

Lagenbenadering De Berken Milheeze

februari 2020

Inleiding

Aanleiding

Aan de noordzijde van de kern Milheeze spelen enkele ontwikkelingen. Zo zijn er met de planontwikkeling aan De Berken 30 tot 35 woningen gepland.

In de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn de locaties aangemerkt als gemengd landelijk gebied. De beoogde plannen op de genoemde locaties zijn hierbinnen niet mogelijk. De ontwikkelingen op de locaties vragen om een herbegrenzing, zodat de planlocaties in de Interim omgevingsverordening onderdeel worden van het stedelijk gebied. Aan de provincie zal een verzoek worden gedaan voor deze noodzakelijke herbegrenzing.

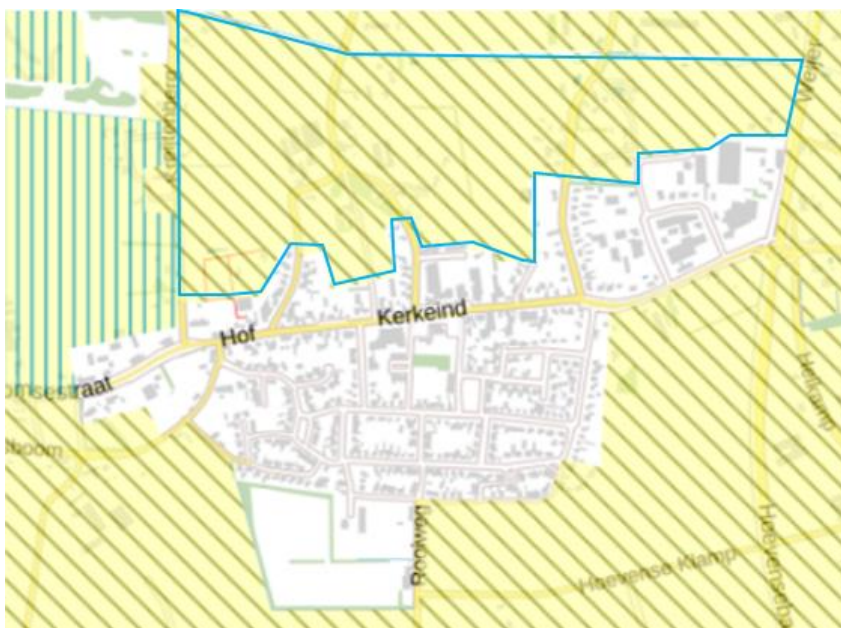


Luchtfoto met ligging plangebied De Berken rood omlijnd

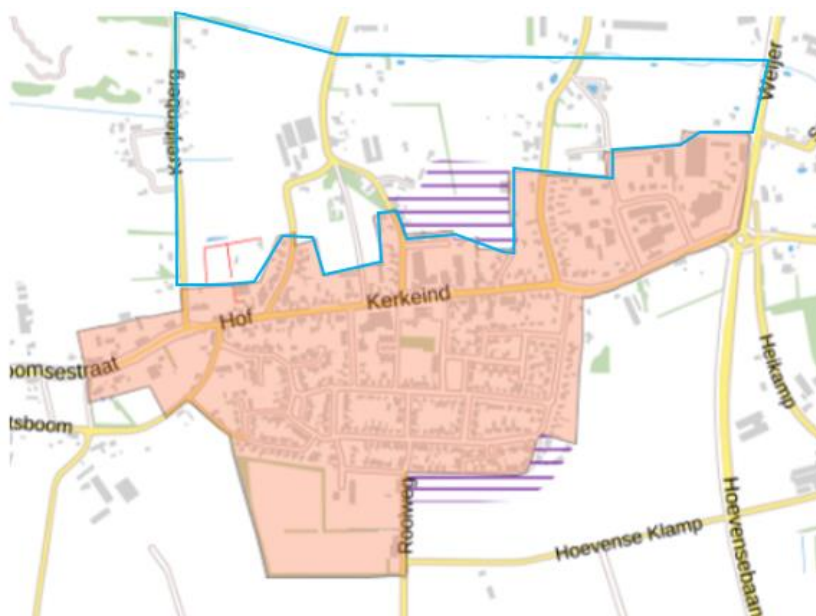


Ligging

De planlocaties maken onderdeel uit van het gemengd landelijk gebied en grenzen aan het stedelijk gebied van de kern Milheeze. Het onderzoeksgebied waarbinnen de locaties liggen, wordt begrensd door het stedelijk gebied aan de zuidzijde, de weg Kreijtenberg aan de westzijde, de weg Weijer aan de oostzijde en de watergang Esperloop aan de noordzijde. Om te onderbouwen dat het ruimtelijk gezien denkbaar is om de beoogde plangebieden aan te merken als stedelijk gebied, is voorliggende lagenbenadering voor de noordzijde van Milheeze opgesteld. De onderstaande afbeeldingen tonen het onderzoeksgebied voor deze lagenbenadering (blauw omkaderd).



Kaart landelijk gebied



Kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed

De lagenbenadering wordt doorgaans toegepast op het schaalniveau van de gehele kern. De geschiktheid van mogelijke uitbreidingslocaties van een hele kern worden daarbij onder de loep genomen. Milheeze heeft aan de noord- en zuidkant locaties liggen waar verstedelijking afweegbaar is (paarse strepen op de kaart stedelijke ontwikkeling). Daarvan is destijds vastgesteld dat deze gebieden, als het woningbouwprogramma daarvoor aanleiding geeft, voor verstedelijking in aanmerking komen. Het is niet de bedoeling deze gebieden opnieuw ter discussie te stellen, maar wel in samenhang te bezien met de hierboven genoemde 'ontwikkelingen' en locaties aan de noordkant van Milheeze. De lagenbenadering wordt derhalve op de gehele dorpsrand aan de noordzijde van Milheeze toegepast om ter plekke in beeld te brengen wat de mogelijkheden zijn voor het vormgeven van een nieuwe dorpsrand met de daaraan verbonden herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Lagenbenadering

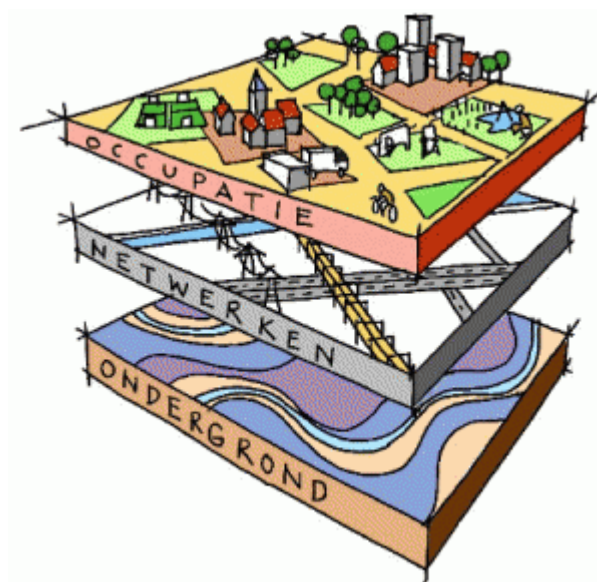
De beschrijving van het onderzoeksgebied is opgezet conform de lagenbenadering. Deze benadering omvat de volgende drie lagen:

Laag 1: De landschappelijke onderlegger, ook wel ondergrond of basislaag genoemd verandert maar langzaam. Het gaat om landschapskenmerken als grondsoort, rivieren, en reliëf.

Laag 2: De droge, natte en technische infrastructuur: ook wel netwerklaag genoemd verandert al sneller. Het gaat om infrastructuur zoals kanalen, wegen en pipleidingen.

Laag 3: Het grondgebruik/de functies, ook wel occupatielaag genoemd.

Navolgend wordt het onderzoeksgebied beschreven op basis van de lagenbenadering. Vervolgens wordt de afweging gemaakt welk deel van het onderzoeksgebied het meest geschikt is om aan te merken als stedelijk gebied.



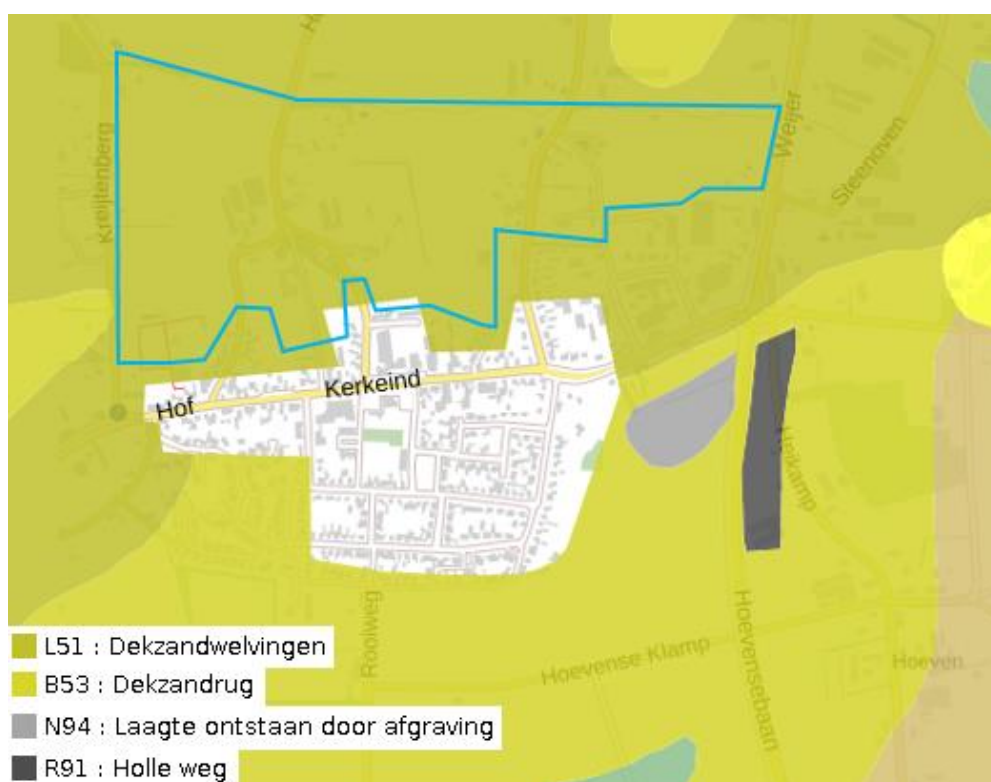
Laag 1: De landschappelijke onderlegger (ondergrondlaag)

Ondergrond

Bodem en bodemvormende processen

Milheeze ligt op een dekzandrug, al dan niet met oud bouwlanddek, die redelijk ver naar het oosten het Peelgebied inloopt. De dekzandrug sluit tevens aan bij een oude maasterrasrand. Ten oosten van het onderzoeksgebied ligt de hoger gelegen Peelhorst. Ten westen van het onderzoeksgebied ligt de Centrale Slenk. De Centrale Slenk is een relatief laaggelegen dekzandgebied met hogere, droge dekzandruggen en lage, natte beekdalen. De overgangen van hoog naar laag gaan zeer geleidelijk via dekzandruggen en dekzandvlaktes, zodat de aanwezige hoogteverschillen moeilijk zichtbaar zijn.

Op de geomorfologische kaart is het onderzoeksgebied aangeduid als dekzandwelling(en). Dekzandwellingen zijn gebieden die wat betreft hoogteligging, reliëf en bodemvochtigheid een tussenpositie innemen in het dekzandlandschap. Het onderzoeksgebied is vrij vlak en laaggelegen met maximale hoogteverschillen ten opzichte van de omgeving van 0,25 tot 1,5 meter. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de geomorfologische kaart met het onderzoeksgebied blauw omkaderd.



Uitsnede geomorfologische kaart (bron: PDOK)

Binnen een straal van 1000 meter rondom de kern van Milheeze komen nagenoeg uitsluitend hoge zwarte enkeerdgronden voor in leemarm of zwak lemig fijn zand. De zwarte enkeerdgronden hebben meestal een zandig tot zwak lemig esdek. Ze worden vooral aangetroffen als complexen van oude bouwlandgronden op de hoger gelegen

dekzandruggen. Deze zandige en goed bewerkbare gronden zijn ontstaan door eeuwendurende bewerking en bemesting met stalmest (een mengsel van mest en stro, waardoor de mest in de bovenste lagen van de bodem blijft). Het steeds herhaalde opbrengen van stalmest, had een ophoging van de gronden - de bolle akkers - tot gevolg. Dieper de bodem in gaat het humeuze zand over in dekzand.



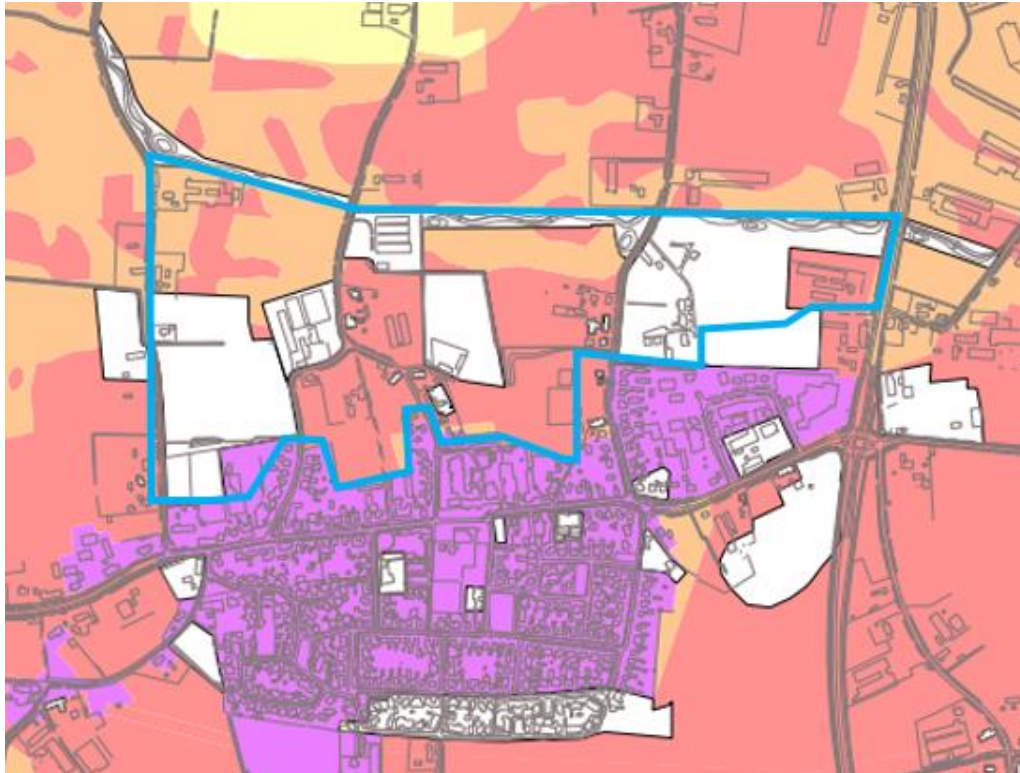
Uitsnede bodemkaart (bron: PDOK)

Grondwater

Door de ligging van de gemeente Gemert-Bakel op de Peelrandbreuk, is de ondergrond onvoorspelbaar en is er een lastige relatie tussen mens en water. Het gemeentelijk grondgebied is een trechter van waterlopen en beken. Door de breuken in de ondergrond komt het water op de meest onverwachte plekken aan de oppervlakte. Door een relatief fijnmazig en kunstmatig watersysteem heeft de landbouw zich verzekerd van gemakkelijk economisch inzetbare grond, maar die efficiëntie heeft nadelen. De hooggelegen gebieden verdrogen, de laaggelegen gebieden verder stroomafwaarts overstromen. Het onderzoeksgebied betreft hooggelegen gebied. Voor de ontwikkeling bij locatie De Berken is een waterbergingsopgave berekend. Om de wateroverlast in dit gebied te verminderen, is waterberging in Milheeze Noord nodig.

Landschap en archeologie / cultuurhistorie

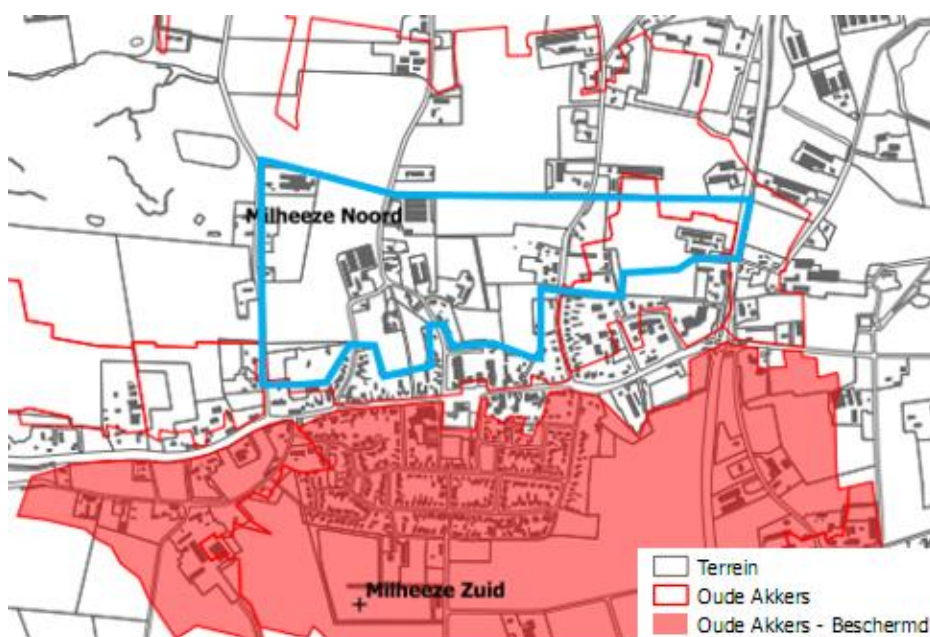
In het dekzandgebied, en in het bijzonder op de dekzandruggen, is het zeer waarschijnlijk dat al in het verre verleden menselijke nederzettingen te vinden waren. Voor deze gebieden geldt een hoge of middelhoge archeologische bescherming (indicatieve verwachtingswaarde, zie navolgende uitsnede archeologische beleidsadvieskaart).



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Gemeente Gemert (wit = geen verwachting, oranje = middelhoge verwachting, rood/roze = hoge verwachting, paars/roze = hoge verwachting, dorpskern)

Milheeze ligt op een dekzandrug die tamelijk ver naar het oosten het Peelgebied inloopt. Al in de prehistorie was er een route van Bakel naar Venraij door de Peel (via de Hazenhut). De route liep ten zuiden van Milheeze en volgde het hoogste gedeelte van de dekzandrug. Dat deze route van prehistorische oorsprong is kan geconcludeerd worden uit de archeologische vindplaatsen langs de route. De twee belangrijkste zijn een laat-paleolithisch complex en een urnenveld uit de ijzertijd. Verder naar het westen volgt de route het hoogste deel van het landschap dat ten zuiden van de huidige dorpskern van Milheeze ligt. Op dit hoogste deel bevond zich in de vroege en hoge middeleeuwen de oudste bewoning van Milheeze. Vanaf circa 1250 verschoof de bewoning naar de nu nog bestaande bewoningskernen van Schutsboom, Milheeze (dorpskom) en Hoeven. Deze drie nederzettingen vormen samen de structuur van een zogenaamd kransakkerdorp. De dorpskern van Milheeze is ontstaan uit een aantal middeleeuwse hoeven die aan de noordzijde van de oude route, aan de rand van de oude akker, werden gesticht in de 13de of 14de eeuw. Het ging om minimaal drie hoeven, van oost naar west: Ten Bocht (1420), c (1481) en het Hof (1420). De jaartallen tussen haakjes geven de oudste vermeldingen van deze hoeven in de bronnen.

De hoeven die vanaf de 13de eeuw werden gesticht maakten gebruik van de oude akkers op de hoge voormalige woongronden, maar tevens van lagergelegen gebieden waar zich de graaslanden bevonden. Vanuit de hoeven in de latere dorpskom ontstonden daarom wegen vanaf deze boerderijen naar het noorden, waar de graasgronden lagen. Aan de zuidkant van Milheeze werden de oude woongronden omgevormd tot akkers. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'Oude Akkers' van de gemeente Gemert-Bakel. Hierop is te zien dat akkercomplex Milheeze Zuid is aangemerkt als beschermde oude akker. Het onderzoeksgebied is onderdeel van de oude akker Milheeze Noord, maar deze akker heeft geen beschermde status.



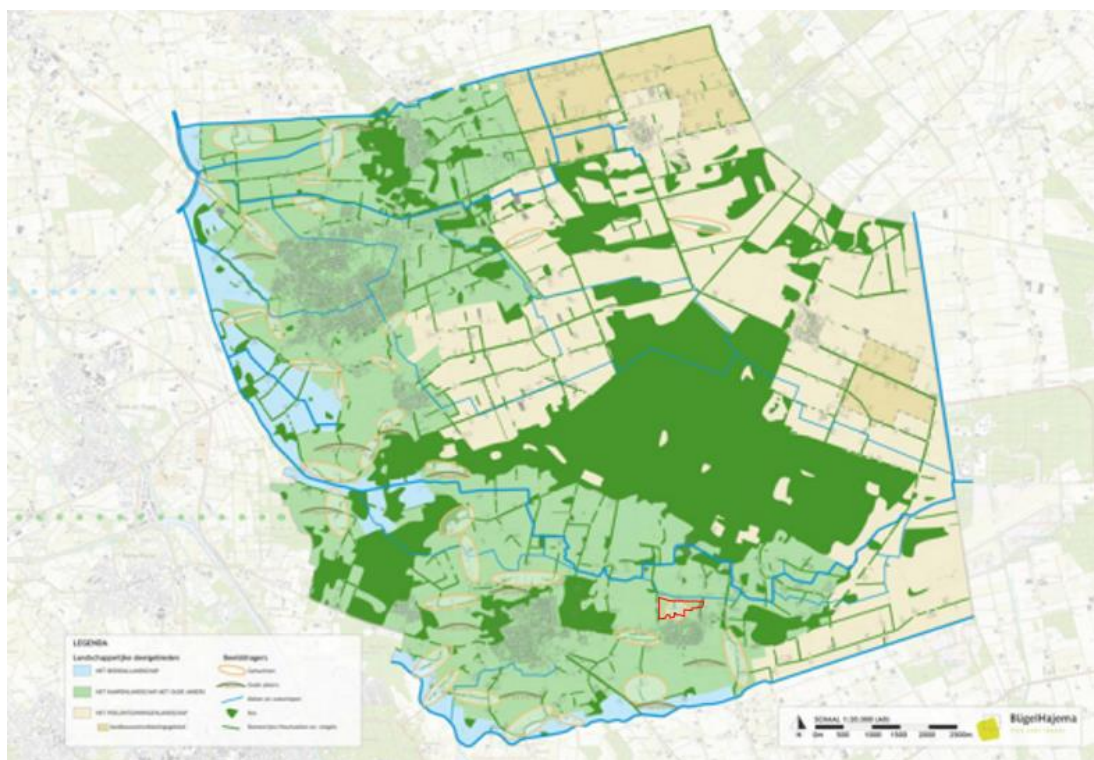
Uitsnede kaart oude akkers uit Notitie Oude Akkers, gemeente Gemert-Bakel (plangebied blauw omlijnd)

Het akkergebied Milheeze Noord is het gebied ten noorden van de wegen Hof-Kerkeind-Milheesestraat-Peeldijk. In het noorden wordt dit akkergebied begrensd door een oude ontginningsgrens van Haag via Heibloem naar Hekker, grotendeels ten zuiden van de verlengde Esperloop. De wegen Kreijtenberg-Hekker, Berken-Heibloem en Bocht-Haag doorsnijden het akkergebied in noord-zuidrichting. Momenteel is het akkergebied nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied. Langs de zuidrand ligt de (deels oude) bebouwing. In het gebied komt verspreide bebouwing voor en in het noordwesten is een golfbaan aangelegd. Binnen de locatie De Berken is een boerderij aanwezig die cultuurhistorisch waardevol is.

Landschap en ruimte / landschapsbeeld

Het landschap in het onderzoeksgebied is een kampenlandschap. In het verre verleden werd er gewoond op de voormalige Maasterrassen bij Milheeze en gereisd over de nu nog bestaande prehistorische route, waarlangs Bakel en Milheeze ontstonden. Voor de

hele gemeente kan ruimtelijk gezien gesproken worden van een gordel van nederzettin-
gen en gehuchten die zich van het uiterste noordwesten naar het zuidoosten uitstrekt. De
oude wegen met laanbeplanting meanderen door de hogergelegen landstreken en rijgen
de dorpen aanéén. Het buitengebied dringt door tot in de dorpsranden met open groene
plekken. Dit is ook enigszins het geval bij locatie De Berken, waar het landschap door
dringt tot aan het stedelijk gebied van Milheeze. Binnen deze locatie zijn waardevolle bo-
men aanwezig. Binnen het onderzoeksgebied, grenzend aan locatie De Berken, is een
gehucht aangeduid. De oude gehuchten kennen een sterke agrarische oorsprong en
hebben veelal een sterke historische samenhang met de oude akkers.



Uitsnede kaart uit Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, Gemeente Gemert-Bakel (blauw = beekdallandschap, lichtgroen = kampenlandschap met oude akkers, gele cirkels = gehuchten) (onderzoeksgebied rood omlijnd)

Natuur en ecologie / landschapsecologie

In het onderzoeksgebied zelf zijn enkele kleine groenstructuren aanwezig. De watergang de Esperloop, die de noordzijde van het onderzoeksgebied begrenst, betreft een waterloop met bijzondere natuurwaarden. De Esperloop is onderdeel van NatuurNetwerk Nederland en loopt aan de westzijde door in NNN-gebied. Rond de enkele nieuwe woonerven (ontwikkeld in het kader van het plan Milheeze-Noord uit 2010) is nieuwe natuur ontwikkeld. Verder bevinden zich binnen het onderzoeksgebied geen bijzondere natuurwaarden. Het onderzoeksgebied betreft geen NNN-gebied en Natura 2000-gebieden zijn in en rondom het onderzoeksgebied niet aanwezig.

Analyse ondergrondlaag

Het stedelijk gebied van Milheeze is ontstaan op een dekzandrug en dekzandwieling. De noordelijke (grotendeels onbebouwde) rand van Milheeze ligt ook op deze dekzandrug/dekzandwieling. Omdat de noodzaak tot het ontwikkelen van stedelijk gebied in de richting van het akkerland er in Milheeze nooit was, heeft de verstedelijking tot nu toe niet plaatsgevonden op de resterende delen van het dekzandgebied. De dekzandgronden zijn in gebruik gebleven als akkerland, met hoge zwarte enkeerdgronden tot gevolg. Deze oude akkers zijn door de Gemeente Gemert-Bakel gedeeltelijk beschermd in de Nota Oude akkers. Het onderzoeksgebied heeft geen beschermde status.

Het onderzoeksgebied betreft hooggelegen gebied. In Milheeze Noord is sprake van wateroverlast. Om de wateroverlast in het gebied te verminderen, is waterberging nodig.

Stedelijk uitbreiding in het onderzoeksgebied, in delen zonder beschermde status en liggend op de oude enkeerdgronden direct grenzend aan huidig stedelijk gebied, is voorstelbaar. Aan de zuidkant van Milheeze is wel een beschermde oude akker aanwezig. Daarom is een stedelijke uitbreiding vanuit de cultuurlandschappelijke benadering niet wenselijk aan de zuidzijde van Milheeze.

Conclusie ondergrondlaag

Stedelijke uitbreiding is voorstelbaar aan de noordrand van het huidige stedelijke gebied op de dekzandruggen/dekzandwielingen. Hier zijn geen beschermde oude akkers aanwezig, in tegenstelling tot de zuidzijde van Milheeze waar zich een beschermde oude akker bevindt.

Binnen de locatie De Berken zijn enkele waardevolle bomen aanwezig. De locatie De Berken ligt binnen het onderzoeksgebied zo ver mogelijk van het NNN af. De aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals het oude wegenpatroon en de boerderij binnen de locatie De Berken, kunnen in de eventuele planvorming betrokken worden. Het oude wegenpatroon sluit beter aan bij deze locaties dan bij de locatie in Milheeze Noord waar verstedelijking afweegbaar is.

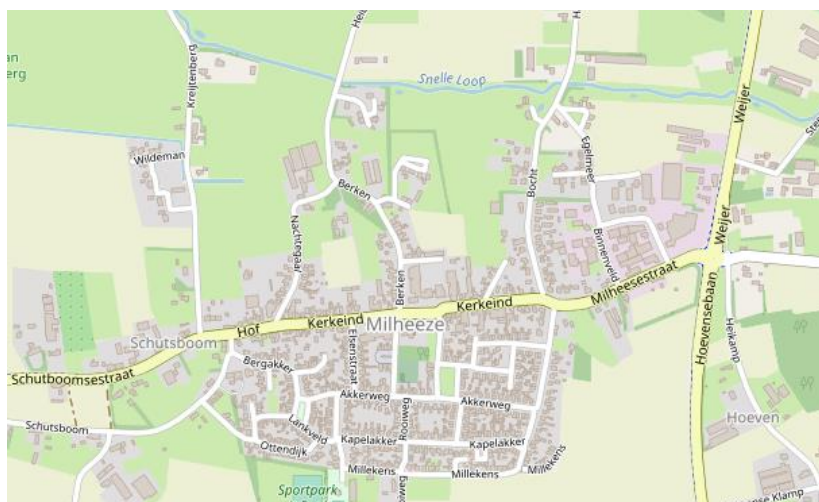
De voorgenomen ontwikkelingen kunnen, net als in het aangrenzende plan Milheeze-Noord uit 2010, een kans bieden om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te versterken.

Laag 2: De droge, natte en technische infrastructuur (netwerklaag)

Droge infrastructuur

Het onderzoeksgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het stedelijk gebied van de kern Milheeze. Aan de oostzijde door de Weijer en aan de westzijde door de Kreijtenberg. Beide wegen komen uit op de lineaire hoofdstraat: Schutsboomsestraat - Hof - Kerkeind - Milheesestraat, die de hoofdstructuur van Milheeze vormt. De lineaire hoofdstraat loopt in het onderzoeksgebied door in de volgende wegen: Nachtegaal, Berken, Bocht en Binnenveld. Een deel van deze wegen leidde vroeger vanuit de dorpskom richting de middeleeuwse hoeven. Vanuit de hoeven ontstonden daarom wegen vanaf deze boerderijen naar het noorden, waar de grasgronden lagen.

De locatie van De Berken is omsloten door wegen. De locatie waar verstedelijking afweegbaar is, ligt niet aan bestaande wegen en is daardoor minder goed ontsloten.



Recente geografische kaart met aanduiding wegen



Oude geografische kaart met aanduiding wegen

Natte infrastructuur

Onderstaande uitsnede van de legger van het waterschap Aa en Maas toont de belangrijkste watergangen in en rondom het onderzoeksgebied.



Uitsnede Legger Aa en Maas (onderzoeksgebied blauw omlijnd)

Aan de noordzijde wordt het onderzoeksgebied begrensd door de primaire watergang Esperloop. Aan de westzijde ligt een primaire watergang haaks op de Kreijtenberg. De watergangen hebben een belangrijke waterafvoer- en waterbergingsfunctie en dienen te worden gerespecteerd. De Esperloop heeft tevens een ecologische waarde.

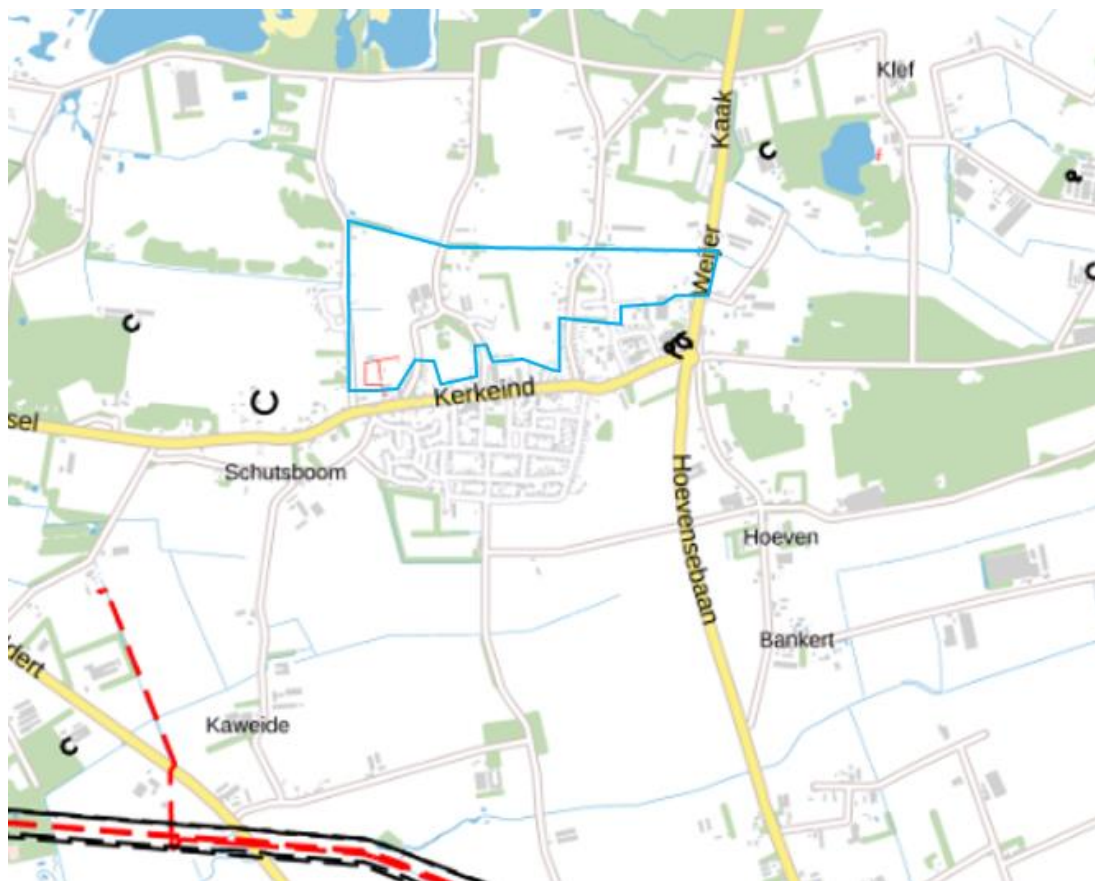
In het gebied tussen De Berken en Bocht is sprake van een slotenpatroon richting de Esperloop. Om de wateroverlast in Milheeze Noord te verminderen is dit gebied tevens aangewezen als ruimte voor de opvang van hemelwater. Navolgende afbeelding toont het gebied dat is aangewezen voor waterberging tussen De Berken en Bocht. Langs de waterberging loopt tevens een waterloop, waarmee het hemelwater wordt afgevoerd.



Waterberging tussen De Berken en Bocht

Technische infrastructuur (leidingen en veiligheidszones)

Binnen of in de directe omgeving van het onderzoeksgebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen of veiligheidszones. De dichtstbijzijnde relevante leiding betreft een aardgasbuisleiding op ruim 1 kilometer afstand ten zuidwesten van het onderzoeksgebied. Gezien de grote afstand levert deze buisleiding geen beperkingen op voor het onderzoeksgebied.



Planologisch relevante buisleidingen (onderzoeksgebied blauw omlijnd)

Analyse netwerklaag

De netwerkstructuur van Milheeze wordt grotendeels gevormd door de lineaire hoofdstraat, de oude wegen- en padenstructuur en de natte verbindingen, zoals de primaire watergang de Esperloop. De Weijer vorm aan de oostzijde de fysieke begrenzing van Milheeze Noord.

De historische wegen ten noorden van Milheeze zijn de belangrijkste onderdelen van het netwerk binnen het onderzoeksgebied en daarmee de belangrijkste fysieke grenzen in het onderzoeksgebied. Het is logisch deze historisch waardevolle fysieke grenzen te betrekken bij het bepalen van de toekomstige begrenzing van het stedelijk gebied van Milheeze.

De historische wegen de Nachtegaal en De Berken vormen een logische fysieke begrenzing voor een uitbreiding van het stedelijk gebied op de locatie De Berken. Tevens is deze locatie door de omliggende wegen goed ontsloten.

De Esperloop is de noordelijke begrenzing van het onderzoeksgebied. Centraal binnen het onderzoeksgebied ligt een slotenpatroon en is er ruimte voor opvang van regenwater gerealiseerd. Deze locatie voor opvang van hemelwater ligt in het gebied dat is aangegeven als 'verstedelijking afweegbaar'. Dit is de meest logische locatie voor waterberging, aangezien bestaande leidingen vanuit het centrum ook tot dit gebied reiken.

Binnen het onderzoeksgebied is geen belangrijke technische infrastructuur aanwezig.

Conclusie netwerklaag

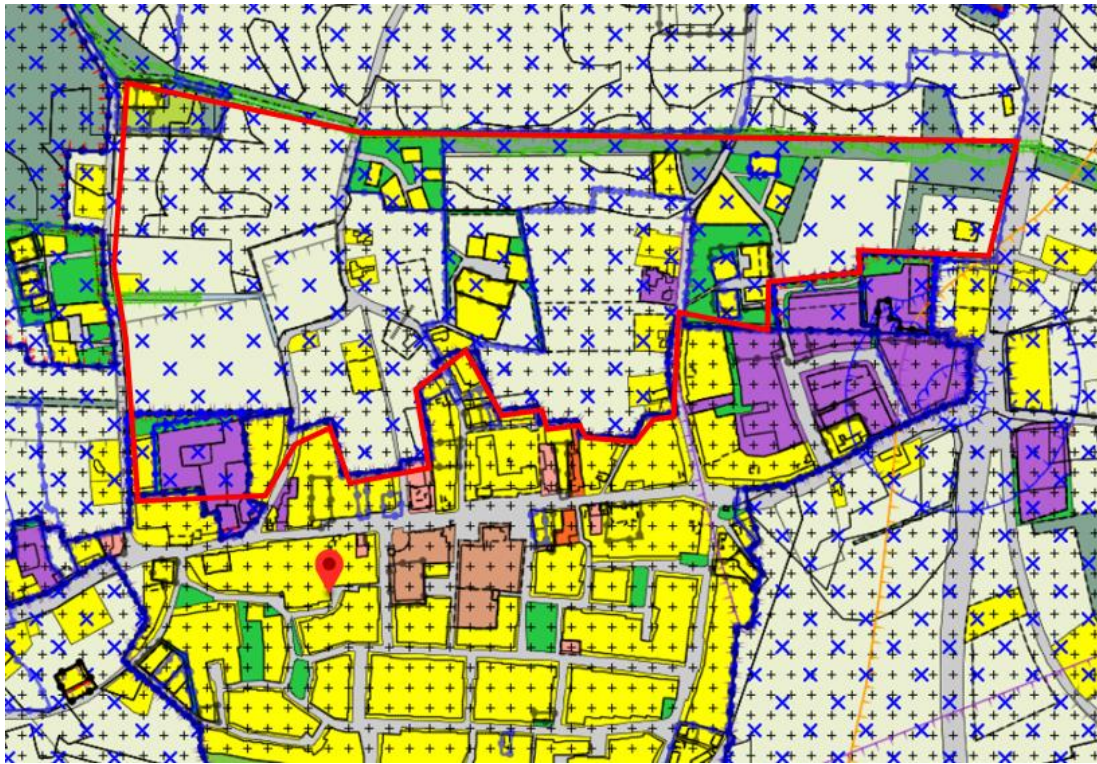
Het is voorstelbaar dat de historische wegen Nachtegaal en De Berken en een deel van de Kreijtenberg de nieuwe ruimtelijke begrenzing vormen tussen stedelijk gebied en buitengebied. Deze wegen vormen tevens een prima ontsluiting voor eventuele ontwikkelingen. Het 'stedelijk afweegbaar gebied' is minder goed ontsloten door de bestaande wegen in vergelijking met De Berken.

In het gebied dat in de verordening is aangegeven als 'stedelijk gebied afweegbaar' (tussen De Berken en Bocht) is sprake van een natte infrastructuur en op de locatie vindt waterberging plaats. Deze locatie is om die reden minder geschikt voor de ontwikkeling van stedelijke functies dan de locatie De Berken.

Laag 3: Het grondgebruik/ de functies (occupatielaag)

De gemeente Gemert-Bakel is een agrarische gemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden vroeger één van de voornaamste economische dragers is geweest. Binnen het onderzoeksgebied is de agrarische functie inmiddels steeds minder overheersend.

Navolgende uitsnede van de geldende bestemmingsplannen geeft een beeld van de functies in het onderzoeksgebied.



Uitsnede geldende bestemmingsplannen (plangebied rood omlijnd)

Verspreid over het gehele onderzoeksgebied bevinden zich naast de woonfunctie nog enkele (agrarische) bedrijfsfuncties en groen- en natuurfuncties. De natuurfuncties liggen met name langs de Esperloop (ecologische verbindingszone) en rond de nieuwe woonerven van het plan Milheeze-Noord uit 2010.

De locatie De Berken bestaat uit agrarische gronden en enkele woonfuncties. Aan de noordzijde wordt de planlocatie begrensd door wegen / de verkeersfunctie met daarachter tevens agrarische gronden en een aantal woonpercelen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door stedelijke functies zoals wonen, bedrijven en detailhandel, waarbij de woonfunctie overheerst. Ook aan de oost- en westzijde is het deel van de locatie De Berken dat tegen het dorp aan ligt, ingeklemd door stedelijke functies.

In 2010 is voor het gebied Milheeze-Noord een bijzonder plan opgesteld dat voorzag in de omzetting van agrarische complexen naar bijzondere woonvormen (erven) in combinatie met versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De woningen zijn volgens een hoevetypologie gegroepeerd rond binnenplaatsen en hebben zowel eigen als gezamenlijke tuinen. Een uitgangspunt bij de inrichting van het gebied was dat

de opzet van een grote brink (open ruimte in een nederzetting) waaraan een aantal erven liggen. Voor het karakter van de hoeven is het van belang dat deze solitair gelegen zijn in een relatief open landschap. Binnen het onderzoeksgebied gaat het om locaties ten noordoosten van de Berken, aan de Bocht en aan de Kreytenberg. De onderstaande afbeelding geeft de hoeven uit het plan voor Milheeze-Noord weer met het onderzoeksgebied blauw omlijnd.



Uitsnede Beeldkwaliteitsplan Milheeze Noord

Het gebied dat in de verordening is aangegeven als 'stedelijk gebied afweegbaar' betreft agrarische gronden, gelegen tussen enkele van de hoeven die met het plan Milheeze-Noord zijn gerealiseerd. Omdat de solitaire ligging van de hoeven van belang is, is de openheid in het 'stedelijk afweegbaar gebied' landschappelijk waardevol en behoudenswaardig.

In de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 van de gemeente is het overgrote deel van het onderzoeksgebied aangeduid als primair woon- en leefgebied. Locatie De Berken is ook aangeduid als primair woon- en leefgebied en deels aangeduid als stedelijk gebied en bebouwingsconcentratie. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de Structuurvisie met het onderzoeksgebied rood omkaderd.



Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Analyse occupatielaag

De dorpskern van Milheeze is ontstaan uit een aantal middeleeuwse hoeven die aan de noordzijde van de oude route door Milheeze werden gesticht in de 13de of 14de eeuw. Deze hoeven maakten gebruik van de oude akkers op de hoge voormalige woongronden, maar tevens van lager gelegen gebieden waar zich de graaslanden bevonden. Vanuit de hoeven in de latere dorpskom ontstonden daarom wegen vanaf deze boerderijen naar het noorden, waar de graasgronden lagen.

In het onderzoeksgebied zijn in het kader van het plan Milheeze-Noord verschillende agrarische bedrijven gesaneerd en woonfuncties toegevoegd. Dit in samenhang met groen- en natuurbestemmingen. De groen- en natuurbestemmingen komen met name voor aan de noord- en oostzijde van het onderzoeksgebied. De woonfuncties zijn als hoeven gerealiseerd in combinatie met versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, verwijzend naar de historische hoeven. De solitaire ligging van de hoeven is van belang voor het landschappelijke en cultuurhistorische concept. De openheid in het gebied dat in de verordening is aangewezen als verstedelijking afweegbaar is, is daarom landschappelijk van belang en behoudenswaardig.

Binnen het onderzoeksgebied liggen nog slechts enkele bedrijven. Rond de nog beperkt aanwezige bedrijven is sprake van enige hinder (o.a. geluid, geur).

De zuidwestelijke hoek van het onderzoeksgebied bestaat grotendeels al uit stedelijke functies en is daarmee feitelijk al onderdeel van het stedelijk gebied. De grens van het stedelijk gebied loopt bij deze locatie dwars door de bedrijfsbestemming heen.

Binnen locatie De Berken bevinden zich de agrarische bestemming en woonbestemmingen. De locatie is deels al aangeduid als stedelijk gebied en als bebouwingsconcentratie in de gemeentelijke structuurvisie. Het gebied wordt aan de zuidzijde geheel begrensd door stedelijke functies.

Conclusie occupatielaag

Op basis van het grondgebruik is een uitbreiding van het stedelijk gebied in het noordelijk en oostelijk deel van het onderzoeksgebied niet wenselijk in verband met de daar voorkomende groen- en natuurbestemmingen.

Locatie De Berken is deels al aangemerkt als stedelijk gebied en als bebouwingsconcentratie en wordt aan de zuidzijde geheel begrensd door stedelijke functies. Uitbreiding van het stedelijk gebied op deze locatie is voorstelbaar.

Met het toevoegen van meer bebouwing in het voor verstedelijking afweegbaar gebied, gaat het concept van de verspreid gelegen hoeven verloren en verdwijnen de open zichtlijnen in het gebied. Dit zou afbreuk doen aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Uitbreiding van het stedelijk gebied op deze locatie is daarom niet wenselijk.

In het kader van het plan Milheeze-Noord uit 2010 zijn een aantal hinderveroorzakende bedrijven gesaneerd. Rond de nog beperkt aanwezige bedrijven in het gebied is sprake

van enige hinder (o.a. geluid, geur). De omvang is zodanig beperkt dat deze de ontwikkeling van nieuwe woonfuncties niet in de weg staat. Wel zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

Conclusie Lagenbenadering

Stedelijke uitbreiding is voorstelbaar aan de noordrand van het huidige stedelijke gebied op de dekzandruggen/dekzandwelvingen. Hier zijn geen beschermde oude akkers of beschermde natuurwaarden aanwezig. Dit in tegenstelling tot de zuidzijde van Milheeze waar zich een beschermde oude akker bevindt.

Binnen de locatie De Berken zijn enkele waardevolle bomen aanwezig. De locatie De Berken ligt binnen het onderzoeksgebied zo ver mogelijk van het NNN af. De aanwezige cultuurhistorische waarden, zoals het oude wegenpatroon en de oude boerderij binnen de locatie De Berken, kunnen in de eventuele planvorming betrokken worden. Het oude wegenpatroon sluit beter aan bij deze locaties dan bij de locatie in Milheeze Noord waar verstedelijking afweegbaar is.

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen, net als in het aangrenzende plan Milheeze-Noord uit 2010, een kans bieden om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden te versterken.

Het is voorstelbaar dat de historische wegen Nachtegaal en De Berken en een deel van de Kreijtenberg een nieuwe ruimtelijke begrenzing vormen tussen stedelijk gebied en buitengebied. Deze nieuwe ruimtelijke begrenzing sluit ook goed aan bij de al bestaande bebouwing in het stedelijk gebied en in het buitengebied. De wegen zorgen tevens voor een prima ontsluiting. Het 'stedelijk afweegbaar gebied' is minder goed ontsloten door de bestaande wegen in vergelijking met De Berken.

Locatie De Berken is deels al aangemerkt als stedelijk gebied en als bebouwingsconcentratie en wordt aan de zuidzijde geheel begrensd door stedelijke functies. Uitbreiding van het stedelijk gebied op deze locatie is voorstelbaar.

In het gebied dat in de verordening is aangegeven als 'stedelijk gebied afweegbaar' is sprake van een natte infrastructuur en op de locatie vindt waterberging plaats. Deze locatie is om die reden minder geschikt voor de ontwikkeling van stedelijke functies dan de locatie De Berken. Met het toevoegen van meer bebouwing in het voor verstedelijking afweegbaar gebied zou bovendien het concept van de verspreid gelegen hoeven verloren gaan en zouden de open zichtlijnen in het gebied verdwijnen. Dit zou afbreuk doen aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Uitbreiding van het stedelijk gebied op deze locatie is daarom niet wenselijk.

Samenvattend wordt binnen het onderzoeksgebied van Milheeze Noord een herbegrenzing van het stedelijk gebied voorgesteld ter plaatse van de locatie De Berken. Voor de locatie De Berken dienen de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden dan in de planvorming betrokken te worden, zodat deze behouden kunnen worden. Binnen Milheeze Noord kan dan een beperkte woningbouwontwikkeling gerealiseerd worden. De navolgende afbeelding toont de voorgestelde wijziging van de themakaart voor het stedelijk gebied. De groene kleur geeft de gevraagde herbegrenzing aan.



Voorgestelde wijziging themakaart voor het stedelijk gebied (rood = bestaand stedelijk gebied, groen = de gevraagde herbegrenzing)