structuren in de regio zijn:

- De oude zandontginningen met akkercomplexen, beemden, broekgebieden;
- De jonge heideontginningen;
- De Zuid-Willemsvaart en het dal van de Aa;
- De Peel-Raamstelling met Defensiekanaal;
- De kloosters

Ontwikkelingsstrategie

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het

bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Kempen);

3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Peelhorst Oost" en "Dekzandeiland Asten-Deurne";
4. Aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap.

Onderhavig plan is gelegen in de regio Peelrand, maar tast de dragende structuren niet aan, is niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang en staat de ontwikkelingsstrategie voor de regio waarin het is gelegen niet aan.

'Oude Akker'-beleid

In 2016 is de nota Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers en bijbehorende kaart vastgesteld. Hierin wordt het akkercomplex Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker hoog gewaardeerd vanwege de gaafheid en zichtbaarheid en beleefbaarheid van het akkergebied. Het akkercomplex is één van grote akkercomplexen die rondom Bakel en Milheeze liggen en die mogelijk ook behoren tot de oorsprong van Bakel als historische bebouwingskern. Het gebied is een groot open akkergebied ten zuiden van het dorp Bakel, met in blokken gegroepeerde strokenverkaveling. Dit gebied wordt door beekjes doorsneden, zodat het in een vijf delen uiteenvalt. Deze ruimtelijke structuur, bestaande uit een historische hoofdstructuur met wegen, (zand)paden, beplanting en het open karakter van de (bolvormige) akkers is nog uitermate gaaf en zicht- en beleefbaar aanwezig. Op de afbeelding hieronder met rode omlijning het gedeelte van de oude akker aangegeven dat beschermd is.



De bescherming als oude akker betekent dat deze gebieden bestemd zijn voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

Motivering plan in relatie tot het 'Oude Akker'-beleid

In het verleden (bij de ontwikkeling van Neerakker fase I, waar ook een doorkijk is gemaakt naar fase II) is geadviseerd om een geleidelijke overgang te creëren van dorp naar oude akker en de bebouwingsdichtheid en massa, alsmede de landschappelijke inrichting daarop aan te passen. Het plan dat destijds is gemaakt voldeed aan dit advies. Het plan dat nu voorligt komt overeen met dit destijds gemaakte plan. De oude akker zal in vergelijking met het oorspronkelijke plan dan ook niet méér aangetast worden en is met die reden aanvaardbaar. Een cultuurhistorisch (waardestellend) onderzoek is niet nodig.

Aanwijzingen

In het plangebied is geen sprake van aangewezen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, gemeentelijke monumenten of Rijksmonumenten. Ook is geen cultuurhistorisch waardevolle beplanting in de vorm van monumentale bomen en/ of houtstructuren dan wel andere behoudenswaardige beplanting aangewezen.

Aardkundig waardevol gebied

Onderhavig plangebied is getoetst aan de Aardkundig waardevolle gebiedenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

In de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering zijn bedrijven opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Over het algemeen geldt dat als de afstand in acht kan worden genomen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Consequenties

In onderhavig plangebied worden gevoelige functies ontwikkeld. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen.

Ten noordoosten van het plangebied ligt bedrijventerrein Bolle Akker. De kortste afstand tussen het plangebied en het bedrijventerrein is circa 160 meter. De op het bedrijventerrein toegestane bedrijvigheid is maximaal categorie 3.2. Ten zuidwesten van het plangebied is aan Dakworm 5 in Bakel een bedrijf in het keuren, repareren, samenstellen c.q. assembleren van mobiele en stationaire apparaten voor (nood) stroomvoorzieningen en overige elektrische apparaten met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. De kortste afstand tussen het plangebied en het bestemmingsvlak van dat bedrijf is circa 190 meter.

Op basis van de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor een categorie 3.2 bedrijf een richtstand van 100 meter aan de orde en voor een categorie 2 bedrijf een richtafstand van 30 meter. Het gaat dan om de afstand tussen het bestemmingsvlak van het bedrijf en de meest nabij gelegen gevel van de gevoelige functie. Beide richtafstanden worden in onderhavige situatie (ruimschoots) gehaald.

Naar aanleiding van voorgaande constatering kan worden geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' en dat bedrijven door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

4.5 Bodem

Beleidskader

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies vormt de bodemkwaliteit een belangrijke afweging. Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd. Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan 2 uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop herbouwd wordt.

Consequenties

Door Nipa Milieutechniek is ter plaatse van de nieuwbouw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen.

“Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet (noemenswaardig) verontreinigd zijn met de onderzochte parameters.

Op basis van deze resultaten dient de hypothese, zoals verwoord in paragraaf 2.4, in principe verworpen te worden. De gevolgde strategie is echter als voldoende te beschouwen.

Eventueel vrijkomende grond mag op de locatie worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing:

- *Op basis van dit rapport is de grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart herbruikbaar;*
- *Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt, dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 VKB protocol 1001;*
- *Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende grondbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk.*

Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

Opgemerkt wordt dat wij slechts een adviserende taak hebben en dat het bevoegd gezag de noodzaak tot de uitvoering van nader of aanvullend onderzoek vaststelt.”

Het bevoegd gezag heeft het door Nipa Milieutechniek verkennende bodemonderzoek beoordeeld en akkoord bevonden (26 maart 2021).

Voor het waterbergingsgebied is ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is gebeurd door Archimil. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 16) en kent de navolgende conclusie:

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. *De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met koper en/of - kwik.*
2. *De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.*
3. *Het grondwater is licht tot plaatselijk matig, verontreinigd met zware metalen en plaatselijk licht verontreinigd met vinylchloride.*

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij het volgende op:

- *Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan aan- of verkoop van de onderzochte locatie of aan de voorgenomen aanleg van het fietspad;*
- *De aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen ons inziens geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering;*
- *De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar;*
- *Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en miliehygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren.*
- *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.*

De gemeente Gemert-Bakel heeft het door Archimil uitgevoerde verkennend bodemonderzoek beoordeeld en heeft ermee ingestemd. Zij heeft eveneens beoordeeld dat het onderzoek – ondanks het van 2009 is – nog steeds bruikbaar is.

Later is door Archimil ook nog het aspect PFAS onderzocht. De resultaten van dat onderzoek zijn eveneens bij deze toelichting gevoegd (bijlage 17). Hieruit blijkt de volgende conclusie: *“Uit de toetsingstabellen volgt in het mengmonster een licht verhoogd gehalte met PFOA en PFOS aanwezig is, welke de landelijke normen en de normen zoals deze zijn vastgesteld voor de provincie Noord-Brabant niet overschrijden. Ervaring leert dat, bij voor PFAS onverdachte locaties, de toplaag van de bodem als meest verontreinigde bodemlaag kan worden beschouwd, dat de aangetroffen gehalten in verticale richting sterk afnemen en dat in zandlagen (ter plaatse van de onderzoekslocatie vanaf gemiddeld 70 cm-mv) overwegend geen verhogingen ten opzichte van de detectielimiet worden aangetroffen.*

Op basis van de aangetroffen gehalten aan PFAS behoeven geen restricties te worden gesteld aan de voorgenomen verkoop en de toekomstige herontwikkeling op het perceel. Op basis van het verkennend onderzoek uit 2009 voldoet de kwaliteit van de bovengrond indicatief, er heeft geen onderzoek conform SIKB 1001 plaatsgevonden, aan de Achtergrondwaarden.”

De gemeente Gemert-Bakel heeft het door Archimil uitgevoerde aanvullende onderzoek naar PFAS beoordeeld en heeft ermee ingestemd.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Eenzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben).

Risico-ontvangers

Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten

tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Risicobronnen

Binnen de beleidskaders voor de drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
------	-------------------------------------

Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

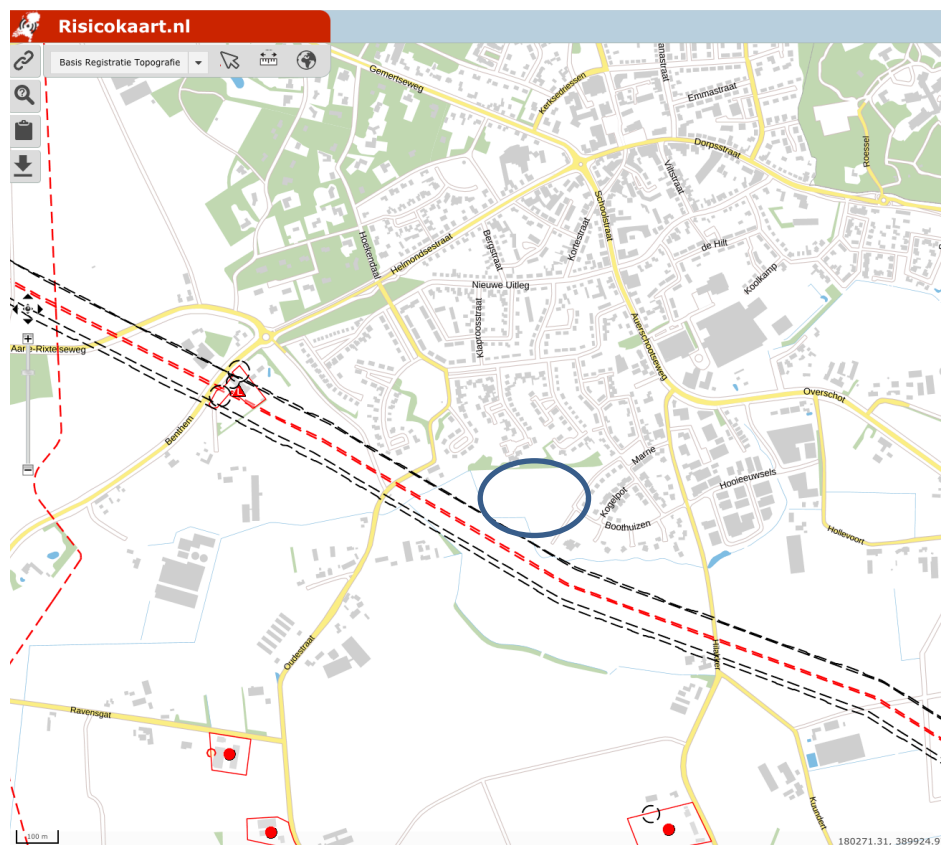
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Consequenties

Met behulp van de nationale risicokaart¹ is gekeken, welke risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is hierop met een blauwe cirkel globaal weergegeven.



¹ www.risicokaart.nl, professionele versie.

Uit de risicokaart blijkt dat de beoogde ontwikkeling grotendeels plaatsvindt buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van transportroutes, inrichtingen en buisleidingen. Een deel van het plangebied ligt echter in het invloedsgebied van twee buisleidingen. Het gaat om twee buisleidingen van de Rotterdam-Rijnpijpleiding (RRP):

- 24"-RRP productenleiding voor transport olie producten;
- 36"-RRP Productenleiding voor transport ruwe olie.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt dat er geen bouwwerken dicht op de leiding mogen worden opgericht. Ten behoeve van de olieleidingen geldt o.a. dat:

- er binnen een strook van 5 m1 aan weerszijden van de hartlijn zonder meer geen nieuwe bouwwerken mogen worden opgericht;
- er voor 'het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden' in principe een omgevingsvergunning is vereist.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour (10-6) is het niet toegestaan om zonder toestemming van het bevoegd gezag een (beperkt) kwetsbaar object te bouwen of in gebruik te hebben. Voor de ondergrondse 24"-RRP productenleiding wordt deze veiligheidszone gevormd door een zone van 45,2 meter aan weerszijden van de hartlijn van de olieleiding. Voor de ondergrondse 36"-RRP productenleiding wordt deze veiligheidszone gevormd door een zone van 38,1 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. In het vigerende bestemmingsplan zijn de olieleidingen op de verbeelding en in de regels geborgd. Dit geldt ook voor de plaatsgebonden risicocontouren. Dit is voor zover het in het plangebied van toepassing is overgenomen op de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan. In de plaatsgebonden risicocontour (10-6) van de benoemde buisleidingen zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten voorzien.

Voor wat betreft het groepsrisico is door Antea Group een groepsrisicoberekening uitgevoerd. De rapportage daarvan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8). De rapportage kent de navolgende conclusie: *"In opdracht van gemeente Gemert-Bakel heeft Antea Group groepsrisico berekeningen uitgevoerd ten behoeve van het nieuwbouwplan Hooghland te Bakel in relatie tot de twee olie(producten) buisleidingen van RRP, die in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. De conclusies van deze berekeningen zijn als volgt:*

Het groepsrisico van beide leidingen overschrijdt niet de 10 slachtoffers: daardoor is er formeel geen groepsrisico:

- *Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet.*
- *Een toename van het groepsrisico als gevolg van de komst van het nieuwbouwplan Hooghland is niet aangetoond."*

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het plan.

4.7 Natuur

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen.

Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtsgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties

Voor onderhavige ontwikkeling is door Nipa Milieutechniek een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd en kent de navolgende conclusies en aanbevelingen.

Soorten: *“Op basis van de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de onderzoekslocatie aan de Neerakker fase II te Bakel kan niet volledig worden uitgesloten dat de voorgenomen bouwwerkzaamheden een negatieve invloed heeft op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming.*

Op de locatie kunnen, in de provincie Noord-Brabant, vrijgestelde soorten voorkomen. Hiervoor geldt de zorgplicht.

Voor de geplande ingreep zullen alle aanwezige jonge bomen en struiken, met uitzondering van de noordelijke bomenrij, worden gerooid welke als nestgelegenheid kunnen dienen voor diverse vogels. Op basis van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden. Onder de potentiële broedvogels vallen ook de patrijs en de fazant. Gelet op het schaarse biotoop voor deze soorten dient met de inrichting van het westelijke terrein rekening gehouden te worden met deze soorten.

Ook dient er rekening gehouden te worden met foeragerende vleermuizen. Geadviseerd wordt om bouwverlichting niet onnodig aan te laten tijdens de donkere uren, naar beneden en niet van de locatie af te richten. Indien de verlichting vleermuisvriendelijk wordt geplaatst hebbende beoogde werkzaamheden geen invloed hierop. Om de groene zoom openbaar toegankelijk te maken moeten er mogelijk bomen gerooid worden. De te rooien bomen moeten vooraf gecontroleerd worden of deze potentieel geschikte verblijfplaatsen bieden voor boombewonende vleermuizen. Ook dient het effect van de rooiwerkzaamheden op mogelijke vliegroutes beoordeeld worden.

Gezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol aan te houden. Een ecooloog kan voor aanvang van de geplande werkzaamheden het plangebied na lopen en aanwezige amfibieën of grondgebonden zoogdieren oppakken of verjagen naar omliggend gebied. Dit voorkomt dat deze dieren niet gedood worden door het werkverkeer. Door bijvoorbeeld één werkrichting vast te leggen kunnen dieren wegvluchten van de werkzaamheden. De vluchtrichting moet wel naar een realistisch vluchtgebied leiden.

Door tijdens de ontwerpfase te denken aan “natuurinclusief” bouwen kan de nieuwe woningen meer natuurwaarde bieden. Denk hierbij aan bijvoorbeeld ingebouwde nestkasten voor vleermuizen of huismussen en gierzwaluwen, maar ook aan vleermuisvriendelijke verlichting of het aanleggen van takken en steenstapels in de groene delen.”

Uit voornoemd onderzoek blijkt ten aanzien van gebieden het volgende: “Gezien de afstand en de aard van de ingreep worden geen negatieve effecten verwacht op de meest nabijgelegen natuurgebieden (NNB/Natura 2000). De ruimtelijke ontwikkeling leidt

mogelijk tot een toename van de stikstofdepositie in het Natura2000 gebied. Om te bepalen of dit het geval is zou een Aeries-berekening kunnen worden uitgevoerd.”

Aanvullend hierop zijn nog AERIUS-berekeningen gemaakt en een notitie van de invoergegevens. De berekeningen en notitie zijn bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Deze stukken kennen de navolgende conclusie: *“Uit de berekeningen volgt dat zowel door de realisatiefase als de gebruiksfase geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Dat betekent dat het project niet leidt tot stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied. Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.”*

Voor de overige 19 verstoringsfactoren, die naast stikstofdepositie een mogelijk effect op Natura 2000 gebieden kunnen veroorzaken, zijn significante negatieve effecten op voorhand uit te sluiten. Dit in verband met de aard, omvang en effectbereik van het voornemen én vanwege de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebied.

Conclusies

Er is voor wat betreft onderhavige ontwikkeling zowel ten aanzien van de soort- als de gebiedsbescherming geen sprake van strijdigheden met de Wet Natuurbescherming, mits in geval in de groene zoom bomen worden gerooid deze voorafgaand daaraan worden onderzocht op de aanwezigheid van boombewonende vleermuizen en nesten van vogels en indien aanwezig in het kader van de Wet natuurbescherming de juiste stappen worden gezet. Natuur vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Kabels en leidingen

Beleidskader

De hiernavolgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer²:

4. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
5. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
6. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
7. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

² Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

8. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

Consequenties

Ter plaatse van het plangebied zijn diverse planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Het gaat om een olieleiding en rioolleiding. Deze zijn beide via de regels en verbeelding beschermd. Dit geldt ook voor de aanwezige veiligheidszone in verband met de olieleiding.

Los van voorgaande dient voorafgaand aan eventuele grondwerkzaamheden in het plangebied te zijner tijd nog een KLIC-melding opgevraagd te worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente Gemert-Bakel heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Consequenties

Onderhavige planontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe woningen. Het gaat om reguliere woningen. In het kader van de luchtkwaliteit zijn dat geen gevoelige bestemmingen. Omdat het om 95 woningen gaat, kan dit plan gezien worden als een project dat een niet in een betekende mate bijdrage levert op het gebied van de luchtkwaliteit.

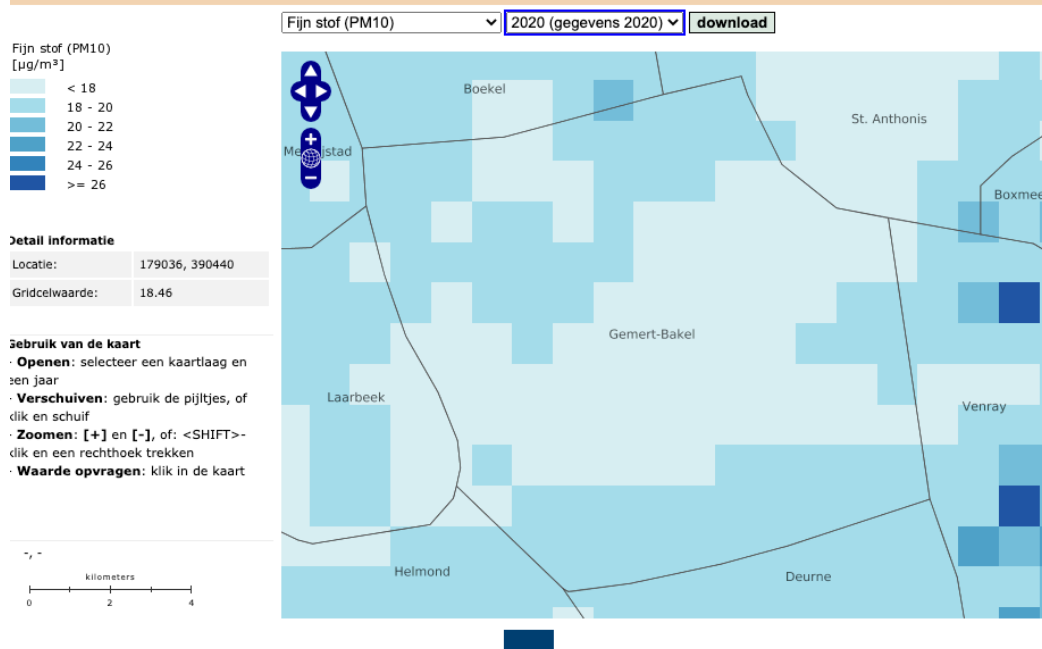
Op basis van de GCN-kaarten is getoetst of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Voor de meest voorkomende stoffen zijn de luchtkwaliteitsnormen als volgt:

Stof	Soort norm	Concentratie	Status
NO ² - Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	40 µg/m ³ (sinds 2015)	Grenswaarde
NO ² - Stikstofdioxide	Uurgemiddelde (mag max. 18x per jaar worden overschreden)	200 µg/m ³	Grenswaarde
PM ₁₀ - fijnstof	Jaargemiddelde ¹	40 µg/m ³	Grenswaarde
PM ₁₀ - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	Advieswaarde (WHO)
PM ₁₀ - fijnstof	Daggemiddelde (mag max. 35x per jaar worden overschreden)	50 µg/m ³	Grenswaarde
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	25 µg/m ³	Grenswaarde
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	20 µg/m ³	Indicatieve grenswaarde (EU)
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde blootstellingsconcentratie	20 µg/m ³	Grenswaarde ²
PM _{2,5} - fijnstof	Jaargemiddelde	5 µg/m ³	Advieswaarde (WHO)

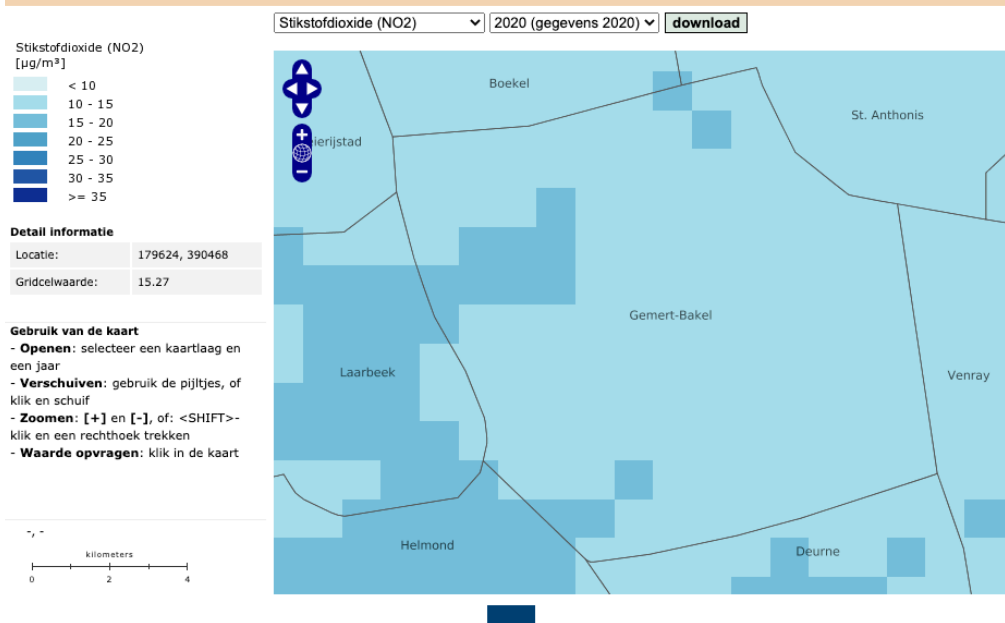
Sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Zie onderstaande uitsneden van de GCN-kaarten die aangeven dat ter hoogte van het plangebied sprake is van gridcelwaarden die onder de grenswaarden liggen.

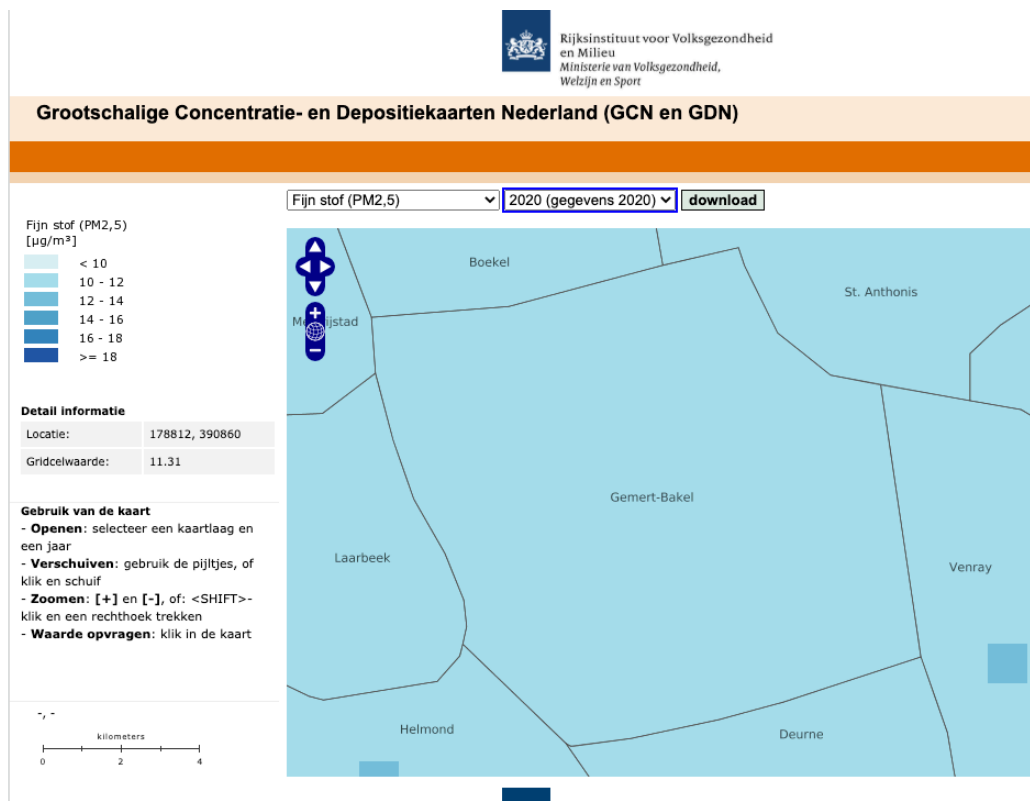


Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)





Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor het project.

4.10 Water

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Dit is uitgewerkt in de waterparagraaf die Nipa Milieutechniek heeft opgesteld en is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 4).

Consequenties

De waterbergingsopgave voor onderhavige ontwikkeling (nieuwbouw) is op basis van de regels die er vanuit het waterschap en de gemeente voor gelden 1415,67 m³. Dit is gebaseerd op de voorgenomen hoeveelheid verharding en de bergingsopgave die ervoor staat (minimaal 60 mm per m²). Het gaat om 75% van het kaveloppervlak van 16.862 m² en 100% van het verharde openbare oppervlak van 10.948 m². Voor de bergingsopgave geldt dat deze tijdelijk moet kunnen worden geborgen en vertraagd afgevoerd.

Deze bergingsopgave kan in de **openbare ruimte** in het plangebied (ten oosten van de fabrieksliep) worden opgelost. Hiervoor is – zo blijkt uit de waterparagraaf van Nipa Milieutechniek (bijlage 4 bij deze toelichting), mits bodemverbetering wordt toegepast omdat de K-waarde van de ondergrond beperkt is - voldoende ruimte in het openbare gebied van het plangebied aanwezig. Het gaat dan om een combinatie van boven- en ondergrondse hemelwaterberging. Bovengronds in wadi's in de groene ader die door het plangebied loopt en voor het overige via een nog nader uit te werken ondergrondse voorziening (IT-riool of andere goed reinigbare en inspecteerbare oplossing). De exacte oplossing moet echter nog civieltechnisch uitgewerkt worden. Dit gebeurt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (geborgd in de regels van dit bestemmingsplan). Bij de verdere uitwerking zijn de voorkeurseisen zoals op blz. 27 opgenomen in het HOOR leidend (van wenselijk naar minder wenselijk):

1. Op locatie oppervlakkig (zichtbaar) het water bergen en infiltreren.
2. Op locatie onder maaiveld bergen en infiltreren middels IT-riool.
3. Op locatie onder maaiveld bergen en infiltreren middels overig infiltratievoorziening (reinigbare oplossingen).
4. Afvoeren naar berging/infiltratievoorziening in de directe nabijheid.
5. Afkoopregeling.

Het waterbergingsgebied ten westen van de fabrieksliep is niet bedoeld voor het oplossen van de wateropgave van Hoogland. Dit gebied is bedoeld voor het oplossen van de waterproblemen bij Neerakker fase I en bedrijventerrein Bolle Akker I.

Afvalwater

In het plangebied worden 95 woningen gerealiseerd, met een gemiddelde woningbezetting van 2,2 personen per woning genereert het plangebied afvalwater van zo'n 209 personen. Dit moet op een goede manier worden verwerkt. Gezien het planvoornemen nog niet civieltechnisch is uitgewerkt is nog niet precies inzichtelijk hoe het rioleringsplan eruit komt te zien. Er is op grove wijze gezien in hoeverre het afvalwater kan worden verwerkt en dit duidt niet op belemmeringen aangaande de haalbaarheid. Het rioleringsplan wordt tegelijkertijd met de hemelwaterbergingsoplossing – conform de gemeentelijke eisen hiervoor - civieltechnisch uitgewerkt.

Waterwingebieden

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied.

Conclusie

Aannemelijk is gemaakt dat de waterhuishouding in het plangebied niet tot problemen hoeft te leiden. Van belang daarvoor is wel dat een en ander voorafgaand aan de start van de bouw concreet civieltechnisch is uitgewerkt, waarbij de geformuleerde uitgangspunten in acht zijn genomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen toetst de gemeente hierop. Via de regels van dit bestemmingsplan is dat geborgd. Op deze wijze is het waterhuishoudkundige aspect in het kader van de nieuwbouw voldoende verzekerd.

4.11 Geur

Beleidskader

Belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van geurgevoelige bebouwing in de omgeving van veehouderijen is dat voor de (toekomstige) bewoners een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat andere belanghebbenden (veehouders en derden) niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) in werking getreden. Deze wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad ook de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013 vastgesteld. Hierin zijn geurnormen vastgesteld en verschillende gebieden aangewezen waar die normen t.a.v. geurgevoelige objecten gelden.

Consequenties

In geval van geurhinder van veehouderijen veroorzaakt door veehouderijen zijn de begrippen voorgrond- en achtergrondbelasting van belang. Hieronder wordt eerst even kort op de begrippen ingegaan en worden wat voorbeelden gegeven.

Voorgrondbelasting: de geurbelasting veroorzaakt door de veehouderij die voor dat geurgevoelige object dominant is. Dus de geurbelasting van die veehouderij die de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt. Omdat het een grote veehouderij is of omdat veehouderij dichtbij het geurgevoelig object ligt.

Achtergrondbelasting: de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object. Dus de geurbelasting door de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Bijvoorbeeld: een geurgevoelig object ondervindt geurbelasting van veehouderij A (geurbelasting 10 O_{Ue}/m³), veehouderij B (geurbelasting 14 O_{Ue}/m³) en veehouderij C (geurbelasting 8 O_{Ue}/m³). De voorgrondbelasting is dan 14 O_{Ue}/m³. De voorgrondbelasting is dus altijd het gevolg van één veehouderij.

De veehouderij die de voorgrondbelasting veroorzaakt, moet meegenomen worden in het berekenen van de achtergrondbelasting.

De vraag is nu, als de achtergrondbelasting bekend is, is de voorgrond belasting dan nog

relevant? De voorgrondbelasting is alleen relevant voor het bepalen van verwachte geurhinder bij de geurgevoelige objecten. De berekening is nodig, omdat uit onderzoek is gebleken dat de ervaren geurhinder door de voorgrondbelasting anders is dan die door de achtergrondbelasting - bij gelijke belastingen. Bijvoorbeeld: als één veehouderij een geurbelasting van 18 OUe/m³ op een geurgevoelig object veroorzaakt, leidt dat tot meer hinder dan dat drie veehouderijen samen 18 OUe/m³ veroorzaken. Daarom is het nodig om per situatie te onderzoeken wat de hoogste hinder geeft: de achtergrondbelasting of de voorgrondbelasting.

Op basis van de Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013 geldt voor onderhavige ontwikkeling een voorgrondnorm van 5 OUe/m³ lucht (overig buitengebied). Op basis van de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013 mag de achtergrondbelasting in het plangebied maximaal 11 OUe/m³ lucht bedragen.

Door De Roever Omgevingsadvies is een 'onderzoek geurhinder veehouderijen' uitgevoerd. In het onderzoek is ingegaan op zowel de voor- als achtergrondbelasting. Het onderzoek is bijgevoegd bij de toelichting van dit bestemmingsplan (bijlage 6). De conclusie van het onderzoek is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie

Zowel de voor- als achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied valt binnen de door de gemeente Gemert-Bakel gestelde normen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur. Daarnaast worden veehouderijen in de omgeving door het initiatief niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.13 Niet-gesprongen Explosieven

Beleidskader

In geval graafwerkzaamheden of andere grondroerende activiteiten zijn voorgenomen verzoekt de gemeente Gemert-Bakel initiatiefnemers om – indien het gebied verdacht is op ontplofbare oorlogsresten - te onderzoeken of er niet-gesprongen explosieven in de bodem aanwezig zijn. Het doel hiervan is:

- Inzicht geven in processen en werkwijzen rondom het onderzoeken en aantreffen van ontplofbare oorlogsresten;
- Inzicht geven in de beheersing van de (financiële) gevolgen voor het opsporen, benaderen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten zowel voor gemeentelijke als niet gemeentelijke projecten.

Consequenties

Geruime tijd geleden is voor Neerakker fase I een onderzoek naar niet-gesprongen explosieven uitgevoerd. Fase II, Hoogland, is daarin destijds ook meteen meegenomen. Het ging om een detectieonderzoek. Het proces-verbaal hiervan is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 10). Het hele oppervlak is tot een diepte van 4 meter gedetecteerd. Er bleken in totaal 12 vliegtuigbommen van 1000 lbs aanwezig te zijn in het gebied. Deze zijn allen geruimd. Voor het gedeelte van het plangebied waar de waterberging, groen en

ontsluiting is voorzien was dergelijk onderzoek nog niet uitgevoerd. Dat is in het kader van de geplande werkzaamheden aldaar in september 2022 ook uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 15) en kent de navolgende conclusie: *“Op basis van de beoordeelde feiten is geconcludeerd dat 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.”*

Niet gesprongen explosieven vormen geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied.

4.12 Milieueffectrapportage

Beleidskader

De m.e.r.-regelgeving is bedoeld om de milieuaspecten in een vroeg stadium, integraal en compleet in de plan- en besluitvorming mee te nemen. Centraal in de m.e.r.-procedure staat het milieueffectrapport waarin alle milieuaspecten voor minimaal één alternatief geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Een dergelijke procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan vaststaat dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

De te beoordelen activiteiten met bijbehorende drempelwaarden staan weergegeven in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Naast de directe plicht tot een dergelijke procedure zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven waarvoor eerst moet worden beoordeeld of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden staan benoemd in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient - als ze boven de drempelwaarde uitkomen - een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Sinds 16 mei 2017 is ook een m.e.r.-aankmeldnotitie nodig geworden voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar die onder de drempelwaarden blijven. Op basis van een m.e.r.-aankmeldnotitie beoordeelt het bevoegd gezag of toch een m.e.r.-(beoordelings)plicht van toepassing is.

Consequenties

Het nieuwbouwproject, de ontwikkeling van 95 grondgebonden woningen, kan gezien worden als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals is bedoeld onder onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Het aantal woningen ligt onder de drempelwaarde. Dit betekent dat een m.e.r.-aankmeldnotitie aan de orde is op basis waarvan het bevoegd gezag beoordeelt of een m.e.r.-(beoordelings)plicht van toepassing is. Voor onderhavige ontwikkeling is een dergelijke notitie opgesteld. De notitie kent de volgende conclusie: de potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat geen belangrijk nadelige milieugevolgen veroorzaakt worden die het

doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Door het bevoegd gezag is naar aanleiding van de m.e.r.-notitie beoordeeld (en besloten) dat voor onderhavige ontwikkeling/ ruimtelijk besluit geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.13 Volksgezondheid

Beleidskader

Gezondheid is in de ruimtelijke ordening steeds meer een thema. Er is echter geen specifieke wet- en regelgeving dan wel beleidskader voor het meenemen van het aspect gezondheid in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Van belang is dat een ruimtelijk besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is het belangrijk dat ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat en bedrijven en dergelijke door een ruimtelijke ontwikkeling niet in hun belangen/ bedrijfsvoering geschaad worden. In dit bestemmingsplan zijn diverse thema's die van invloed zijn hierop en daarmee mogelijk ook op de gezondheid aan de orde gekomen. Aspecten die nog niet aan bod zijn gekomen, maar mogelijk wel van invloed zijn op de gezondheid van mens, dier en natuur komen in deze paragraaf nog aan de orde.

Consequenties

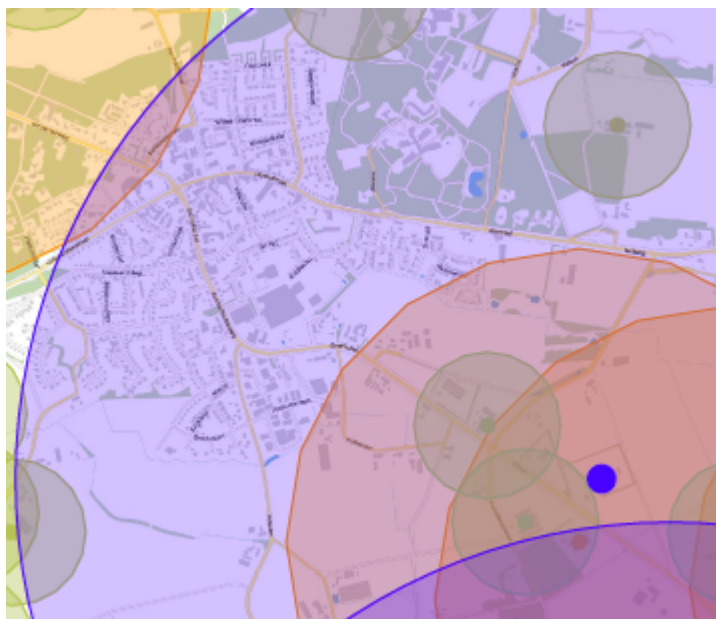
Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied is één geitenhouderij aanwezig

Pluimvee- en varkenshouderijen

Binnen 1 km van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Binnen 250 meter van het plangebied zijn geen overige veehouderijen gelegen (dichtstbij gelegen veehouderij ligt op circa 360 meter van het plangebied).

De afbeelding hieronder illustreert de ligging van geiten-, varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving van het plangebied.



Legenda

- Bedrijven met meer dan 50 geiten
- 2 km-zone bedrijven > 50 geiten
- Varkens
- Varkens 250m
- Pluimvee
- Pluimvee 1 km

Spuitzones

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waarbij mogelijk sprake is van een spuitzone.

Advisering GGD

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling. Hieronder is aan het stappenplan getoetst.

Stap 1

De ontwikkeling voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en gevoelige bestemming. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 2.

Stap 2

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/ of fijnstof en/ of ammoniak. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3a.

Stap 3a

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. het wettelijk kader voor geur. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 3b.

Stap 3b

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. de gezondheidkundige advieswaarde. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 4.

Stap 4a+b

Er zijn geen veehouderijen in de buurt waar meer dan één diersoort wordt gehouden. Er zijn geen varkens- en/ of pluimveebedrijven in de buurt waarvan de afstand tussen de inrichtingsgrenzen minder dan 100 meter bedraagt. GGD-advies is niet aan de orde, ga verder naar stap 5.

Stap 5a

Binnen een afstand van 2 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is één geitenhouderij gelegen. Dit leidt tot GGD-advies.

Binnen een afstand van 1 km van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen

pluimveebedrijf gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Binnen een afstand van 250m van nieuwe woon- en verblijfsruimten is geen overige veehouderij gelegen. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 6 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 6

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit. Dit leidt niet tot GGD-advies.

Check of stap 7 nog tot een GGD-advies leidt.

Stap 7

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid. Dit leidt niet tot GGD-advies.

De enige aanleiding voor een GGD-advies is het aspect geiten binnen een straal van 2 kilometer vanaf het initiatief. Hierover kan de GGD op dit moment niet anders adviseren dan hetgeen in het VGO-3 is opgenomen. Er wordt voor onderhavig initiatief met die reden geen advies bij de GGD gevraagd.

Conclusie

Binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij is er een verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO-3 en geeft aan dat de dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2 kilometer. De gemeente Gemert-Bakel heeft voor het maken van een afweging in het kader van het aspect gezondheid bij ruimtelijke plannen een adviesnota opgesteld. Het gaat om de adviesnota 'Meewegen aspect gezondheid bij ruimtelijke plannen' (kenmerk 3972-2018, 21 februari 2018). In de adviesnota is afgewogen dat geitenhouderijen geen reden vormen voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven op basis van het aspect gezondheid.

In onderhavig geval is in specifieke zin dezelfde afweging gemaakt zoals opgenomen in de adviesnota:

- er is geen aantoonbaar bewijs dat toekomstige bewoners van het woningbouwplan Hoogland te Bakel specifieke gezondheidsrisico's lopen;
- het aspect gezondheid is als een afweegbaar belang meegenomen in de ruimtelijke besluitvormingsprocedure en getoetst in het bestemmingsplan;
- de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect gezondheid en er is geen sprake van schadeclaims;
- de verkoop van gronden kan worden aangevangen dan wel voortgezet en heeft geen gevolgen voor de bouwgrondexploitatie;
- in Bakel bestaat een aanzienlijke woningbehoefte. Aan deze woningbehoefte dient invulling te worden gegeven teneinde de leefbaarheid van de kern Bakel in stand te kunnen houden en de doelstellingen uit het woningbouwprogramma te kunnen

halen. In dit verband wordt voorts verwezen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 7 oktober 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2391, r.o. 4.4). De raad acht het belang van het levensvatbaar houden van Bakel hoog en weegt dit belang derhalve zwaar;

- in het kader van een toetsing aan het aspect gezondheid wordt door de gemeente Gemert-Bakel behalve aan het geitenmoratorium tevens getoetst aan het endotoxine toetsingskader 2.0. Hieruit blijkt dat het projectgebied niet gelegen is binnen de afstand van 250 meter van een varkenshouderij en niet binnen 1 kilometer van een pluimveehouderij. Hierdoor hoeft geen specifieke toetsing plaats te vinden aan de blootstelling aan endotoxine. Het meewegen van de risico's vanuit geitenhouderijen is derhalve in lijn met het toetsingskader voor endotoxine en het directe omschakelverbod voor pluimvee.

Vast is komen te staan dat de aspecten stof en gezondheid in voldoende mate zijn onderzocht en er geen onaanvaardbaar gezondheidsrisico ontstaat door de realisatie van het plan. De ontwikkelmogelijkheden van in de omgeving aanwezige geitenhouderijen worden bovendien niet geschaad.

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5 Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is naast aansluiting bij de bestemmingsplannen 'Neerakker Fase 1 (vastgesteld op 18 april 2019) door de gemeenteraad van Gemert-Bakel) en Bakel, Milheeze en de Rips (5 juli 2012) ook aansluiting gezocht bij de SVBP2012. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

5.2 Toelichting op de regels

Wijze van bestemmen

Onderstaand is een korte toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (= het gebruik). De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Bouwregels zijn in ieder geval van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning en activiteiten die vallen onder artikel 3 van bijlage II Bor.

Binnen het plan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is opgenomen voor gronden die bedoeld zijn voor de grotere groenstructuren binnen het plangebied. Binnen deze bestemming is het ook mogelijk 'grijze' (verkeer/ parkeren/ paden/ et cetera) en 'blauwe' (water) voorzieningen te realiseren.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming is bedoeld voor verkeersvoorzieningen zoals wegen, paden en parkeerplaatsen. Binnen deze bestemming zijn ook 'groene' (beplanting) en 'blauwe' functies mogelijk.

Artikel 5 Water

Deze bestemming is bedoeld voor de A-watergang door het gebied.

Artikel 6 Wonen

Deze bestemming is bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen in de vorm van rug-aan-rugwoningen, rij-/hoekwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Woningen en bijgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De goot- en bouwhoogte is geregeld via een aanduiding op de verbeelding.

Artikel 7 Leiding – Olie

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de olieleiding door het gebied.

Artikel 8 Leiding – Riool

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de rioolleiding door het gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Het artikel 'Algemene bouwregels' bevat algemene bouwregels.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Het artikel 'Algemene gebruiksregels' bevat algemene gebruiksregels, o.a. ten aanzien van strijdig gebruik.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het artikel 'Algemene afwijkingsregels' bevat algemene afwijkingsregels.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Het artikel 'Algemene wijzigingsregels' bevat algemene wijzigingsregels. Meer specifiek omvat dit artikel de regels om de bestemmingsgrenzen te wijzigen alsook te wijzigen ten behoeve van voorzieningen voor openbaar nut.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Het artikel 'Algemene aanduidingsregels' bevat algemene aanduidingsregels. Meer specifiek zijn hier regels opgenomen ter bescherming van de veiligheidszone van leidingen.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Het artikel 'Algemene procedureregels' bevat de algemene procedureregels.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel is het parkeren geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overangsrecht

In de overangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 18 Slotregel

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6. Haalbaarheid

6.1 Economische haalbaarheid

Naast de kosten voor de oprichting van de bebouwing en inrichting van het perceel draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten om dit bestemmingsplan op te stellen, eventuele onderzoeken uit te laten voeren, enzovoort. De kosten die de gemeente maakt (ambtelijke uren, eventuele planschade en dergelijke) voor de ruimtelijke procedure worden middels een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer verhaald. Op die manier komen alle kosten die onderhavige ontwikkeling met zich meebrengt voor rekening van de initiatiefnemer.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

Vooroverleg

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd. Drie instanties hebben gereageerd. Hieronder wordt op hun reactie ingegaan.

Provincie

Reactie samengevat: aangegeven wordt dat er geen invulling wordt gegeven aan de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beantwoording: na ontvangst van de vooroverlegreactie is hieraan gewerkt. Er is berekend welk bedrag moet worden geïnvesteerd. Het bedrag wordt gestort in het landschapsfonds van de gemeente om het waterbergings- en groengebied ten zuiden van de nieuwbouw in te richten.

Waterschap

Reactie 1 samengevat:

In de waterparagraaf wordt uitgegaan van een andere berekening van het verhard oppervlak dan normaliter wordt toegepast. Er is minder verhard oppervlak per kavel berekend, namelijk 60% voor rij-/halfvrijstaande woningen en 50% voor vrijstaande woningen. In andere plannen in de gemeente wordt van 75% uitgegaan. Kan dit nader toegelicht of aangepast worden?

Beantwoording:

Dit is aangepast in de waterparagraaf van deze toelichting.

Reactie 2 samengevat:

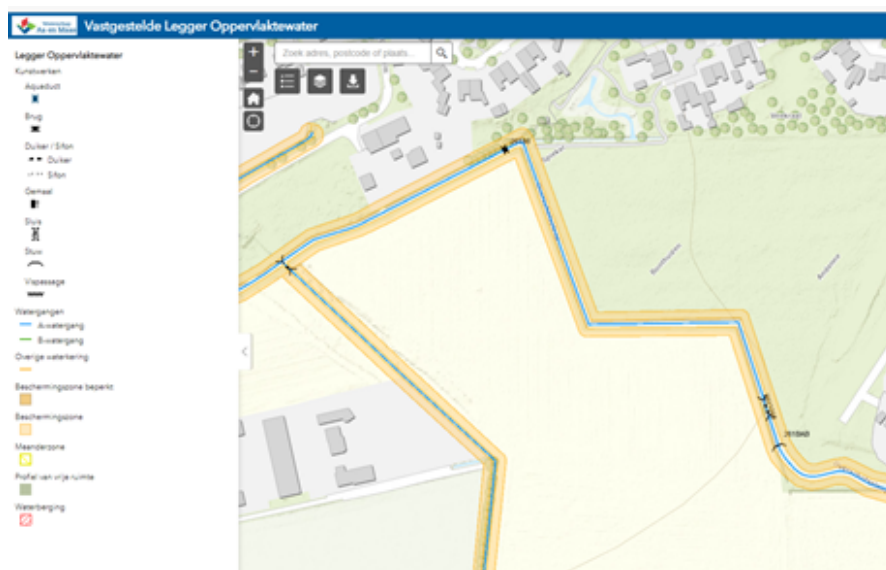
In bijlage 5: aanmeldnotitie Mer is in de figuur op pagina 5 een gebied in het zuidwesten aan de overzijde van de overschotseloop aangeduid als een apart projectgebied. Dit gebied wordt nog ingericht door de gemeente als waterberging. Graag blijven wij betrokken bij de uitwerking van dit gebied en de zone rondom de overschotseloop.

Beantwoording:

Bij de verdere uitwerking van dit gebied zullen wij het waterschap betrekken.

Reactie 3 samengevat:

In het plangebied zijn 2 A-watergangen gelegen. Zie onderstaand kaartje.



Rond A-watergangen geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. In het bestemmingsplan buitengebied 2017 zijn deze beschermingszones aangeduid als vrijwaringszone-waterloop. In dit plan zijn deze zones niet opgenomen op de verbeelding. Ik vraag u om deze toe te voegen.

Beantwoording:

Rondom de A-watergangen in het plangebied zijn de beschermingszones toegevoegd op de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

Reactie 4 samengevat:

In bijlage 4 (waterparagraaf) is het waterbeleid opgenomen. Hierin wordt verwezen naar waterbeheerplan 2016-2021. Inmiddels is het waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. Ook is de Keur gewijzigd, waardoor de ondergrens van de toename verhard oppervlak gewijzigd is van 2000 m² naar 500 m². Ik wil u vragen dit te actualiseren. Desgewenst kan ik een tekstvoorstel hiervoor aanleveren.

Beantwoording:

Dit is geactualiseerd.

Reactie 5 samengevat:

De passages in bijlage 4 (waterparagraaf) over de leegloopvoorziening van de waterberging kloppen niet helemaal. Het gestelde onder 3.4 is niet van toepassing voor

deze ontwikkeling. Er dient wel met een waterhuishoudkundig plan bij de vergunningaanvraag te worden aangetoond dat de afvoer niet groter is dan maximaal 2l/s.

Beantwoording:

Dit is aangepast.

Delta Rhine Corridor

Reactie 1 samengevat:

Er is gevraagd om een berekening en verantwoording van het Groepsrisico vanwege de naastgelegen leidingen.

Beantwoording:

Dit onderzoek is uitgevoerd en verwerkt in dit bestemmingsplan.

Reactie 2 samengevat:

Er is beoordeeld in hoeverre de Delta Rhine Corridor van invloed is op het planvoornemen dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. Gezien de Delta Rhine Corridor op exact dezelfde plek ligt als de huidige twee olie buisleidingen levert dit geen extra belemmeringen op voor het planvoornemen in dit bestemmingsplan.

Beantwoording:

Voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio

Reactie 1 samengevat: De veiligheidsregio heeft gereageerd op de aanwezigheid van bluswater en de bereikbaarheid van het plangebied voor potentiële incidenten. De reactie van de veiligheidsregio is als volgt.

Bluswater: De voorgenomen ontwikkeling valt in bluswaterscenario 10 wat concreet betekent: 60 m³/uur bluswater aanwezig binnen 15 minuten na aankomst van het eerste blusvoertuig. Dit water kan geleverd worden door bijvoorbeeld ondergrondse brandkranen. Binnen 200 meter moet een bluswatervoorziening voorhanden moet zijn (ipv de vroegere 40 meter) en dat deze brandkraan op een goede leiding ligt, dus zeker 100 of 110 mm. Door de ligging van de reeds bestaande brandkranen kan volstaan worden met de aanleg van 1 brandkraan – op de juiste leidingdiameter! - op een centraal gelegen plaats.

Bereikbaarheid: Om een goede bereikbaarheid te borgen dienen wegen, die leiden naar potentiële incidentlocaties, recht te doen aan de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. Omdat brandweervoertuigen het grootst en het zwaarste zijn, worden deze als uitgangspunt gehanteerd. Een weg doet recht aan de specifieke afmetingen van hulpverleningsvoertuigen als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- De weg is geschikt voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton
- De weg is geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht van ten minste 30 ton
- De minimale doorgangshoogte bedraagt 4,2 meter;
- De minimale doorgangsbreedte bedraagt 3,5 meter
- De minimale breedte van de verharding; bedraagt 3 meter (rechte weg)
- De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 meter
- De maximale binnenbochtstraal bedraagt ten minste 4,5 meter minder dan de buitenbochtstraal.

Beantwoording:

In het plangebied zal op de juiste leidingdiameter van 100 – 110 mm een brandkraan worden toegevoegd. De positionering zal in overleg met de veiligheidsregio bij de civieltechnische uitwerking van de nieuwbouw worden bepaald.

Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de criteria voor bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen. De precieze uitwerking zal echter pas plaatsvinden bij de civieltechnische uitwerking. Er zal dan rekening worden gehouden met de genoemde criteria.

Reactie 2 samengevat:

De Veiligheidsregio heeft het onderzoek van Antea dat naar het groepsrisico is uitgevoerd beoordeeld. De Veiligheidsregio heeft geen aanvullingen meer op het eerdere advies dat zij over bereikbaarheid en bluswatervoorziening heeft gedaan.

Beantwoording:

Voor kennisgeving aangenomen.

Rotterdam-Rijn Pijpleiding

Het plan is afgestemd met RRP en voor zowel het woongebied als het waterbergingsgebied zijn er geen beperkingen ten opzichte van de bestaande buisleidingen van RRP.

Rijkswaterstaat en Ministerie van Economische Zaken en Klimaat

Gemeente Gemert-Bakel heeft op 20 september en 26 september 2023 de beoogde ontwikkeling i.r.t. het voorkeustracé buisleidingen conform de Structuurvisie Buisleidingen en het concrete initiatief voor de Delta Rhine Corridor voorgelegd. Hierbij is gezocht naar oplossingen waarbij de beoogde woningbouwontwikkeling inclusief tweede ontsluitingsweg en de ontwikkeling van het waterbergingsgebied en het gewenste nieuwe buisleidingen tracé naast elkaar kunnen bestaan. Afgesproken is dat dit overleg beschouwd kan worden als wettelijk vooroverleg. Richting vaststelling van het bestemmingsplan wordt getracht tot overeenstemming te komen over de definitieve invulling van deze functies.

Inpraak/ omgevingsdialoog

De gemeente Gemert-Bakel kan ervoor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor is door de gemeente Gemert-Bakel aangaande dit plan niet gekozen. Er is in plaats daarvan door de initiatiefnemer in samenwerking met de gemeente een omgevingsdialoog in de vorm van een online informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze inloopbijeenkomst heeft op 3 februari 2022 plaatsgevonden. Er hebben 47 omwonenden deelgenomen aan de omgevingsdialoog. Tijdens de omgevingsdialoog konden de aanwezigen kennisnemen van en in gesprek over het stedenbouwkundig plan, de beoogde uiterlijke verschijningsvorm van de woningen alsook de conceptverbeelding van het bestemmingsplan. Vooral zijn veel vragen gesteld over de ontsluiting van het plangebied alsook de openbare inrichting (m.n. groeninvulling). Over het algemeen kwamen er positieve reacties op de extra ontsluiting tussen de dakworm en het plangebied. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 9).

Zienswijzen

Gezien bovenstaand voortraject is dit bestemmingsplan direct in de vorm van een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. Gezien op dit bestemmingsplan de Crisis- en Herstelwet van toepassing is zal dit in de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt (6 weken) is iedereen in de gelegenheid om een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Dit kan schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad. Zodra de periode van terinzagelegging voorbij is, beoordeelt de gemeenteraad de zienswijzen en past het plan er al dan niet op aan. De zienswijzen worden beantwoord via een nota van zienswijzen, welke vervolgens samen met het eventueel gewijzigde bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Na publicatie van het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan kan door belanghebbenden in een periode van 6 weken tegen het bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het bestemmingsplan wordt onherroepelijk zodra na de beroepsperiode door de Raad van State geen beroepsschriften zijn ontvangen of in geval dit wel zo is nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan en het bestemmingsplan daardoor niet is vernietigd. Gezien op dit bestemmingsplan de Crisis- en Herstelwet van toepassing is, zal dit in de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan worden benoemd. Ten gevolge hiervan is het plan – als sprake is van een beroepsprocedure – met voorrang aan de beurt bij de Raad van State.

7. Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna
Bijlage 3	Aeriusberekeningen + notitie van invoergegevens AERIUS-berekeningen
Bijlage 4	Waterparagraaf
Bijlage 5	M.e.r.-aankomstnotitie
Bijlage 6	Geuronderzoek
Bijlage 7	Berekening uitgifteprijs en afdracht groenfonds
Bijlage 8	Externe veiligheid
Bijlage 9	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 10	Proces verbaal van oplevering ruiming vliegtuigbommen nieuwbouwlocatie "Neerakker" te Bakel
Bijlage 11	Aanvullend archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Bakel Fabrieksloop Waterberging
Bijlage 12	Inventariserend veldonderzoek proefsleuven (IVO-P) Bakel Waterberging Fabrieksloop
Bijlage 13	Selectiebesluit archeologie Bakel Waterberging Fabrieksloop
Bijlage 14	Beoordeling van een archeologisch rapport + selectiebesluit
Bijlage 15	Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten conflictperiode
Bijlage 16	Verkennd bodemonderzoek Dakworm ong Bakel
Bijlage 17	Resultaten bodemonderzoek naar PFAS Dakworm Bakel