

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan, Molenakkers 2 (Boerenbond) – Bakel

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Context	3
Leeswijzer	3
Gemeentelijk kader	3
Analyse	4
Ligging	5
Bestemmingsplan	6
Historie	7
Bebouwing omgeving	8
Gemeentelijk toetsingskader	9
Woonvisie 2020-2024	10
Groennorm Gemert-Bakel	11
Nota parkeernormen 2017	12
Stedenbouwkundig plan	13
Concept	14
Ontwerp	15
Woningbouwprogramma	16
Groennorm	17
Water	18
Parkeren	19
Omgevingsdialoog	20
Onderzoeken	21
Archeologisch vooronderzoek	22
Verkennd bodemonderzoek	23
Quicksan flora & fauna	24
Quicksan wegverkeerslawaaï	25
Bijlagen	26
Colofon	28

INLEIDING

Context

Aan de Molenakkers 2 te Bakel is de voormalige BoerenBond gelegen. Het tuincentrum met bijbehorende bebouwing is nog tot 2022 operationeel geweest.

Met het sluiten van de BoerenBond is een verdere verpaupering van het pand ingezet. Door achterstallig onderhoud is zowel de bouwtechnische kwaliteit als het algemeen aanzicht, achteruit gegaan. Dit draagt niet bij aan de algemene beeldkwaliteit van dit gedeelte van de Auerschootsewede panden worden geteisterd door leegstand. Een transformatie naar woningbouw kan een kwaliteitsimpuls geven aan de locatie en haar omgeving.

Initiatiefnemer is voornemens om een plan te ontwikkelen dat inzet op deze transformatie.

Leeswijzer

In deze visie is een beknopte analyse en een stedenbouwkundige verkenning uitgewerkt. Ook zijn de resultaten van de onderzoeken samengevat.

De analyse gaat eerst in op de historie van de locatie. Vervolgens wordt kort het vigerend bestemmingsplan besproken. De analyse sluit af met de bestaande bebouwde omgeving van de locatie.

In het ontwerp wordt een voorstel gedaan voor een mogelijk volume waarbinnen een woningbouwprogramma ontwikkeld zou kunnen worden. De massastudie gaat uit van een aansluiting aan de bestaande lintbebouwing met bestaande rooilijnen. Ook wordt een voorstel gedaan voor de inrichting van de buitenruimte die ontstaat door de sloop en ingezet kan worden voor het oplossen van de parkeerdruk. Vervolgens wordt ingegaan op het beoogde (woningbouw)programma en volgt een samenvatting van de reeds lopende onderzoeken die zijn uitgezet.

Gemeentelijk kader

Deze stedenbouwkundige visie vormt de basis voor om het ontwerp verder uit te werken om zodoende een vergunningsaanvraag in te kunnen dienen.

ANALYSE

ANALYSE

Ligging



De locatie is gelegen te Bakel, gemeente Gemert-Bakel. Een Brabantse gemeente met 31.360 inwoners (jaar 2023). De projectlocatie is gelegen aan de zuidzijde van het centrum van Bakel, op de hoek van de Molenakkers en de Auerschootseweg.

De locatie is op 3 minuten loopafstand gelegen van het centrum. Tegenover de locatie ligt Basisschool de Bakelaar. Een supermarkt is op 4 minuten loopafstand gelegen. De planlocatie is dus niet alleen vanuit verkeersperspectief, maar ook voor wat betreft de primaire voorzieningen optimaal gelegen.

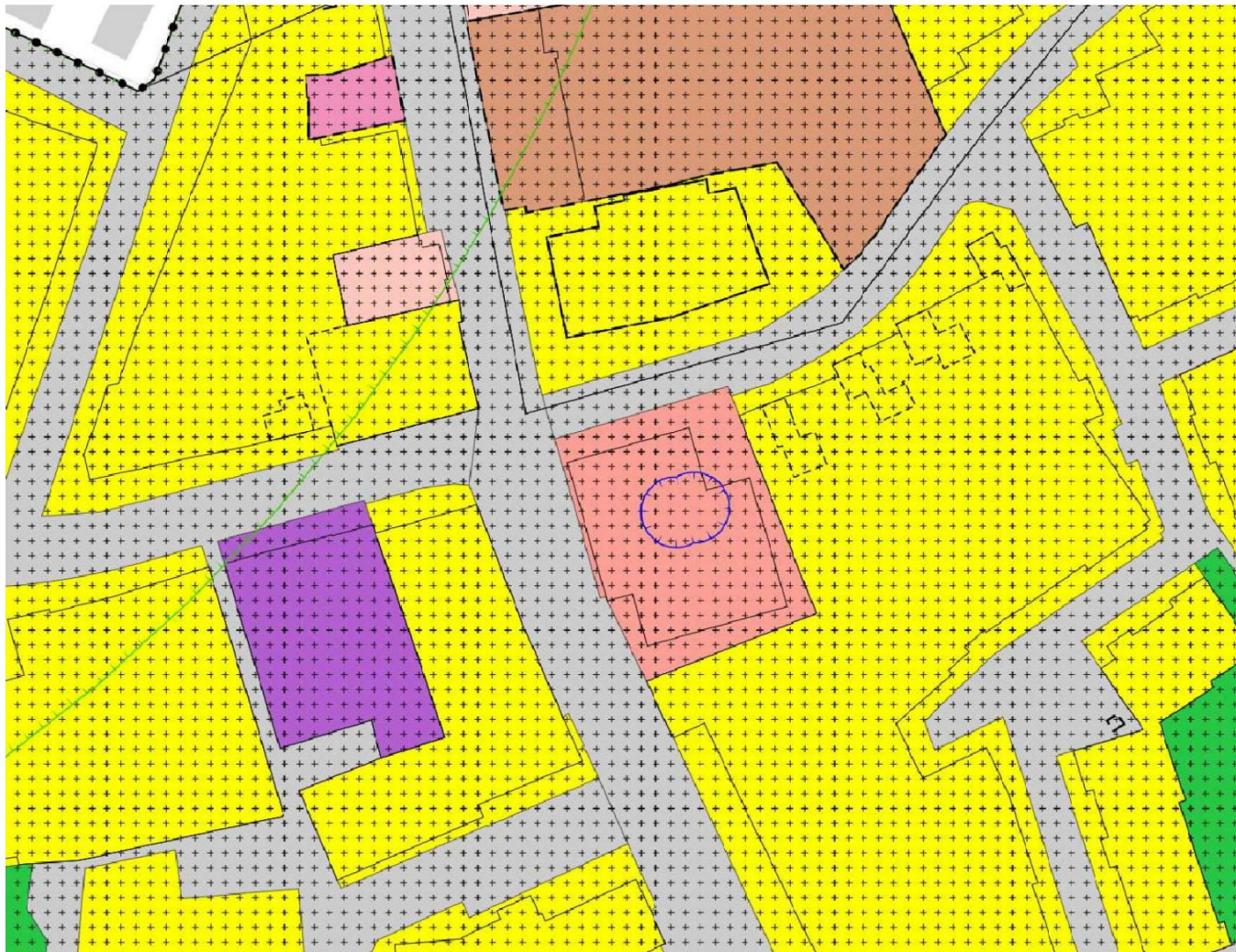
De locatie omvat het perceel, kadastraal bekend Bakel en Milheeze sectie T, nummer 671 en is plaatselijk bekend als Molenakkers 2 (5761 BT) te Bakel. Op het perceel is een bestaande winkelruimte aanwezig, bouwjaar 1996, welke ruimte vooral bekend staat als de voormalige locatie van de BoerenBond. Het perceel heeft een oppervlakte van 2.410m² en is op dit moment voor circa 55% bebouwd. De overige oppervlakte van het perceel is vrijwel volledig verhard, met uitzondering van een kleine groene wig aan de achterzijde van het perceel.

Op eigen terrein zijn circa 10 parkeerplaatsen aanwezig. Overige parkeerruimte die samenhangt met de huidige functie ligt in de openbare ruimte.



ANALYSE

Bestemmingsplan

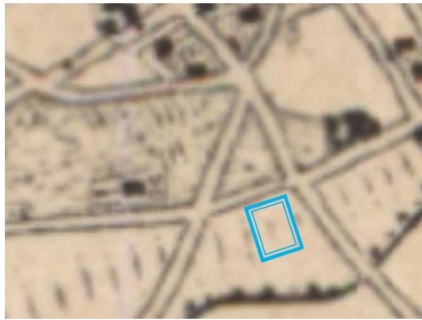


De huidige locatie heeft een enkelbestemming Detailhandel in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips (vastgesteld 05 juli 2012). Het aanwezige bouwvlak op het perceel is even groot als de bestaande bebouwing. Voorts is op de locatie een dubbelbestemming 'Archeologie - waarde 3' aanwezig en een Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone - vuurwerk'.



ANALYSE

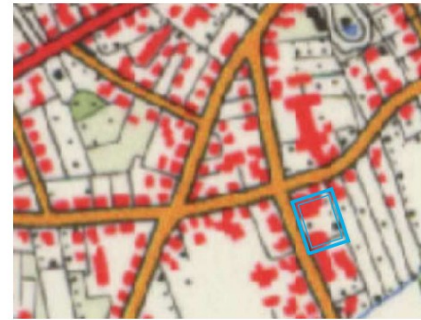
Historie



1890



1910



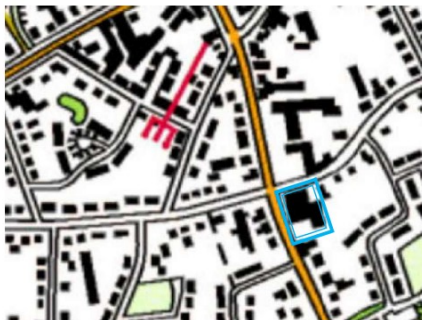
1975

De locatie is gelegen aan de Auerschootseweg: een dorpslint dat al sinds jaren één van de ontsluitingen vormt van Bakel richting Deurne.

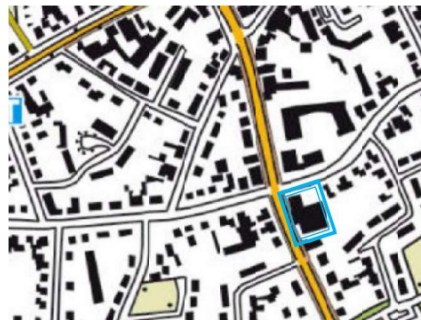
Op historische kaarten van 1910 is de Auerschootseweg voor het eerst zichtbaar op de huidige locatie. Op kaarten vóór 1850 is de aanwezigheid van een ontsluitingsweg richting Deurne zichtbaar, zij het op een andere locatie. In de kaarten is vanaf circa 1910 bebouwing zichtbaar op de locatie. Het gaat daarbij om een solitair gebouw dat niet zozeer onderdeel uitmaakt van een dorpslint.

Lintbebouwing is in toenemende mate zichtbaar in kaarten vanaf 1975. In de jaren daarna wordt deze lintbebouwing verder geïntensiveerd. Met de komst van een basisschool in omstreeks 1977 is de stedenbouwkundige omgeving, zoals we die vandaag de dag op de locatie herkennen, grotendeels aanwezig.

Het huidige winkelpand dateert oorspronkelijk van 1912 maar is naar alle waarschijnlijkheid sterk verbouwd omstreeks 1977.



2000



2018

ANALYSE

Bebouwing omgeving



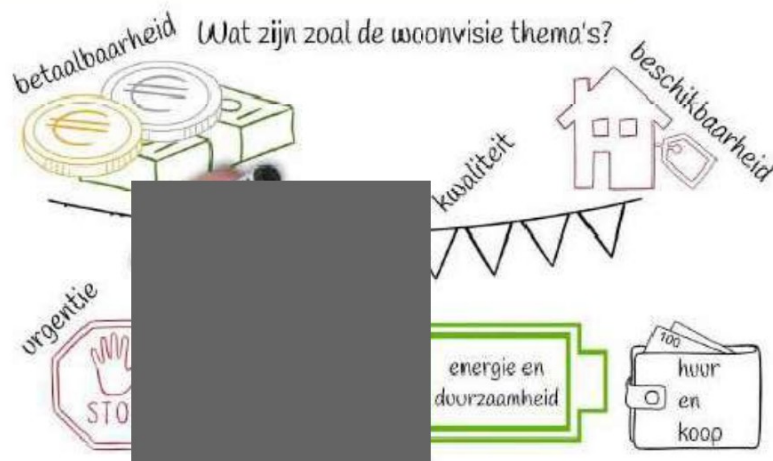
De bebouwing aan de Auerschootseweg (omgeving rondom planlocatie) geeft een weergave van diversiteit in bouwtypologie. De hoogte van de gebouwen varieren van 1 laag met een kap tot 3,5 laag met plat dak. De korrelgrootte varieert van traditionele lintbebouwing tot aan hoekaccenten de kruising Molenakkers/Auerschootseweg.

Verderop in de Molenakkers zijn woningen gelegen bestaande uit één laag met een kap. De aanwezigheid van de basisschool is vanzelfsprekend dominant in de huidige bebouwde omgeving van de projectlocatie.

De functies van de gebouwen zijn eveneens divers, met gebouwen zoals appartementencomplexen en huizen, maar ook detailhandel, maatschappelijk (onderwijs) en bedrijfsbestemmingen. Dit maakt met name de Auerschootseweg tot een levendige, veelzijdige omgeving waar mensen wonen, werken en waar onderwijs wordt verricht.

De materialisering bestaat veelal uit bakstenen in rood genuanceerd metselwerk.

GEMEENTELIJK TOETSINGSKADER



Woonvisie 2020-2024

Van plan naar realisatie

juli 2020

De gemeente heeft een actuele woonvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma, zodat er gezorgd kan worden voor een goed functionerende woningmarkt en er prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met Goed Wonen Gemert. De woonvisie 2020-2024 gaat vooral over de woningbouwaantallen en verdeling per doelgroepen. Deze woonvisie dient daarmee als basis voor afspraken met Goed Wonen (prestatieafspraken) en ontwikkelaars (exploitatieovereenkomsten).

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen. Het is het wel zaak om de woningen voor de juiste doelgroepen te bouwen.

Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en eenoudergezinnen. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor deze doelgroepen ingezet kan worden.

De gemeente wil betaalbare woningen voor iedere doelgroep en zet in op:

Starters/jongeren

Voor beide groepen zal meer aanbod moeten komen in de middenhuur (tussen 750 en 1000 euro /mnd) en betaalbare koop. In alle kernen wil de gemeente meer experimenteren met tijdelijke woonvormen en gemengde woonvormen, voor bijvoorbeeld jongeren en ouderen aansluitend bij de provinciale lijn nieuwe woonvormen en zelfbouw.

Ouderen

Ook onder ouderen is de behoefte het grootst naar grondgebonden koopwoningen, maar is er ook een vraag naar koopappartementen (betaalbaar en middelduur). Er is behoefte aan meer nultredenwoningen, zoals bungalows. Ook hier wordt ingezet op de segmenten middenkoop en middenhuur. En door tevens levensloopbestendig te bouwen, zodat deze woningen tegelijkertijd ook voor de jongeren beschikbaar zijn.

GEMEENTELIJK TOETSINGSKADER

Groennorm Gemert-Bakel



Eind 2024 heeft de Gemeente Gemert-Bakel de nieuwe groennorm gepubliceerd, genaamd "Groennorm 2.0". Groennorm 2.0 is een actualisatie van de bestaande groennorm waarin de gemeente al de ambitie had vastgelegd om een groene gemeente te willen zijn. De vernieuwde norm fungeert als toetsingskader voor het realiseren van groen in binnenstedelijke ontwikkelingen of uitbreidingsinitiatieven binnen de gemeente Gemert-Bakel. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is er behoefte aan een nieuw afwegingskader.

Ook in de geactualiseerde Groennorm 2.0 moet, voor een ontwikkeling van meerdere woningen, per wooneenheid 75m² groen gerealiseerd worden dat bovendien permanent toegankelijk is. Een wijziging in de Groennorm 2.0 is dat een correctie is toegevoegd in de toetsing voor initiatieven waarbij bestaande verharding en bebouwing wordt gesloopt en/of verwijderd. Voor dergelijke initiatieven kan gebruik gemaakt worden van de sloopsaldering. Daarnaast is de waardering voor de kwaliteit van het groen gewijzigd. In tegenstelling tot de vorige groennorm, draagt groen met een hogere kwaliteit (bijvoorbeeld hagen, heesters etc) sterker bij aan de te behalen groennorm.

Om inzicht te krijgen hoe de sloopsaldering en de score voor hogere kwaliteit groen bijdraagt aan de te behalen groennorm, heeft de gemeente een rekentool beschikbaar gesteld. Deze rekentool kan worden ingevuld om te herleiden of de groennorm behaald wordt.

Dit initiatief voorziet in de realisatie van 38 woningen. Het huidige perceel is 2.410m² groot en voor 2.205m² verhard en/of verbouwd. Ook volgens de Groennorm 2.0 moet in de basis $38 \times 75\text{m}^2 = 2.850\text{m}^2$ groen gerealiseerd worden. De sloopsaldering kan worden toegepast. Dat resulteert in $2.850\text{m}^2 - 2.410\text{m}^2 = 645\text{m}^2$. De geldende groennorm voor dit plan betreft 645m².

Aan de hand van het beplantingsplan en de ingevulde rekentool kan de groennorm nu als volgt herleid worden:

645m² (groennorm na sloopsaldering) – 291m² (heesters) – 160m² (hagen) – 77m² (daggroen)
– 160m² (bomen van de eerste orde) = –43m².
Daarmee wordt voldaan aan de groennorm.

GEMEENTELIJK TOETSINGSKADER

Nota Parkeernormen 2017

Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

2017



Versie 5
Vastgesteld door de gemeenteraad van
Gemeente Gemert-Bakel
1-9-2017

Met de Nota Parkeernormen biedt de gemeente een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel' vastgesteld. De parkeernormen uit de nota zijn vertaald in dit bestemmingsplan en dienen toegepast te worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

GEMEENTELIJK TOETSINGSKADER

Nota Welstand en Beeldkwaliteit

NOTA WELSTAND EN BEELDKWALITEIT gemeente Gemert-Bakel 15-12-2022



Voor de ontwikkeling is tevens de Nota van Welstand en Beeldkwaliteit van toepassing (vastgesteld 25 januari 2023). De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden waaraan ontwikkelingen binnen de afzonderlijke beelddraggers aan moeten voldoen. Doel van de nota is om de omgevingskwaliteit te bevorderen.

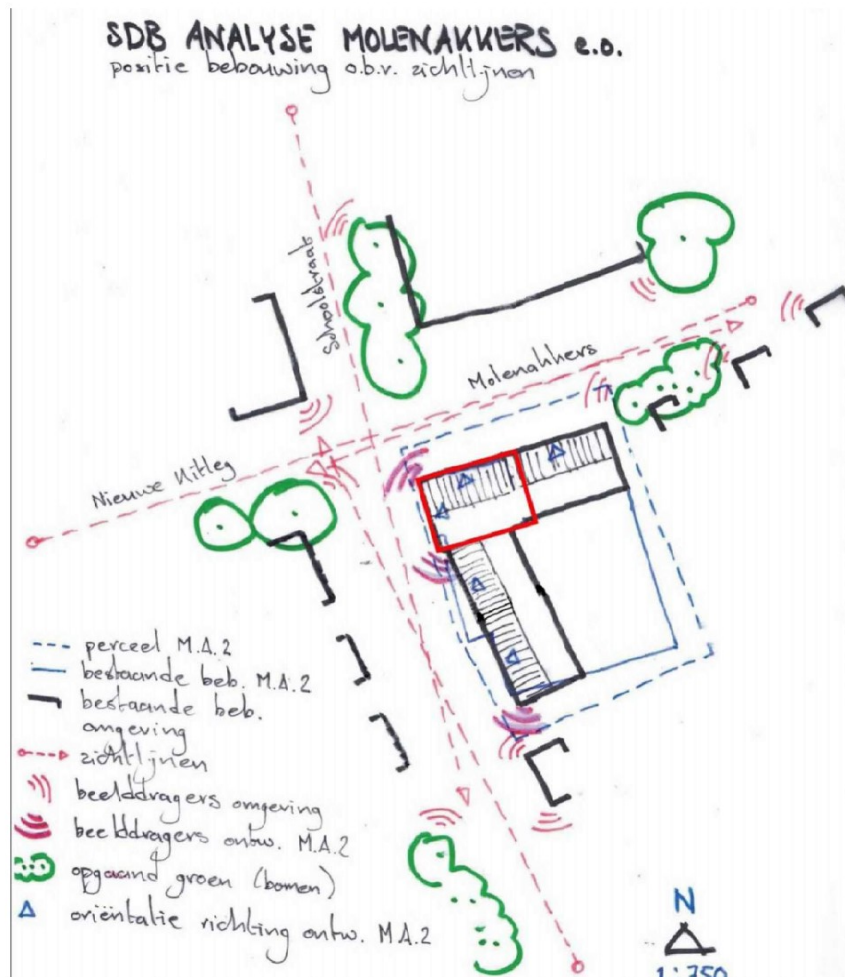
De nota bevat een aantal beelddraggers. Beelddragende routes, beelddragende gebieden en beelddragende objecten behoren tot deze zogenoemde beelddraggers. Verschillende gebieden in het centrum of juist landelijke gebieden, maar ook verschillende structuren en linten zijn aangemerkt als beelddrager. Ontwikkelingen binnen deze beelddraggers moeten voldoen aan een aantal uitgangspunten.

De hoek Molenakkers/Auerschootseweg is als 'beelddragende route' aangemerkt onder 'Bakel routes'. De identiteit van deze route wordt in de nota omschreven als 'het behouden van het kleinschalige en representatieve dorpse karakter'. De identiteit wordt getoetst aan o.a.:

- individuele panden zetten de toon
- gebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en hebben aan straatzijdes representatieve gevels.

Nieuwe ontwikkelingen hebben volgens de nota een voorkeet aan de straat.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

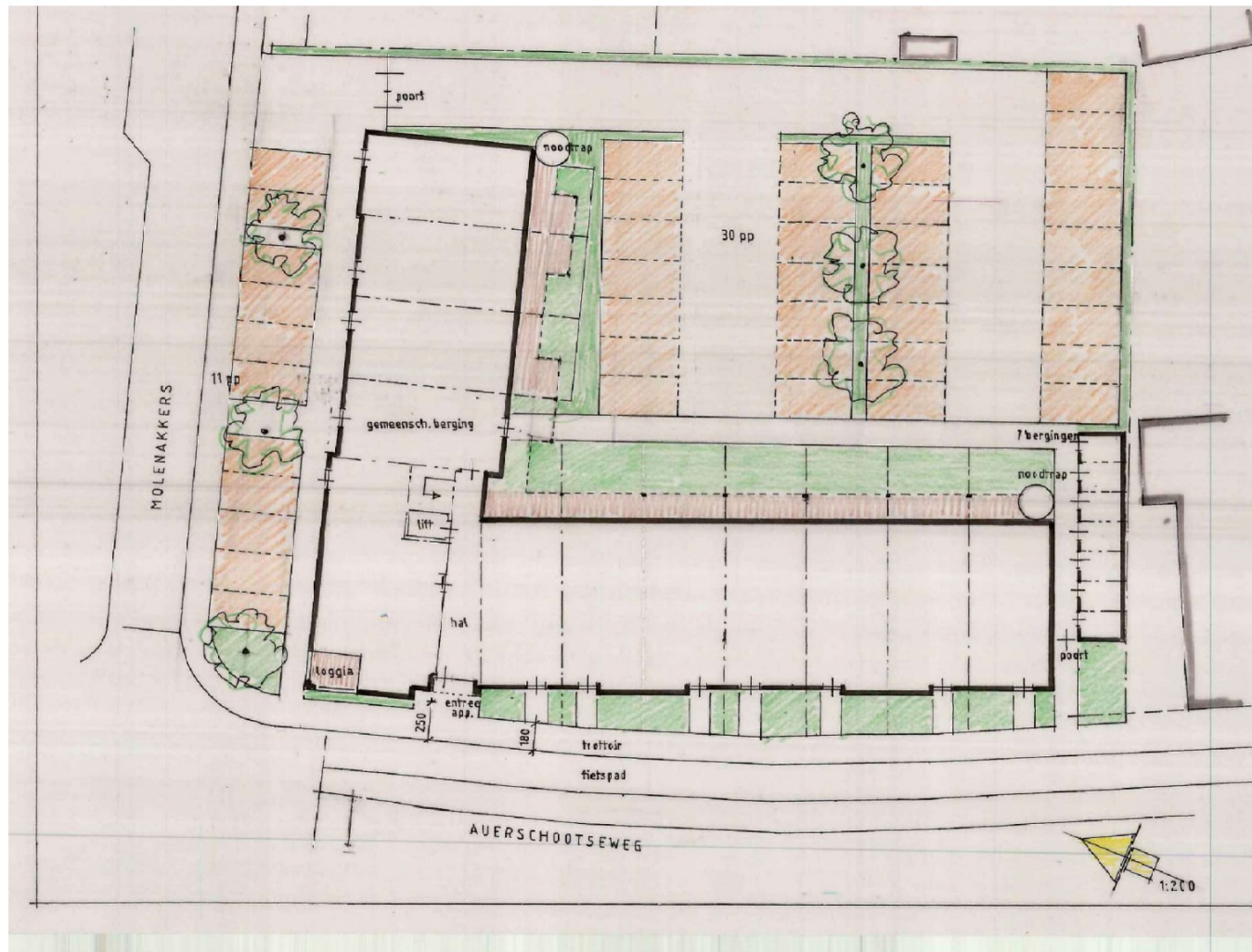


In samenspraak met de stedenbouwkundige, de vakspecialist beeldkwaliteit van de Gemeente Gemert-Bakel en met van Santvoort Architecten, is het stedenbouwkundig raamwerk tot stand gekomen. Het stedenbouwkundig raamwerk is gebaseerd op de gevelrooilijnen van bestaande bebouwing. Het volume aan de Auerschootseweg staat vervolgens parallel aan de bestaande gevels van belendende bebouwing. De gevelrooilijn aan de Molenakkers staat vervolgens parallel aan de weg. Bij langere gevels (Auerschootseweg) wordt gevelgeleding toegepast ter voorkoming van te lange rechtstanden. Hiermee wordt tevens de dorps uitsraling versterkt. Toepassing van een (zadel)dak is verplicht waarin eventueel gewisseld mag worden met nokrichtingen. Voorts is er sprake van een heldere hoofdvorm van de toekomstige bebouwing.

De parkeervoorziening moet volledig op eigen terrein gerealiseerd worden. Dat wil zeggen dat de parkeerstrook langs de Auerschootseweg niet ingezet kan worden voor parkeerplaatsen die samenhangen met het initiatief. De parkeerplaatsen komen idealiter terug op de positie waar nu ook haaksparkeerplaatsen zijn voorzien aan de Molenstraat waarbij ook volop geparkeerd kan worden op het achtergelegen terrein.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Ontwerp



Het Stedenbouwkundig Plan wordt gevormd door een langer volume aan de Auerschootseweg een een volume aan de Molenaakkers. Op de hoek is een accent in de hoogte gemaakt (vier verdiepingen). De woningen op de begane grond zijn direct vanaf de straatzijde toegankelijk en hebben zowel aan de voor- als achterzijde een tuin. De woningen op de verdiepingen zijn toegankelijk via een algemene trappenhal met lift. Op de begane grond is een gemeenschappelijke berging aanwezig voor de kleinere woningen. Tevens zijn er separatie bergingen aanwezig, samengevoegd in één volume, welke is gepositioneerd op de oostelijke erfgrens.

Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op het achterterrein. Hier is ruimte voor 30 parkeerplaatsen. Aan de Molenaakkers is ruimte voor 11 parkeerplaatsen (haaksparkeren). Dit resulteert in een parkeercapaciteit van 41 parkeerplaatsen.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Woningbouwprogramma

Het plan voorziet in de realisatie van 38 appartementen. Op de begane grond zijn 11 appartementen gelegen die allemaal rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit maaiveld. De appartementen, met een gebruiksoppervlakte variërend van 50m² tot 80m² hebben een privé buitenruimte aan de straatzijde of aan het binnenhof. Op de begane grond is tevens een gemeenschappelijke berging aanwezig voor woningen met een gebruiksoppervlakte tot 50m² en een centrale hal met lift voor de bereikbaarheid van de appartementen op de verdiepingen.

Op de eerste en tweede verdieping zijn 26 appartementen gelegen met een gebruiksoppervlakte van 46 tot 50 m². De woningen hebben een privé buitenruimte in de vorm van een balkon aan straatzijde en/of binnenhof. De woningen worden ontsloten via een galerij en de algemene hal met lift. Op de derde verdieping is in het hoekaccent nog een appartement gelegen van 90 m².

Met het woningbouwprogramma wordt vol ingezet op de jeugd van Bakel in combinatie met een aantal woningen voor senioren. Met name de grotere woningen en de woningen die direct vanuit maaiveld toegankelijk zijn, zijn geschikt voor senioren. Binnen het beoogde woningbouwprogramma zijn de volgende segmenten te onderscheiden:

- Sociale huurwoning
- Midden middeldure huurwoning
- Hoge middeldure huurwoning

In de afbeelding is de beoogde differentiatie van het woningbouwprogramma weergegeven. Dit komt neer op:

		Aantal (abs.)	Aantal (rel.)
	Sociale huurwoning	12	31,6%
	Midden middeldure huurwoning	24	63,2%
	Hoge middeldure huurwoning	2	5,3%
		38	100%



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Groennorm



Dit initiatief voorziet in de realisatie van 38 woningen. Het huidige perceel is 2.410m² groot en voor 2.205m² verhard en/of verbouwd. Ook volgens de Groennorm 2.0 moet in de basis $38 \times 75\text{m}^2 = 2.850\text{m}^2$ groen gerealiseerd worden. De sloopsaldering kan worden toegepast. Dat resulteert in $2.850\text{m}^2 - 2.410\text{m}^2 = 645\text{m}^2$. De geldende groennorm voor dit plan betreft 645m².

In het beplantingsplan is ruimte voor 11 plantvakken met opgaande heesters. Deze plantvakken hebben een totale oppervlakte van 97m² hetgeen volgens de matrix resulteert in een groenscore van 291m². Daarnaast wordt aan de Auerschootseweg een plantvak gerealiseerd met haagbeuken. Dit plantvak heeft een oppervlakte van circa 80m² hetgeen resulteert in een groenscore van 160m². Daarnaast worden de bergingen die bij het plan horen, voorzien van een groendak van 38,6m² hetgeen resulteert in een groenscore van 77,2m². Tot slot worden een viertal bomen van de eerste orde geplaatst volgens het beplantingsplan. Dit leidt nog tot een groenscore van 160m².

De resterende groennorm kan nu worden herleid als volgt.

645m^2 (groennorm na sloopsaldering) – 291m² (heesters) – 160m² (hagen) – 77m² (dakgroen) – 160m² (bomen van de eerste orde) = -43m².
Daarmee wordt voldaan aan de groennorm.

Op het achter terrein, rondom de parkeerplaatsen en nabij de buitenruimtes achter de woningen, zijn nog meerdere plantvakken en bomen voorzien. Daarnaast wordt op de erfgrans nog een haag geplaatst met leibomen. Deze elementen, die onderdeel zijn van het gehele beplantingsplan, zijn niet meegenomen in de berekening voor de groennorm omdat het gelegen is achter de poort die het terrein afsluit en daarmee maar beperkt openbaar toegankelijk is.

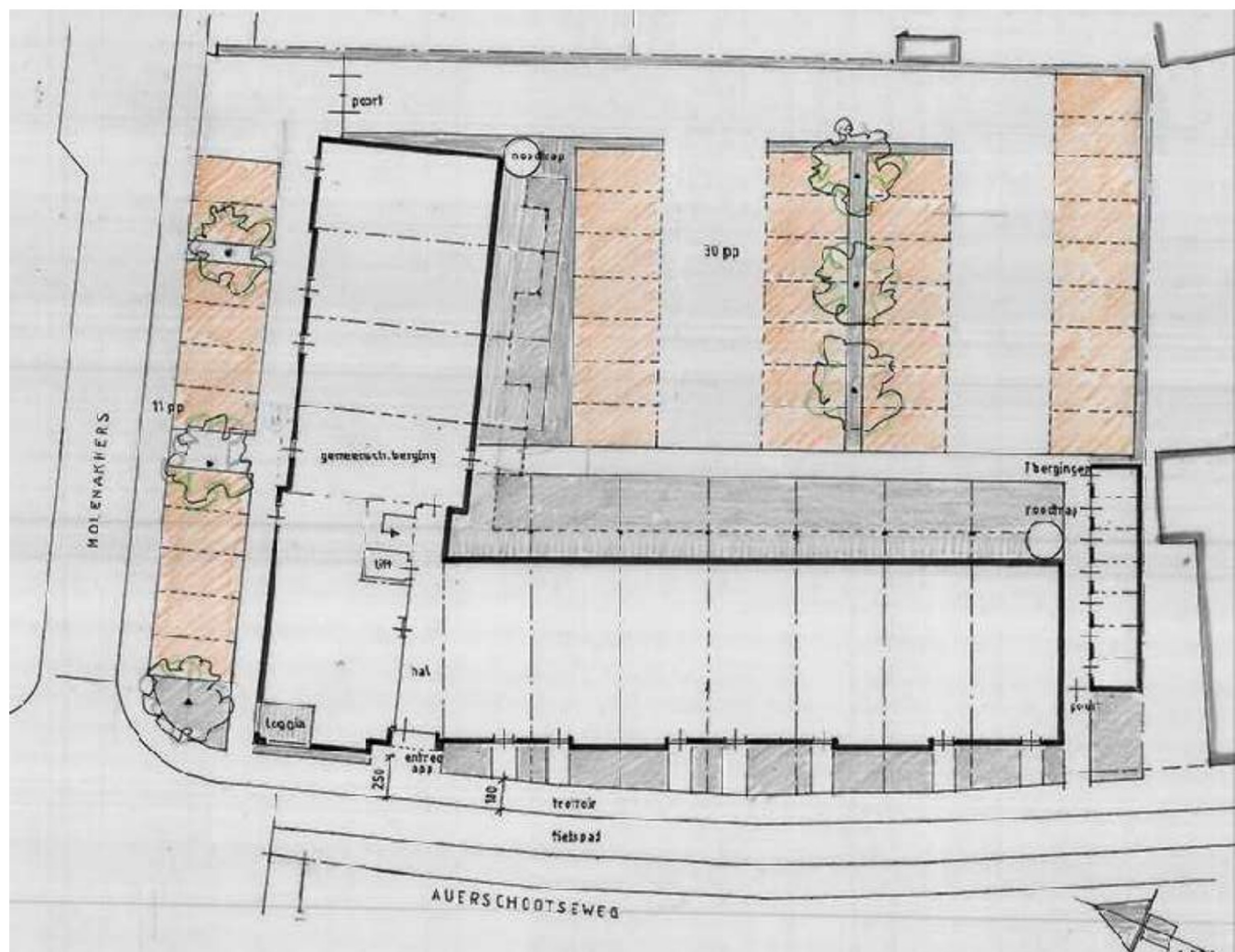
Water



In het stedenbouwkundig plan is onder de parkeerplaats een ondergrondse waterberging voorzien. Uitgangspunt voor de waterberging is de toepassing van Watershells. De Watershells hebben een bergingscapaciteit van 0,9 m³/m². In het plan wordt voor 140 m² aan Watershells gerealiseerd. Dit betekent een bergingscapaciteit van 126m³. Daarmee wordt aan de bergingseis van 124m³ voldaan.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Parkeren



Parkeren vindt in het plan hoofdzakelijk plaats op de achtergelegen binnenplaats. Hier is ruimte voor 30 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden met groene hagen ingepast zodat de auto's grotendeels aan het zicht onttrokken worden. Aan de Molenakkers zijn 11 parkeerplaatsen gelegen. Met deze haakspaarplaatsen komt het totaal aan parkeerplaatsen op 41 zodat in ieder geval iedere woning één parkeerplaats toegewezen kan krijgen.

Bestaande situatie

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen. Volgens deze normen kan de parkeerbehoefte van bestaande functies worden gesaldeerd met de toekomstige parkeerboete. Het gaat hierbij om:

- Tuincentrum inclusief buitenruimte (BoerenBond).

Het huidige winkelpand heeft een totaal oppervlak van 1,326m² BVO. Hiermee kan de huidige parkeerbehoefte worden herleid, welke in onderstaande tabel weergegeven is. Hieruit volgt een parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen. Op de huidige locatie zijn 13 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De huidige parkeerdruk in de openbare ruimte komt dus neer op 19 parkeerplaatsen.

Binnen het plangebied worden huurappartementen gerealiseerd. Voor kleine appartementen met een woonoppervlakte tot 100 m² BVO (bruto vloeroppervlakte) binnen het restgebied van Bakel geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de sociale huurwoningen geldt dezelfde parkeernorm.

De beoogde ontwikkeling heeft derhalve een parkeerbehoefte van afgerond 53 parkeerplaatsen. Doordat het tuincentrum vervalt komen 19 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar. Daarmee komt de resterende parkeernorm neer op 34 parkeerplaatsen.

Het nieuwe plan voorziet in 41 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.



Omwonenden Molenakkers 2, Bakel (BoerenBond)

Milheeze, 11 december 2023

Ons kenmerk: 1206 Molenakkers

Geachte heer/mevrouw,

Keizersberg Vastgoed is voornemens de voormalige BoerenBond locatie aan de Molenakkers 2 te Bakel, te ontwikkelen naar woningbouw. Op dit moment wordt gewerkt aan een initiatief dat voorziet in starterswoningen (appartementen). Wellicht heeft u via de krant of andere media al gehoord over de plannen.

Via deze brief willen we u als omwonende graag uitnodigen voor een informatieavond over de ontwikkeling van de locatie. Wij willen het voorlopig ontwerp graag aan u laten zien. Dit concept ontwerp is in hoofdlijnen besproken met de gemeente. Op dit moment wordt het voorlopig ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp op basis waarvan een omgevingsvergunning aangevraagd zou kunnen worden.

Inloopavond

Tijdstip: **woensdagavond 20 december van 19:00 tot 20:30**

Locatie: **voormalige BoerenBond locatie, Molenakkers 2, Bakel**

Het is een inloopavond. Dat wil zeggen dat u binnen het bovengenoemde tijdsbestek naar eigen voorkeur kan binnenlopen op de locatie. De plannen worden daar getoond op grotere panelen. Indien u vragen hebt over het plan kunt u die stellen aan de deskundigen die aanwezig zijn.

Mocht u onverhoopt niet aanwezig kunnen zijn op deze avond, dan kunt u uw reactie en/of vragen ook per mail aan ons kenbaar maken.

Wij kijken uit naar uw komst.

Met vriendelijke groet,

Keizersberg Vastgoed

Keizersberg Vastgoed B.V.
Groesvlaas 7
5763 PD Milheeze

Op 23 juni 2023 heeft Keizersberg Vastgoed via een brief aan omwonenden laten weten dat het voornemens is om de locatie aan de Molenakkers 2 te ontwikkelen. In de brief wordt aangekondigd een voorlopig ontwerp te zijner tijd met de buurt gedeeld zou worden.

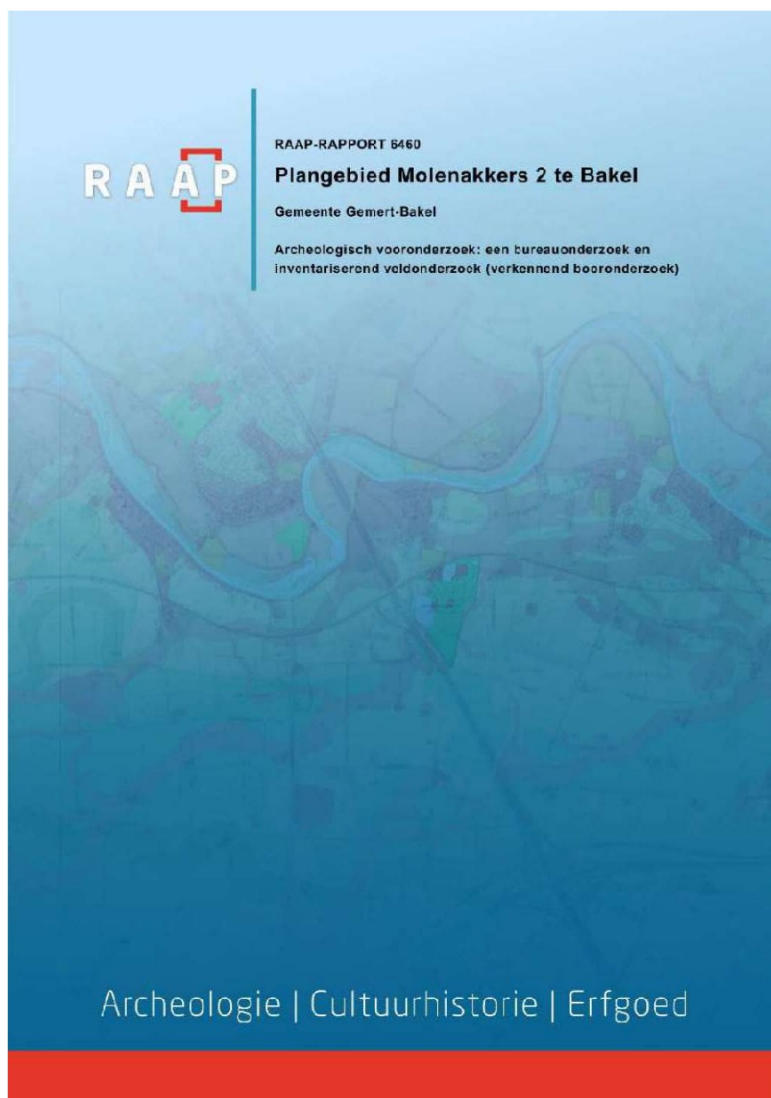
Op 1 december 2023 heeft Keizersberg Vastgoed een gesprek gehad met de directie van basisschool de Bakelaar. Communicatie met deze school, die tegenover de projectlocatie is gelegen, is onder meer van belang vanwege de verkeersveiligheid tijdens bouw en na oplevering.

Uiteindelijk zijn alle omwonenden per brief uitgenodigd om de informatieavond van 20 december 2023 bij te wonen. Tijdens deze informatieavond wordt het voorlopig ontwerp getoond aan de alle omwonenden.

ONDERZOEKEN

ONDERZOEKEN

Archeologisch vooronderzoek



Binnen de planlocatie zal voor de toekomstige inrichting ontgraven worden ter plekke van de bestaande bebouwing van de planlocatie. Volgens het geldende bestemmingsplan is bij een dergelijke ontwikkeling een archeologisch vooronderzoek nodig dat inzicht moet geven in de eventuele heersende archeologische waarden.

Om die reden is door RAAP in mei 2023 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in de planlocatie naar verwachting geen archeologische resten bedreigd worden, en dus geen verder vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit komt omdat op de locatie binnen de planlocatie waar de nieuwbouw gebouwd zal worden reeds bebouwing aanwezig is, die de bodem al dermate verstoord heeft dat er naar alle waarschijnlijkheid geen intacte archeologische resten aanwezig zullen zijn.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

ONDERZOEKEN

Verkennd bodemonderzoek



Verkennd bodem- en asbestonderzoek

Molenakkers 2 te Bakel

Kadastrale gegevens: gemeente Bakel en Milheeze, sectie T, nummer 671

Projectnummer: 23231614
Datum: 12 september 2023

zuiver in advies & onderzoek

In het najaar 2023 is er Milon Advies een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Het bodemonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond aangetoond. In het grondwater zijn licht tot sterk verhoogde concentraties zware metalen aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Het asbestonderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de afwateringszone. De toplaag van de bodem is verontreinigd met asbest. Formeel is een nader asbestonderzoek noodzakelijk maar mogelijk is, in overleg met het bevoegd gezag, directe sanering ook mogelijk zonder nader asbestonderzoek. Een nader asbestonderzoek in afwateringszones is niet doelmatig, omdat bij het graven van sleuven de gehele afwateringszones zouden worden bemonsterd. Geadviseerd wordt in overleg met het bevoegd gezag de mogelijkheden tot sanering te bespreken.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de afwateringszone is niet geschikt voor het beoogde gebruik. Voor de voorgenomen herontwikkeling dient een BUS-melding te worden opgesteld waarna de bodem ter plaatse van de afwateringszone kan worden gesaneerd.

ONDERZOEKEN

Quickscan: flora & fauna quickscan



In juni 2023 heeft BNL advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Op basis van informatie uit het rapport welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden de geplande werkzaamheden. Belangrijk is om binnen de geplande ontwikkeling de adviezen uit het rapport mee te nemen.

Tijdens de werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecooloog ingeschakeld te worden.

ONDERZOEKEN

Quicksan: wegverkeerslawaaï



In april 2023 heeft De Roever een onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Een hogere waarde is nodig voor het appartementencomplex door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Auerschootseweg. De hoogst berekende geluidbelastingen voor deze weg bedraagt 61 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht zolang er wordt voldaan aan het gemeentelijk hogere-waardenbeleid.

De gecumuleerde geluidbelasting bij het appartementencomplex bedraagt ten hoogste 67 dB ter plaatse van de voorgevel aan de Auerschootseweg (1e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $67 - 33 = 34$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Zeer slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel alsnog als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in het rapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat

BIJLAGEN



**Stedenbouwkundig plan
Molenakkers 2 - Bakel
december 2023**

auteur:

Keizersberg Vastgoed

ontwerp:



Groesvlaas 7
5763 PD Milheeze