

3 Beschrijving van het project

3.1 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit een aantal grote, verspreid gelegen agrarische percelen van bedrijven c.q. particulieren ten noorden van de kern Milheeze, die deelnemen in het reconstructieplan voor Milheeze-Noord. Het betreft:

I. Locatie Bocht

Deze locatie omvat de eigendommen van 4 deelnemende partijen:

- Weljer 3 - 5
- Bocht 20
- Bocht ongenummerd (tussen nr. 11 en 13)
- Bocht 18

Daarnaast is ook de gemeente eigenaar van een perceel.

II. Locatie Berken

Deze locatie omvat de eigendommen van 3 deelnemende partijen:

- Berken 2a
- Berken 4-6
- Berken 12

III. en IV. Locaties Kreytenberg

Deze locatie omvat de eigendommen van 2 deelnemende partijen:

- Kreytenberg 3
- Kreytenberg 4

V. Locatie Helbloem

- Helbloem 3, eigendom van één partij



De Bocht nr. 18

3.2 Uitgangspunten voor het reconstructieplan

Het reconstructieplan heeft primair tot doel om middels (financiële) afspraken met eigenaren te komen tot een ingrijpende herinrichting en herschikking in het plangebied welke moet leiden tot een versterking van het eigene van het landschap en de cultuurhistorie.

Zoals in paragraaf 2.3 beschreven heeft het landschap rond Milheeze geleidelijk veel van zijn eigenheid verloren. De relatie tussen het dorp en zijn omgeving, de relatie tussen de agrarische bebouwing en het oorspronkelijk gebruik van het buitengebied en de landschappelijke opbouw zijn nauwelijks meer af te lezen in de huidige situatie. Van verweving van het dorp met het landschap is zeker aan de zuidrand nauwelijks sprake meer. Hieraan zal aandacht worden gegeven in een afzonderlijk plan (B.P. Milheeze-Zuidrand). Aan de noordzijde echter zijn er nog de kenmerkende uitlopen naar het buitengebied, maar er heeft ook hier een enorme vervlakking plaatsgevonden: de structuren zijn vereenvoudigd, agrarische bedrijven zijn ontoegankelijke monocultures geworden, het landschap is vereenvoudigd: vlakker, minder landschapselementen, strakker qua indeling en de waterlopen zijn tot rechte goed te onderhouden strepen omgevormd. Kortom het bijzondere van het buitengebied is verloren gegaan.

Het voorliggende plan is erop gericht om een aantal grootschalige agrarische complexen op strategische locaties op te heffen en weer terug om te vormen tot in het oorspronkelijke beeld passende onderdelen die in samenhang het plangebied weer een stuk van zijn bijzondere eigen karakter teruggeven.

De maatregelen die worden voorgesteld komen in het algemeen neer op de volgende hoofdzaken:

- Opruimen (slopen) van grootschalige, niet passende bebouwing, veelal stallen.
- Behoud c.q. inpassing van nog passende (dan wel niet-storende) bebouwing (veelal het woongedeelte van de boerderijen) en landschapselementen.
- Het toevoegen van nieuwe bebouwing (woningen en langs de rand van het dorp bedrijfsbebouwing) als financiële compensatie voor de sloop van de storende bebouwing en het op passende wijze (her-)inrichten van de locaties.
- Het op zodanige wijze inpassen van de toe te voegen bebouwing dat deze refereert aan de oorspronkelijke karakteristiek van het plangebied. Dit is nagestreefd door deze bebouwing karakteristiek vorm te geven en te clusteren tot nieuwe gehuchten, zoals ook vroeger de boerderijen op kruisingen van wegen en paden bij elkaar gegroepeerd stonden.
- De nieuwe gehuchten hebben ieder een eigen vorm en structuur en volgen daardoor variatie en een nieuwe impuls toe aan het vlakke beeld dat nu overheerst.
- De nieuwe gehuchten bestaan niet alleen uit bebouwing en de infrastructuur die nodig is om deze te bereiken, maar ook uit brinken, gezamenlijke erven en landschapselementen die de verweving met de omgeving meer bijzonder maken (poelen, paden, boscomplexen).
- Voor zover in het plangebied gelegen zal aandacht worden gegeven aan de herinrichting van de Esperloop met aanliggende gronden tot een natte ecologische verbindingzone die ook in ruimtelijke zin meerwaarde toevoegt aan het landschap.
- Voor zover mogelijk is nagestreefd de plandelen onderling op een interessante manier met elkaar te verknopen. Dit geldt met name de paden en de waterlopen.

3.5 Deelgebied Kreytenberg

Ook deelgebied Kreytenberg is momenteel een strak blok agrarisch gebied zonder enige landschappelijke kwaliteit. Aardig is wel de weg zelf met zijn smalle profiel, zware laanbeplanting en informele bembegroeiing. Heel fraai is verder de oude langgevelboerderij op nr. 3, een monument met daaromheen op het erf een aantal evenzeer monumentale bomen die tezamen een karakteristiek ensemble vormen.



Verkaveling en inrichting Kreytenberg.

De laan en dit monumentale complexje houden het beeld van de Kreytenberg nog enigszins overeind maar in feite zijn het enclaves in een verder vlakke omgeving. Er is in dit deelgebied één stallencomplex gelegen op nr. 4. Het is de bedoeling dat het bedrijf wordt ontmanteld en dat de stallen worden gesloopt. Ter compensatie mag op het perceel één extra woning worden gebouwd met een kavel van 500 m², daarnaast dient het erf landschappelijk op passende wijze te worden aangekleed (groene ruimte met water en bomen, hagen rondom het bouwperceel, eventueel boomgaard).

Op de gronden rond Kreytenberg nr. 3 zullen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte en BIO-regeling 9 kavels van 500 m² (BIO-regeling) en 4 kavels van 1.000 m² (Ruimte-voor-Ruimte regeling) worden gerealiseerd. Daarnaast zal het hele blok dienen te worden heringericht met paden, gemeenschappelijke erven, boomgaarden, boscomplexjes en een ecologisch verantwoorde herinrichting van de waterloop met oevers.



Kreytenberg: mooi, landelijk laantje



Kreytenberg 3, authentiek monumentaal complex



Het ontwerp gaat uit van:

- Een klein cluster van 2 gebouwen rond een erf, waarin het monumentale complex op Kreytenberg nr. 3 is opgenomen. De toegang tot dit cluster vindt plaats door een korte oprijt rechtstreeks vanaf Kreytenberg (nr. 3 houdt zijn eigen toegang). Het ontwerp voorziet verder in een boscomplexje langs de weg, gemeenschappelijke tuinen, hagen rond de percelen en de groene tot alsmede veldpaden naar het achterland.
- Een 2^e cluster van 7 woningen midden op het blok, met aan de noordzijde de waterloop. Dit cluster vormt samen met het cluster rond nr. 3 een groen voorplein waaromheen de waterloop zich beweegt. De toegang vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg vanaf De Kreytenberg. Er wordt verder voorzien in hagen, gemeenschappelijke tuinen, boomgaarden en veldpaden.
Voorplein, water, groen, brug en woningen vormen straks een nieuw aantrekkelijk ensemble langs De Kreytenberg.
- Een 3^e cluster van 4 woningen achter op het blok, rond een klein hofje. Het cluster ligt als een eiland omzoomd door hagen in een verder open te houden ruimte, die extensief agrarisch in gebruik zal worden genomen (paarden, geiten of iets dergelijks).



Kreytenberg: vriendelijk laantje te midden van strak agrarisch landschap



het plandeel Kreytenberg: alle landschappelijke lijnen zijn rechtgetrokken



Kreytenberg 4

3.7 Locaties buiten het gebied Milheeze-Noord

Buiten het gebied Milheeze-Noord worden drie locaties betrokken bij de planvorming. De locaties betreffen een intensieve veehouderij waarvan de opstallen gesloopt worden en de milieurechten zullen worden ingeleverd. Het aantal gesloopte vierkante meters en de hoeveelheid aan ingeleverde milieurechten dragen bij aan het mogelijk maken van de ontwikkelingen in Milheeze-Noord.

Het gaat om de volgende locaties:

- Greef 4-6 in Milheeze. De locatie ligt ten noordwesten van Kreytenberg. In het kader van de BIO-regeling zal hier één vrijstaande woning worden gerealiseerd op een perceel van 500 m². De ontwikkeling staat in verband met de ontwikkeling ter hoogte van Berken 12.
- Geneneind 28 in Bakel. Deze locatie ligt ten westen van het plangebied Milheeze-Noord, grenzend aan de provinciale weg N 604. Op deze gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. De ontwikkeling staat in verband met de ontwikkeling Berken 4-6. Deze locatie wordt passend herbestemd;
- Weljer 5 in Milheeze. De agrarische bedrijvigheid op het perceel wordt beëindigd. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Het aantal gesloopte vierkante meters telt mee als compensatie in het kader van de voorziene woningbouw van Milheeze-Noord. Op de locatie blijft de bedrijfswoning staan en deze krijgt een woonbestemming.

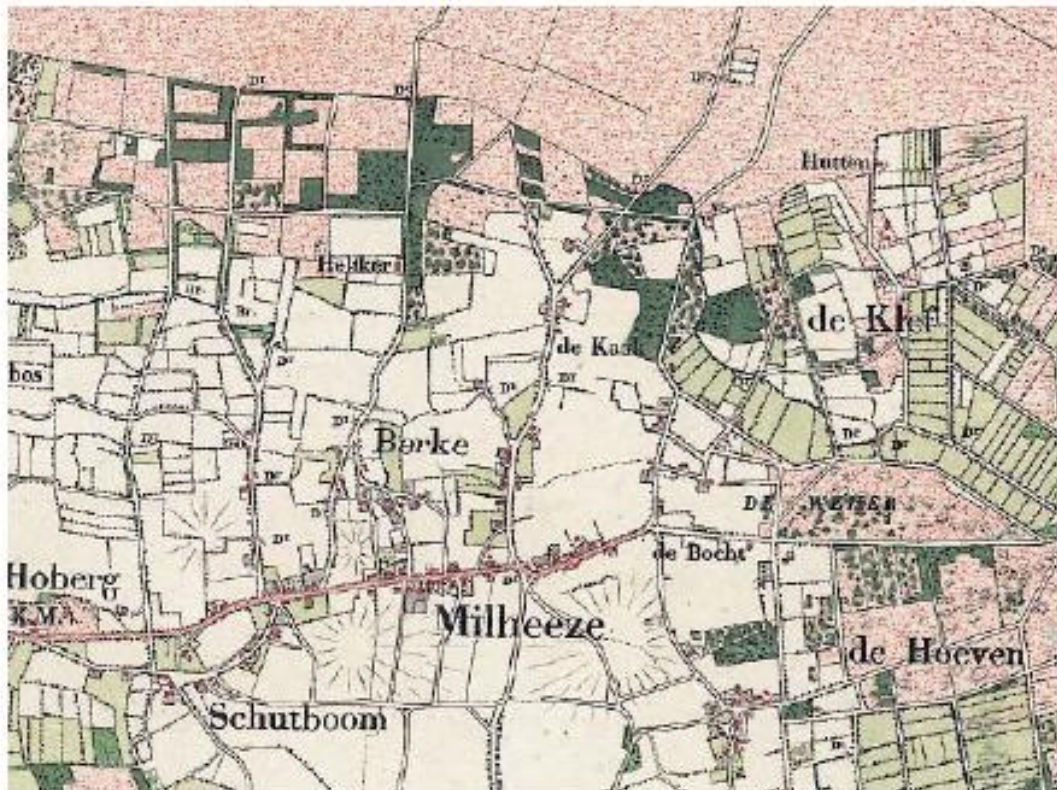
3.8 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling het plangebied Milheeze-Noord is door de gemeente een ruimtelijk ambitiekader opgesteld. De ambitie is als volgt verwoord.

Landschap

Het landschap rond Milheeze werd gevormd door open bolligende akkers, veldwegen en karakteristieke landschapselementen zoals bermen, lanen, hagen, boomgaarden, houtwallen, bosjes en vrijstaande bomen. Het reliëf en de waterlopen, die het gebied doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd en secundaire wegen en een fijnmazige percelering. Ondanks deze fijne percelering vormden de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit gaf het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan

bebouwing en verweving van functies. Gestreefd wordt naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het landschap. De bebouwing wordt gekoppeld aan de weg en de kavelgrens en erfbeplanting moet gehandhaafd of versterkt worden. Gezocht wordt naar versterking van het mozaïek patroon, dat het landschap kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn. Waar mogelijk zouden perceelsranden geaccentueerd kunnen worden met houtwalen, hagen en hakhoutsingels. De Esperloop, die door het gebied gaat, moet analoog aan het mozaïekpatroon de ruimte houden/krijgen om te meanderen. Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.



Nieuwe gehuchten of dorps wonen in nieuwe buurtschappen

Vertaald naar de situatie in Milheeze betekent dit, dat er kansen zijn om het erfgoed van de oude cultuurlandschappen veilig te stellen, juist door in het buitengebied nieuwe vormen van zogenaamd dorps wonen te ontwikkelen. Deze nieuwe vormen van dorps wonen worden gerealiseerd door herinrichting van bestaande buurtschappen maar ook door de vorming van nieuwe buurtschappen. De buurtschappen vormen nieuwe kleinschalige 'dorpse' gemeenschappen. De inrichting, de verschijningsvorm en de inpassing in het landschap zijn – geheel volgens het Belvedere-principe – geïnspireerd op oude cultuurhistorische waarden en worden uitgewerkt in vernieuwende concepten. Daarbij zoeken we naar combinaties van grondgebruik, bouwtypologieën en architectuur (streekgebonden en eigentijds), die het huidige agrarische gebruik kunnen vervangen en het landschap ruimtelijk, sociaal-maatschappelijk, economisch en ecologisch zullen verrijken.

Buurtschappen

Buurtschappen liggen van oorsprong verankerd in het landschap. Ze hebben een lange geschiedenis. De eerste bewoners kozen deze plekken vanwege gunstige landschappelijke condities, bijvoorbeeld een hoge en droge plek met nabij stromend water, of op een driesprong van wegen. Elk buurtschap heeft een eigen naam, die vaak gerelateerd is aan deze oude landschappelijke kenmerken. De buurtschappen liggen veelal markant in het landschap. Het zijn kleine concentraties van voornamelijk boerderijen met bijgebouwen, die samen een groot erf vormen. De erven liggen veelal aan een splitsing van wegen, rondom een brink of soms nabij een beek. De gebouwen op elk perceel bestaan uit een hoofdgebouw; de boerderij met woon- en een bedrijfsgedeelte en uit bijgebouwen, zoals schuren en stallen. De bijhorende open ruimten (zoals plaats, toegangsweg, tuin, boomgaard, welland, etc.) vormen het erf. Het woord erf heeft een meervoudige betekenis. In meest ruime zin betekent het 'omheind stuk grond met gebouwen en buitenruimte', in engere zin staat erf voor de veelal (half)verharde ruimte tussen hoofdgebouw en bijgebouwen. Het erf is in principe zeer functioneel en minimaal ingericht en daardoor optimaal geschikt voor het agrarische bedrijf, zoals laad- en losruimte, tijdelijke opslagruimte en voor de ontsluiting van de aangelegen gebouwen.

Architectuur

Nieuwbouw moet op een zorgvuldige manier opgepakt worden. Ze moet zich voegen naar het streekelgane aan de ene kant en tegelijk moet het de uitdrukking zijn van een nieuwe tijdgeest. Het is de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten een balans te vinden. Om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen zijn allereerst de schikking van de verschillende bouwvolumes zowel rondom het erf als in het buurtschap van belang. Beeldbepalend is de vorm van het dak, die van grote afstand gezien, het silhouet van het buurtschap in het landschap bepaalt. De grote vrijstaande bouwvolumes worden verbonden door het erf en dienen doorkijken te hebben naar het omliggende landschap. Onder de traditionele, grote en markante daken ontstaat een grote vrijheid van invulling: in vorm, functie en stijl. Hiervoor is door de gemeente een inspiratieboek opgesteld met vele voorbeelden van eigentijdse kaparchitectuur. Een rijke detaillering van de architectuur draagt bij aan de belevingswaarde in de directe nabijheid. Het huis is nooit af. Met dit aspect dient de architect rekening te houden bij toekomstige uitbreidingen (bijvoorbeeld aan de kopse zijden, achter de woningen of onder het dak). Het is vervolgens aan te bevelen om de nieuwe bebouwing vanuit de eigen interpretatie en thema van de architect en opdrachtgever te ontwikkelen; bijvoorbeeld arcadisch, panoramisch, eigentijds, rijk en arm, spiritueel, historisch, etc. De kenmerken van de plaatselijke boerderijen dienen als inspiratiebron.

Samenvatting

Mooi landschap moet mooi blijven. En het noordelijke gebied van Milheeze is mooi. Daarom is in samenspraak met verschillende partijen door de gemeente een visie ontwikkeld waarin landschap, wonen en bedrijvigheid hand-in-hand gaan. De gemeente hecht een grote waarde aan de kwaliteit van het beeld. Deze wordt beleidsmatig vastgelegd in het zogenaamde beeldkwaliteitsplan. De basis van het plan bestaat uit een viertal opvattingen:

- Er wordt gewoond in een nieuw gehucht en aan een gezamenlijk erf.
- De woning is gebaseerd op het langhuis. Kenmerk is een groot en lang dak gedragen door een houtconstructie, het gebint en relatief lage muren. Historische voorbeelden zijn de kort- en langgevelboerderij. Eis is het historisch langhuis conceptueel door te vertalen naar een eigentijdse vormgeving. Hiervoor is een inspiratieboek opgesteld.

- Het omringende landschap is tot bij de voordeur zichtbaar en voelbaar, Immers wonen op het platteland is ook wonen in de natuur, want de natuur is nooit ver weg. De relatie tussen de privé-tuinen, het erf en het omringende landschap is duurzaam, open en transparant.
- Verder is duurzaam bouwen is een pré.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Interimstructuurvisie 'Brabant in ontwikkeling', 2008

Aanleiding voor het opstellen van deze Interimstructuurvisie is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op het voormalige Streekplan 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten.

Hoofddoelstelling in de Interimstructuurvisie blijft zorgvuldig ruimtegebruik, uitgewerkt in vijf leidende principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Op het gebied van de ruimtelijke ordening is de Interimstructuurvisie het belangrijkste provinciale beleidsdocument. Het heeft een belangrijke doorwerking naar gemeentelijk beleid. In de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkelingen staan de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal. Het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten dienen hierbij duidelijk herkenbaar te zijn.

Zuinig ruimtegebruik is één van de belangrijkste beleidslijnen van de Interimstructuurvisie. Hiermee wil de provincie de groei en spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en tegelijkertijd stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde manier vorm krijgen. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van onder meer wonen en werken moeten de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk worden benut. Sleutelwoorden zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid tussen landelijke en stedelijke regio's. Het merendeel van de verstedelijkingsopgaven wordt toegedeeld aan de stedelijke regio's. In de landelijke regio's mogen zoveel woningen gebouwd worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. De gemeente Gemert-Bakel vormt een deel van de landelijke regio De Peel. In landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Uitgangspunt is dat het aansnijden van nieuwe ruimte pas aan de orde is, als blijkt dat de bouwopgave van wonen en werken niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Als toch nieuwe ruimte moet worden aangesneden wordt nagegaan waar, gelet op de specifieke ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de betreffende landelijke regio, nog verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Inspelen op de vraag naar specifieke woonmilieus vormt hier een belangrijk onderdeel van. Hiertoe behoren bijvoorbeeld de effecten van vergrijzing en het versterken van de startersmarkt. Met het oog hierop is voor elke landelijke regio een uitwerkingsplan opgesteld waarin de woon- en werklocaties worden bepaald.

Uit de uitsnede van de plankaart uit de Interimstructuurvisie blijkt dat het gebied Milheeze-Noord binnen de agrarische hoofdstructuur (AHS), accent landbouw, liggen. Hier krijgt de landbouw in beginsel de ruimte zich te ontwikkelen. Het plangebied ligt nabij een ecologische

verbindingszone (EVZ), de Esperloop. Dergelijke verbindingszones zijn veelal langgerekte landschapselementen langs dijken, waterlopen, wegen, spoor- en vaarwegen, door middel waarvan natuurgebieden met elkaar kunnen worden verbonden. Deze zones moeten op een dussdanige manier worden ingericht, dat planten- of diersoorten zich van het ene naar het andere natuurgebied kunnen verplaatsen. Breedte en inrichting van de ecologische verbindingszones zijn afhankelijk van de natuurfunctie die zij moeten vervullen. Omdat de Esperloop is aangewezen als ecologische verbindingszone behoort deze als zodanig tot de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied Milheeze-Noord behoort echter niet tot aangewezen natuurgebied. Het gebied is verder niet gelegen in de groene hoofdstructuur (GHS), waardoor er geen bijzondere natuurlijke of landschappelijke waarden gelden voor het gebied.

Burgerwoningen in het buitengebied

In de Interimstructuurvisie wordt voor bestaande burgerwoningen in het buitengebied ontwikkelingsruimte geboden. Vervangende nieuwbouw van een burgerwoning is toegestaan. Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied is echter niet toegestaan. Splitsing van beeldbepalende boerderijen is echter wel toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen, kan het nodig zijn om af te wijken van de programmering of van een of meer van de bedoelde beleidsregels. Hierna wordt beschreven in welke situaties afwijking is toegestaan.

Ruimte-voor-ruimte

De provincie streeft naar zuinig ruimtegebruik. In de Interimstructuurvisie is vastgelegd dat er geen burgerwoningen en niet aan het buitengebied gebonden bedrijven mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Afwijking is echter mogelijk. In het kader van het project 'Revitalisering Landelijk Gebied', ontstaat de komende jaren een grote behoefte aan locaties voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Er wordt gestreefd naar handhaving van de agrarische bestemming van locaties in de agrarische hoofdstructuur die daarvoor in aanmerking komen.

Bij veel locaties in het buitengebied is handhaving van de agrarische bestemming niet mogelijk. Voor deze locaties geldt als uitgangspunt dat niet aan het buitengebied gebonden activiteiten en daarmee gepaard gaande bebouwing worden geweerd. Aan de behoefte om deze locaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten wordt echter wel in beperkte mate tegemoet gekomen in de Interimstructuurvisie. Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven, is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanvaardbaar. Overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen moeten daarbij zoveel als mogelijk gesloopt worden volgens de 'ruimte-voor-ruimte' regeling.

Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. De belangrijkste punten uit de 'ruimte-voor-ruimte' regeling luiden als volgt:

- In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de

programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied;

- De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing;
- De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
- Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden;
- De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Beleidsregel 'Ruimte-voor-ruimte', 2006

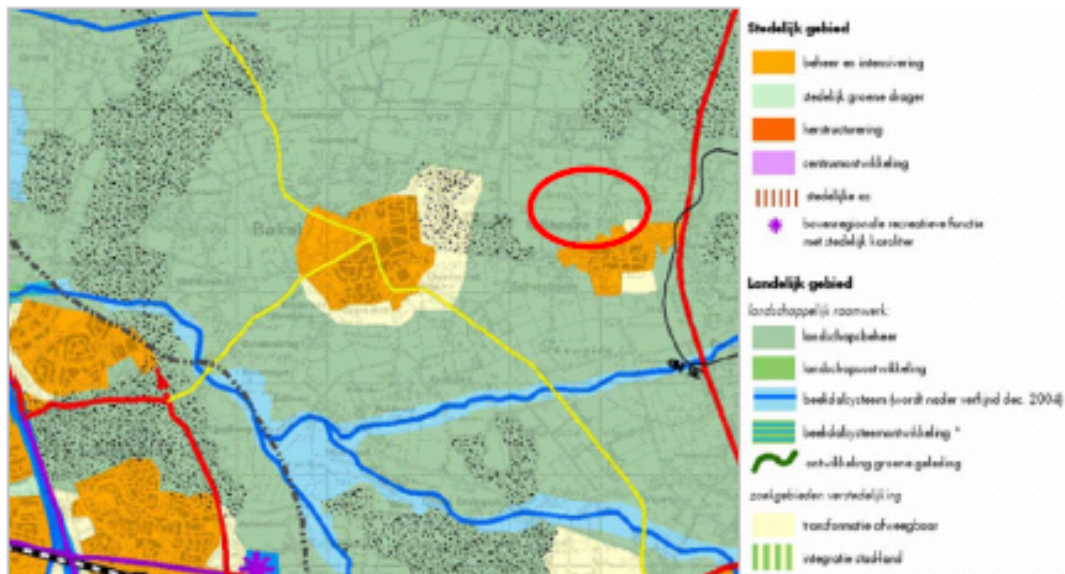
In het Streekplan uit 2002 is aan het College van Gedeputeerde Staten de mogelijkheid gegeven om in een beleidsbrief de hiervoor beschreven regels met betrekking tot de regeling 'ruimte-voor-ruimte' nader in te vullen en te verduidelijken. Op 20 december 2005 hebben Gedeputeerde Staten van Noord Brabant bij Besluit de 'Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte' 2006 vastgesteld.

Het verlenen van planologische medewerking door de provincie aan de bouw van woningen op "ruimte-voor-ruimte kavels" staat volgens Gedeputeerde Staten in het teken van twee beleidsdoelen, te weten het behalen van milieuwinst en het behalen van ruimtelijke kwaliteitswinst. Bovendien dienen kavels uitsluitend ontwikkeld te worden op een planologisch aanvaardbare locatie.

Volgens de Memorie van Toelichting, behorende bij de 'Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte' 2006, geeft de beleidsregel een nadere invulling aan de criteria uit de regeling 'ruimte-voor-ruimte' die verband houden met het sloopobject of de slooplocatie. Vijf zekerheden worden in de Beleidsregel geëist:

- Er moet sprake zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij;
- De bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1.000 m² die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één ruimte voor ruimte-kavel te ontwikkelen;
- Er moet milieuwinst zijn behaald door het uit de markt nemen van tenminste 3.500 kg fosfaat voor elke ruimte-voor-ruimte kavel die wordt ontwikkeld;
- Elke slooplocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming;
- Planologische medewerking aan een ruimte voor ruimte-kavel wordt niet verleend indien in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen kan worden gekomen toepassingsgebied.

De Memorie van Toelichting vermeldt verder dat het toepassingsgebied wordt beperkt tot extensiveringsgebieden en tot locaties in verwevingsgebieden die niet zijn aan te merken als duurzame locaties voor de intensieve veehouderij.



Uitsnede uit het regionaal structuurplan behorende bij het uitwerkingsplan Zuid-oost Brabant

Uitwerkingsplan Zuid-oost-Brabant (UP) en Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (RSP)

Het UP en RSP bieden het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuid-oost-Brabant voor de komende tien jaar, met een doorkijk naar 2020.

Uit de plankaart blijkt dat deelgebied I zowel tot het stedelijk als landelijk gebied behoort. Dit deelgebied valt deels onder de aanduiding 'beheer en intensivering' en deels onder de aanduiding 'landschapsbeheer'. Deelgebieden I tot en met IV vallen onder de aanduiding 'landschapsbeheer'. De aanduiding 'beheer en intensivering' heeft betrekking op die delen in het stedelijk gebied, waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen of wijken. De aanduiding 'landschapsbeheer' geeft aan dat het beleid is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Het UP en RSP geven aan dat planmatige uitbreiding van de zeven kernen van de gemeente Gemert-Bakel is opgenomen in de zogenaamde transformatieruimte. Aan enkele zijden van de kernen ligt een opgave voor de duurzame afronding van de dorpskernen met woningbouw. Hiervan is sprake in die gebieden waar het dorp en het (vaak waardevolle) landschap niet goed op elkaar aansluiten. De bouwopgave wordt ingevuld op basis van een specifiek stedenbouwkundig programma met de cultuurhistorische kenmerken van de omgeving als onderlegger. De afronding van de kernen wordt onderbouwd op basis van een visie op de kern, te beoordelen op de volgende elementen:

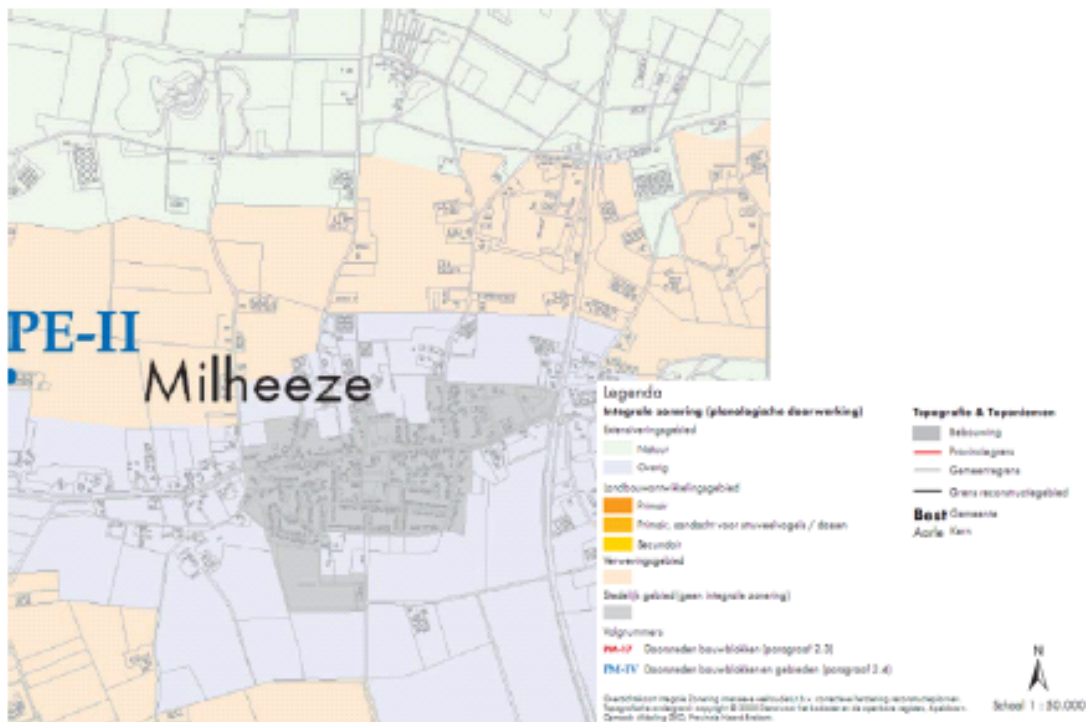
- Er is sprake van meerwaarde;
- Het gaat om een ruimtelijke en integrale afweging, gericht op een duurzame lijn van de bebouwing;

- Het betreft niet het aanmaken van nieuwe schillets rond de kern.

Reconstructieplan / milieueffectrapportage De Peel

Op 22 april 2005 is het Reconstructieplan / Milieueffectrapportage De Peel vastgesteld. Deelgebieden I en II zijn daarin aangewezen als *extensiveringsgebied*, waarbij deelgebieden I en II de nadere aanduiding 'overig' hebben. Een *extensiveringsgebied* is volgens de Reconstructiewet een 'ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk wordt gemaakt'.

Deelgebied III en IV zijn in het Reconstructieplan De Peel aangewezen als *verwevingsgebied*. Volgens de Reconstructiewet gaat het hier om een 'ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten'.

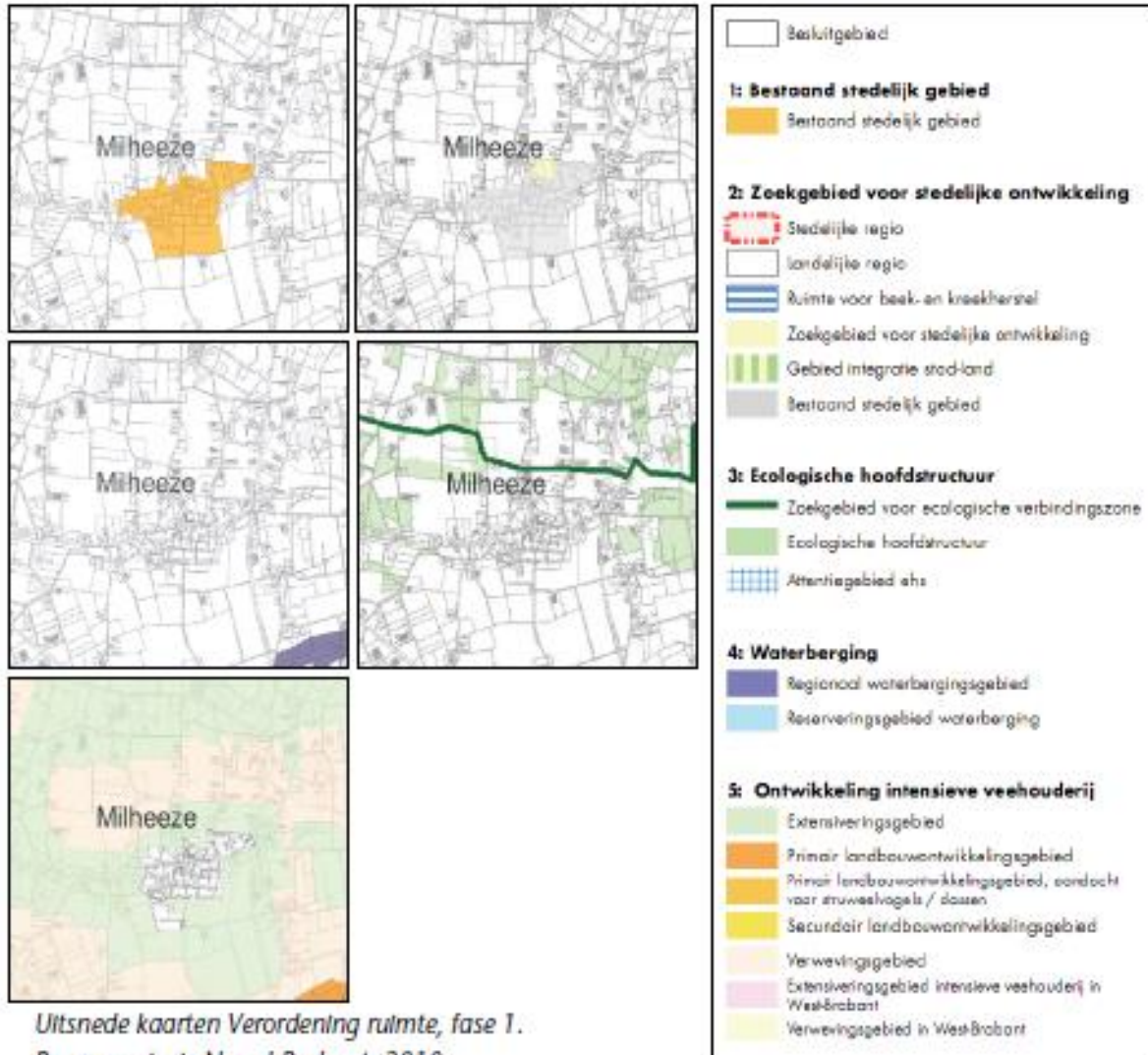


Uitsnede plankaart Correctieve herziening reconstructiegebied 'De Peel'. Bron: provincie Noord-Brabant.

Op 27 juni 2008 is de Correctieve herziening van het reconstructieplan De Peel vastgesteld door Provinciale Staten en op 12 augustus 2008 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. Aanleiding voor het opstellen van deze correctieve herziening is de uitspraak van de Raad van State van 16 mei 2007 met betrekking tot de tegen het reconstructieplan De Peel ingestelde beroepen. De Raad van State heeft daarbij enkele onderdelen van het reconstructieplan uit 2005 vernietigd. In de correctieve herziening zijn alleen deze onderdelen aangepast. Beleidswijzigingen zijn in deze herziening niet meegenomen. Naast bovengenoemde aanleiding voor deze correctieve herziening zijn er in de afgelopen periode in sommige reconstructieplannen onjuistheden geconstateerd.

Ook hiervoor zijn in deze correctieve herziening wijzigingen opgenomen.

De correctieve herziening heeft geen invloed op onderhavig plangebied. Ter verduidelijking is wel een uitsnede van de plankaart, behorende bij de Correctieve herziening toegevoegd.



Verordening ruimte, 1^e fase

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De door Gedeputeerde Staten op 23 april 2010 vastgestelde Verordening ruimte Noord-Brabant 1^e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat nu is opgenomen in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen.

Op bovenstaande relevante kaarten zijn de begrenzingen van de verschillende ruimtelijke functies weergegeven voor het plangebied Milheeze-Noord, zoals stedelijk gebied, landelijk gebied en de Ecologische Hoofdstructuur.

1. Bestaand stedelijk gebied

Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is niet van toepassing voor onderhavig initiatief omdat alle ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied zijn voorzien.

2. Zoekgebied stedelijke ontwikkeling

Als nieuw ruimtebeslag buiten het stedelijk gebied nodig is, kan dit binnen de aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit gebied is niet van toepassing voor onderhavig initiatief omdat alle ontwikkelingen buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling liggen.

3. Ecologische hoofdstructuur

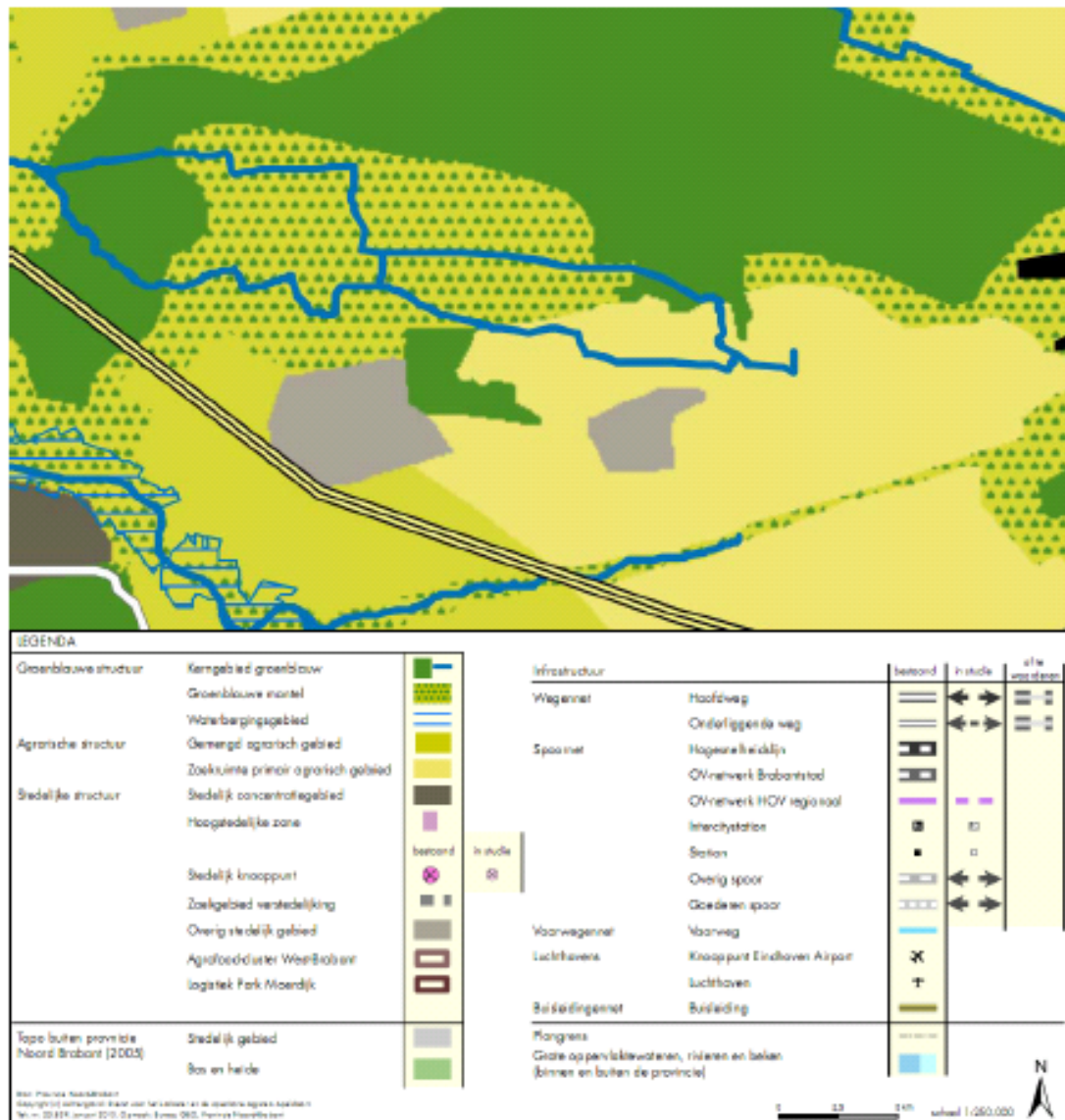
Binnen het plangebied Milheeze-Noord zijn gronden aangewezen als ecologische hoofdstructuur. Hiervoor geldt op basis van het Rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde “nee, tenzij”-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden.

4. Waterberging

Waterbergingsgebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Voor de planologische regeling van de regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging en de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de reconstructieplannen (correctieve herziening). In het plangebied Milheeze-Noord ligt geen waterbeschermingsgebied waarmee rekening moet worden gehouden.

5. Reconstructie landelijk gebied

In het kader van de Reconstructiewet zijn concentratiegebieden aangewezen. Op grond van deze wet vindt er in de aangewezen gebieden een reconstructie plaats ter bevordering van de ruimtelijke structuur in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur en een verbetering van een goed woon- werk- en leefklimaat en van de economische structuur. Het plangebied Milheeze-Noord ligt grotendeels in extensiveringsgebieden en deels in verwevingsgebied. Het oprichten van ruimte-voor-ruimte woningen en BIO-woningen is hierbinnen mogelijk.



Uitsnede structurenkaart ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de Instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig conserverend plan.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Dat betekent ook dat het leggen van nieuwe bestemmingen met bouwmogelijkheden (nieuwvestiging) in beginsel niet gewenst is. Mede gelet op de verwachting dat veel agrarische bedrijven in de nabije toekomst de bedrijfsvoering beëindigen, is er voldoende ruimte voor hergebruik op de vrijkomende locaties zoals in onderhavig plan.