



Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Milheesestraat, Milheeze

Stedenbouwkundig plan



December 2025
220144



SAB

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL
Arnhem



Opdrachtgever
Keizersberg Vastgoed

Projectnummer
220144

Datum
December 2025

Inhoudsopgave

01. Inleiding	4
Aanleiding	4
Plangebied	4
Leeswijzer	4
Impressie plangebied en omgeving	5
02. Context en analyse	6
Conclusie lagenbenadering	6
03. Concept	8
Landelijk-dorps wonen	8
Verkeer	8
Groen en water	8
04. Stedenbouwkundig plan	10
Planbeschrijving	10
Profielen	12
Referentiebeelden woonbuurt met landelijk-dorps karakter	17
Programma en parkeren	18
Themakaart ontsluiting	21
Themakaart groen, water en spelen	22
Sfeer openbare ruimte	23
05. Erfafscheidingen	24
Themakaart erfafscheiding	24

1. Inleiding

Aanleiding

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling aan de Milheesestraat in Milheeze. Keizersberg Vastgoed is voornemens om in Milheeze een nieuwe woonbuurt en een supermarkt te ontwikkelen. De gemeente Gemert-Bakel wil in de komende jaren 2400 woningen bouwen. De ambitie om het plangebied tot woningen te ontwikkelen past daar goed bij. Een supermarkt sluit aan bij de ambitie om de vitaliteit van de kernen te versterken. Keizersberg Vastgoed heeft aan SAB gevraagd voorliggend stedenbouwkundig plan op te stellen.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van Milheeze en heeft in hoofdzaak een agrarisch karakter. Het is een langgerekt perceel achter het erf Milheesestraat 16 en ligt tegen de oostelijke rand van de bebouwde kom aan. De locatie grenst in het noorden aan de Milheesestraat, de hoofdweg door het dorp heen. De westelijke begrenzing wordt gevormd door achterzijde van tuinen van woningen aan de Antoniusstraat. In het zuiden en oosten grenst het perceel aan de rest van de oude akker van Milheeze(-zuid).

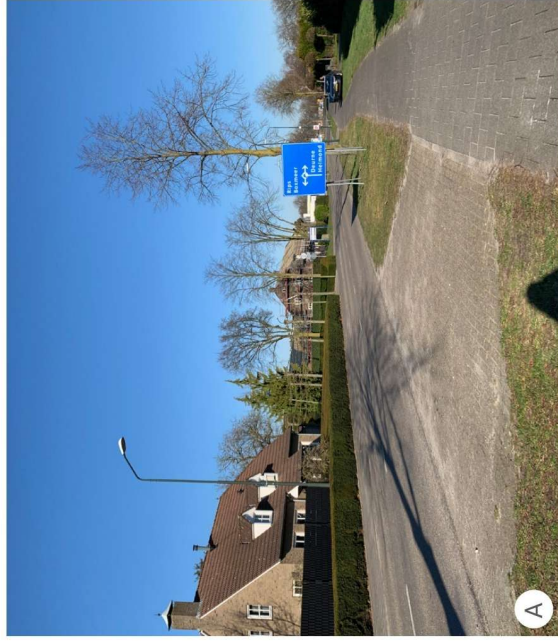
Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de context en analyse van het plangebied en de omgeving. Voor een uitgebreidere analyse wordt verwezen naar de lagenbenadering waarin nader op de gewenste ontwikkelingsrichting wordt ingegaan. In hoofdstuk 3 komt het concept met uitgangspunten voor de ontwikkeling aan bod. Hoofdstuk 4 behandelt het stedenbouwkundig plan. Tot slot komen in hoofdstuk 5 de inrichtingsprincipes voor de erfafscheidingen aan bod.

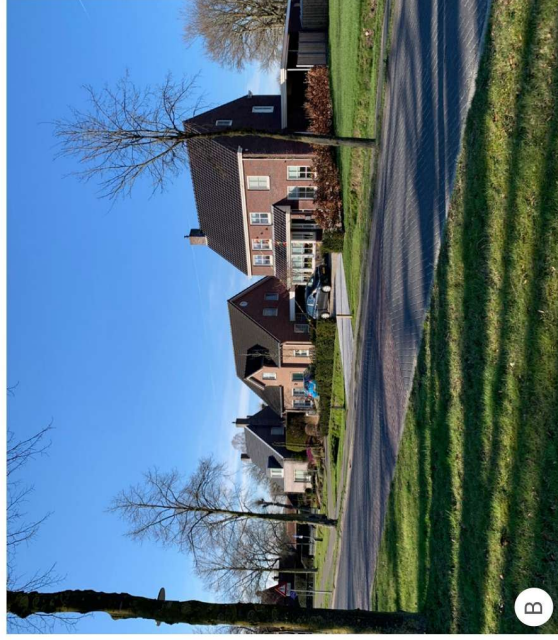


Plangebied. De letters corresponderen met de foto's op de volgende bladzijde.

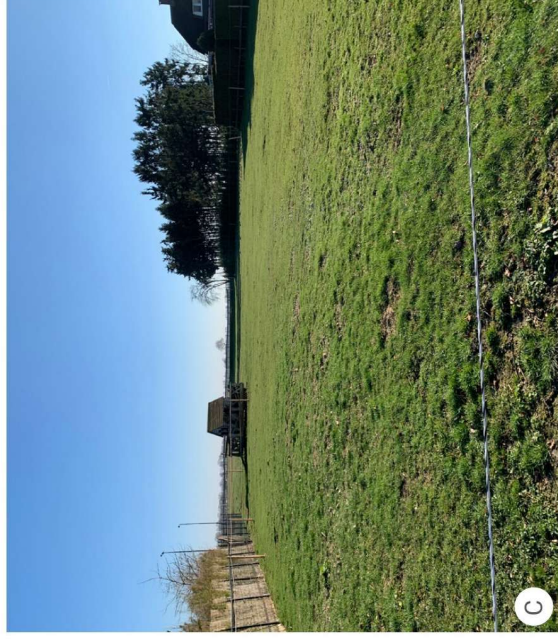
Impressie plangebied en omgeving



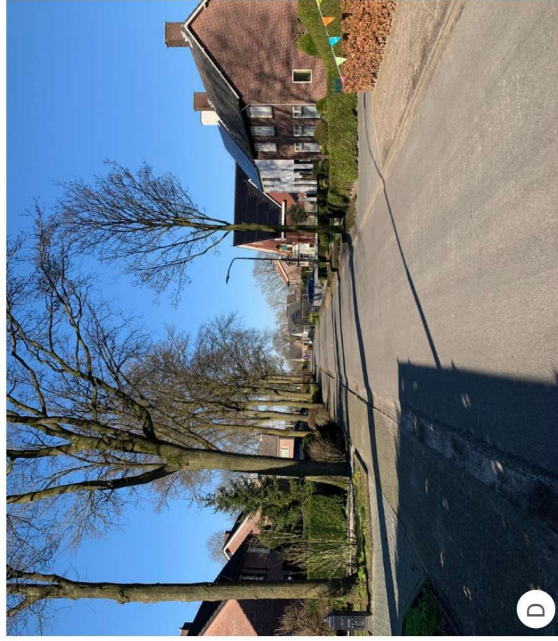
Milheesestraat in oostelijke richting



Woningen aan de Milheesestraat / Kerkeind



Doorzicht ter plaatse van de Milheesestraat



Antoniusstraat in noordelijke richting gezien: met eikenbomen in het straatprofiel
sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



Eigentijdse "langgevelboerderij" met drie wooneenheden aan de Millekens.



Zicht op het plangebied: links achterzijde Antoniusstraat en centraal het dennenbosje

2. Context en analyse

Middels een lagenbenadering (zie bijlage) is onderzocht of de ontwikkeling van woningbouw aan de Milheestraat in Milheeze een passende ontwikkelingsrichting is voor het gebied en welke uitgangspunten daarvoor van toepassing zijn. Hiernaast is de uitgangspuntenkaart afgebeeld die gebaseerd is op de conclusies uit de lagenbenadering en het vertrekpunt vormt voor het stedenbouwkundig plan.

Conclusie lagenbenadering

Laag 1: ondergrond

De ondergrond geeft een goede basis voor een nieuwe functie als woongebied. De bodem is goed doorlaatbaar en de hoogteligging geeft een goede basis voor afwatering van het gebied.

Er verdwijnt een deel van het karakteristieke oude akkerlandschap, maar er zijn historische elementen en lijnen die door behoud en herstel juist de herkenbaarheid van de plek kunnen versterken. Het verleden van het gebied wordt hierdoor leesbaar gehouden.

Laag 2: netwerken

Een stedenbouwkundige uitbreiding aan de oostzijde van Milheeze sluit goed aan op het bestaande netwerk. Het gebied is goed te ontsluiten op de Milheestraat met een secundaire aansluiting op de Millekens. Zowel voor fietsers, openbaar vervoer gebruikers en automobilisten zijn goede aansluitingen op de bestaande netwerken. Nader onderzoek naar natuur en verkeer zijn van belang en in de planuitwerking dient aandacht te zijn voor waterbergende voorzieningen binnen het plangebied.

Laag 3: occupatie

De ontwikkeling aan de oostzijde van Milheeze vormt een nieuwe toevoeging aan de occupatielaag en biedt kansen om het dorp een fraaie afronding te geven. Historische lijnen en elementen bieden belangrijke uitgangspunten voor de planontwikkeling. Het behoud van zichtlijnen vanaf de Milheestraat, Millekens en de Hoevensebaan is een belangrijk uitgangspunt.

Bij de verdere uitwerking is onderzoek van geluid van vliegverkeer en wegverkeer noodzakelijk. Afhankelijk van uitkomsten kunnen extra voorwaarden aan de geluidwering van de woningen worden gesteld. Daarnaast is advies van de GGD gewenst met betrekking tot de geitenboerderij binnen 2km van het plangebied.

Conclusie

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is het gebied aangeduid als 'landelijk gebied'. Op basis van Art 5.12 is de lagenbenadering opgesteld. De volgende conclusies kunnen getrokken worden:

De ontwikkeling tot woongebied met een goed woon- en leefklimaat is ruimtelijk goed inpasbaar. Daarbij zijn er aanleidingen om de ondergrond leesbaar te maken en te houden. (laag 1). Nadere onderzoeken naar verkeer, water en natuur zijn noodzakelijk om een goede aansluiting op de netwerken te maken (laag 2). Met de realisatie van woningen ontstaat een nieuwe tijdlaag en kan Milheeze aan de oostzijde afgerond worden met een fraaie verbinding naar

het landschap (laag 3). Cultuurhistorische elementen moeten aanleiding zijn in het ontwerp. Daarbij moet er bij de verdere uitwerking voor een goed woon- en leefklimaat aandacht zijn voor geluidsonderzoek naar vlieg- en wegverkeer en gezondheid (advies GGD).

Legenda

	Plangebied		Oorspronkelijke lintbebouwing
	Verdwenen tracé van de oude Hoevense Akkerweg		Historische lintstructuur
	Verdwenen tracé van een prehistorische route		Bestaande woonbuurten
	Historische wegenstructuur		Wonen en bedrijven gemengd
	Bestaande infrastructuur		Centrum
	Weidse uitzichten/zichtlijnen		Voorzieningen
	Uitgestrekte openheid van de oude akker		Kerk
	Steilrand		Dorpshuis
	Naaldbos		Basisschool
	Bomen		Kapper
	Wegbegeleidend groen		Antiekwinkel
	Achterkanten van woningen/kavels		Meubelwinkel
	Erf		Zorg
	Oorspronkelijke langevelboerderij		Tankstation
			Horeca



3. Concept

Op basis van de analyse en lagenbenadering zijn in samenspraak met de gemeente Gemert-Bakel de volgende uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt aan de Milheesestraat. Historische tracés worden als ontwerpaanleiding gebruikt om de nieuwe woonbuurt met het dorp te verbinden. Het akkercomplex blijft beleefbaar met het in stand houden van een aantal zichtlijnen vanaf Hoevensebaan en Milheesestraat.

Landelijk-dorps wonen

In de nieuwe woonbuurt staat landelijk-dorps wonen centraal. Daarom is de dorpsrand gevarieerd en afwisselend met korte woonblokken langs de rand. Woningen zijn gericht naar het landschap. Op bijzondere plekken waar dorp en landschap ontmoeten is ruimte voor bijzondere woonmilieus.

Aan de Milheesestraat sluit de bebouwing aan op de aanwezige lintbebouwing. Dat geldt in het bijzonder voor een nieuw erf waarop de supermarkt gesitueerd wordt. De supermarkt komt daarmee op een strategische plek te liggen aan de rand van Milheeze en de nieuwe woonbuurt.

Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe woonbuurt en de supermarkt geschiedt hoofdzakelijk vanaf de Milheesestraat (90%). Een secundaire ontsluiting is mogelijk op de Millekens, maar het is belangrijk dat dit een ondergeschikte route

is (voor ca. 10% van het autoverkeer). Met deze twee ontsluitingen is er tevens een route voor calamiteiten beschikbaar.

De hoofdontsluitingsroute krijgt op een aantal plekken een knik. Deze knikken hebben niet alleen een verkeersremmend effect, maar bieden ook een fraai doorzicht naar het landschap. Een ondergeschikte route sluit aan op deze hoofdontsluiting en vormt een informele dorpsrand.

Voor langzaam verkeer wordt ingezet op mogelijkheden om een dorpsommetje te maken. Dit kan aan de zuidkant via het zandpad ten zuiden van het plangebied, maar ook langs de dorpsrand. Daarnaast wordt de ontsluitingsweg aan één zijde voorzien van een voetpad, dat ook aansluit op de Milheesestraat.

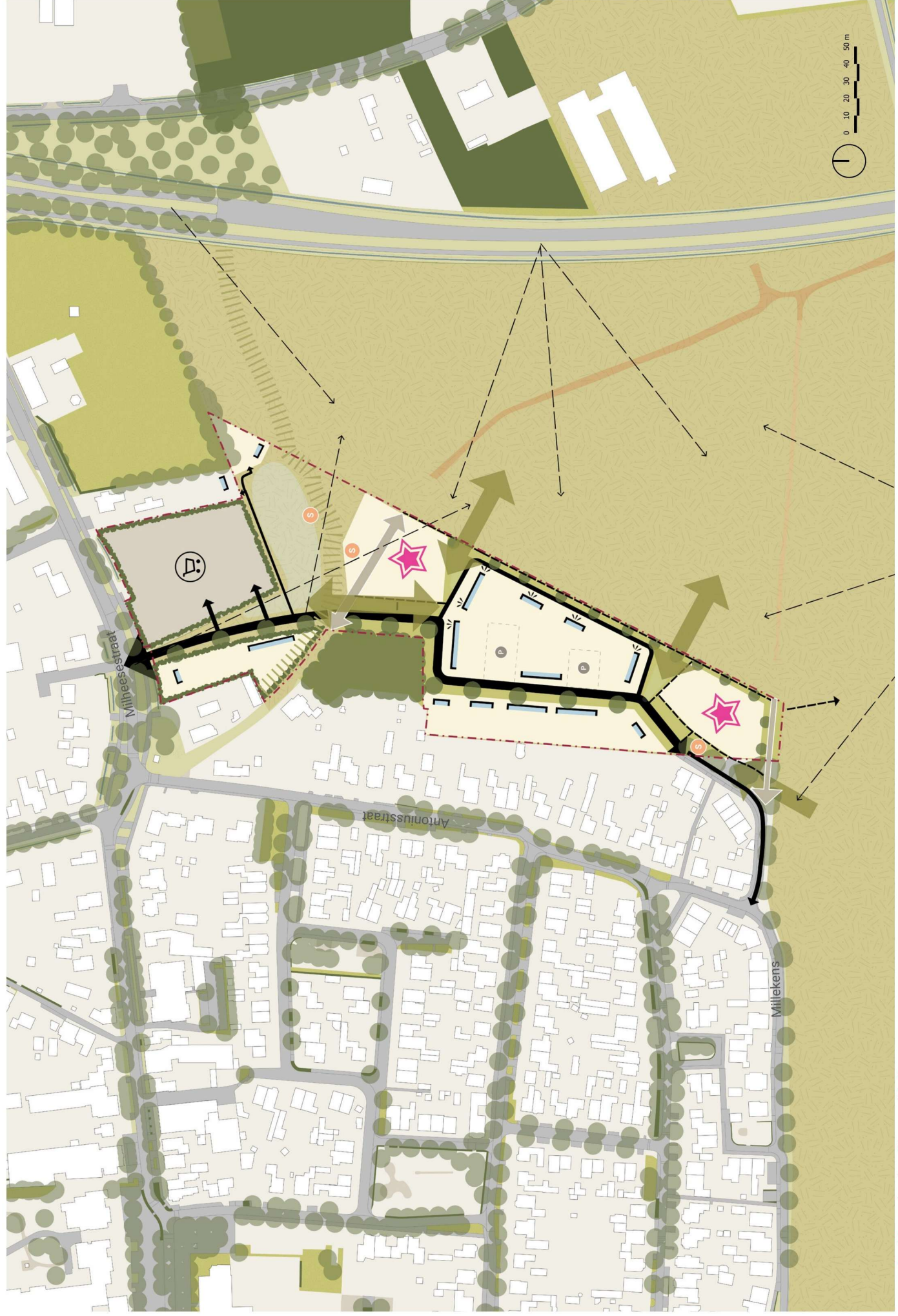
Parkeren gebeurt op eigen erf en geclusterd in parkeerkoffers met aanvullend parkeren op straat.

Groen en water

Ook de opzet van de groenstructuur draagt bij aan een zachte overgang van dorp naar landschap. Op een aantal plekken wordt het groen naar binnen getrokken, waardoor er vanuit de hoofdontsluiting fraai zicht op de akker is. Ten zuiden van het erf voor de supermarkt is een grotere groene ruimte, die door de lagere ligging voor de waterberging als ook als centrale speelplek gebruikt kan worden. Deze ruimte ligt wat lager en aan de zuidzijde kan de steilrand geaccentueerd worden als overgang naar de woonbuurt.

Legenda

	Plangebied
	Kavels
	Bebouwing
	Bijzonder woonmilieu
	Supermarkt
	Landschappelijke inpassing erf supermarkt
	Historisch waardevolle akker
	Tracé oude Hoevense Akkerweg
	Tracé prehistorische route
	Verdwenen tracés (deels) terugbrengen
	Steilrand beleefbaar houden
	Hoofdontsluiting
	Secundaire ontsluiting
	Parkeerkoffer
	Route langzaamverkeer
	Aansluiten op opgave dorpsommetje
	Groen naar binnen trekken
	Waterberging realiseren
	Speelplek



4. Stedenbouwkundig plan

Planbeschrijving

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een landelijk-dorpse, gevarieerde en groene woonomgeving met 87 woningen én een nieuwe supermarkt aan de flanken van een oude akker. De nieuwe woonbuurt sluit zorgvuldig aan op het karakter van Milheeze en het omliggende landschap.

Vanaf de Milheesestraat ontsluit een nieuwe weg de nieuwe woonbuurt en supermarkt. De weg krijgt een krijgt een groen laanprofiel met bomen aan één zijde in een groenbodem. Langs de weg loopt tevens een voetpad dat toegang biedt tot de nieuwe woonbuurt.

De weg slingert en kent meerdere knikken, waarbij op elk knikpunt een zichtlijn naar het landschap wordt gecreëerd en het landschap de woonbuurt in wordt getrokken. Vanuit deze route wordt een informele lus aangelegd die de woningen aan de randen van de open akker ontsluit en de nieuwe dorpsrand markeert.

In het stedenbouwkundig plan staat de verwevenheid van de dorpsrand met het omringende landschap centraal. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is de oude akker waardevol. Vanaf de Hoevensebaan en de Milheesestraat zijn een aantal zichtlijnen opgenomen die zicht op het oude akkercomplex bieden.

Daarnaast is de steilrand (de rand van het oude akkercomplex) visueel versterkt door ten noorden hiervan een lager gelegen waterberging aan te leggen. Hier is ook ruimte voor een goed bereikbare speelplek. Bovendien wordt er zo voor gezorgd dat de erven aan de Milheesestraat los blijven liggen van de nieuwe dorpsuitbreiding.

Het verdwenen tracé van de oude Hoevense Akkerweg en de historische route in het zuiden van het plangebied

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

worden deels teruggebracht. Deze historische elementen en lijnen zullen door behoud en herstel de plek leesbaar maken en de herkenbaarheid versterken. Indien mogelijk kunnen deze tracés in de toekomst als wandelpad worden doorgetrokken naar de Hoevensebaan, als onderdeel van een 'ommetje' (gestippeld weergegeven op de plankaart).

Langs de Milheesestraat biedt een nieuw erf ruimte voor de supermarkt. De supermarkt versterkt de vitaliteit van het dorp en ligt op een strategische plek tussen het dorp en de Hoevensebaan. Het erf krijgt een goede landschappelijke inpassing. De supermarkt is toegankelijk vanaf de nieuwe ontsluitingsroute voor zowel auto's, fietsers als voetgangers.

Aan de westzijde zijn aansluitend op het bestaande erf een vrijstaande woning en een rijtje seniorenwoningen geïntegreerd die een landelijk karakter krijgen ("schuurwoningen"), zodat zij aansluiten bij het beeld van erven aan de Milheesestraat.

Markante plekken waar dorp en landschap elkaar treffen worden geaccentueerd. Zo komt er aan de zuidzijde van de steilrand een hofje met rug-aan-rugwoningen en een appartementengebouw met een dorpse schaal, als herkenbaar ensemble. De gebouwen vormen koppen richting het landschap en markeren tegelijkertijd de entree tot de nieuwe woonbuurt. De woningen zijn rond een collectieve tuin gesitueerd, waar jongeren boven kunnen wonen en ouderen beneden. Zo kunnen jong en oud elkaar ontmoeten. Door het hofje loopt de zichtlijn vanaf de Milheesestraat. De woningen parkeren geclusterd langs de hoofdontsluitingsweg.

Ten zuiden van dit ensemble vormt een woonstraat met een smal profiel een lus met de hoofdontsluitingsroute. In dit bouwveld is ruimte voor een gevarieerd woningaanbod

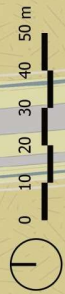
van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. De rijtjes staan met de koppen naar het landschap, zodat er een afwisselde en informele dorpsrand ontstaat. Ook de hoofdontsluitingsroute wordt in dit middengebied begeleid door een afwisseling van rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen. Parkeren gebeurt hoofdzakelijk in parkeerkoffers en op eigen terrein met aanvullend langsparkeren aan één zijde. Het straatprofiel krijgt een groene uitstraling met bomen aan één kant.

Aan de zuidzijde wordt de ontsluitingslus beëindigd in een met groen omzoomd parkeershof. Deze parkeerkoffer staat wel in verbinding met de smallere Millekens. Deze secundaire route krijgt zo een duidelijk ondergeschikt karakter, maar kan wel dienst doen als calamiteitsroute. Door deze opzet zullen automobilisten de straat minder snel beschouwen als een logische of efficiënte doorgaande route, terwijl de nieuwe woonbuurt wel verbonden is met de Millekens.

In deze zuidoostelijke dorpsrand vormen twee blokken met rug-aan-rugwoningen de overgang naar de akker. Deze woningen krijgen een landschappelijke uitstraling als 'schuurwoning'. De woningen hebben een kleine privé ruimte en genieten van wonen aan de flanken van de oude akker. Informele paden door de groene wiggen zorgen voor een goede toegang vanaf de parkeerkoffer.

Langs de dorpsrand loopt een struinpadij, dat door bomen begeleid wordt. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde reikt het pad tot aan de woonstraat, van waaruit bewoners en omwonenden een ommetje kunnen maken maken. De paden sluiten aan op de doorsteek tussen Millekens 58-60 en voorzien in een fijnmazig netwerk van wandelpaden.

Met deze opzet ontstaat er een open en afwisselend beeld, dat aansluit bij de bestaande dorpse schaal en karakter van Milheeze.

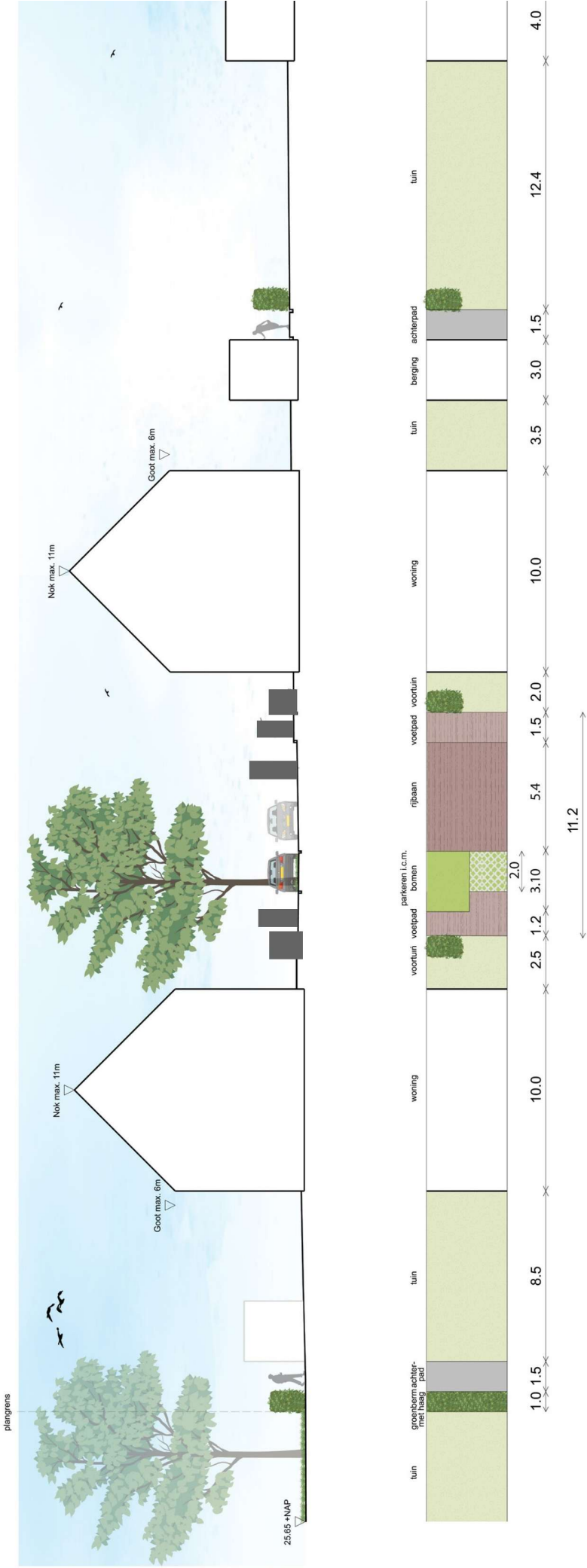


Legenda

- Plangebied
- Woningen
- Rug-aan-rugwoningen
- Appartementen
- Supermarkt
- Kavels
- Rijbaan
- Verkeersdrempel
(indicatief getekend,
verkeerskundig nader uit
te werken).
- Voetpad
- Struinp pad onverhard
- Parkeren
- Bomen bestaand
- Bomen nieuw
- Bomen te kappen /
verplanten
- Haag bestaand
- Haag nieuw
- Struweel
- Groenzone
- Wadi
- Steilrand
- Speelplek
- Milieupunt
- Akkerwegen/oude tracé's,
indien mogelijk, in de
toekomst als wandelpad
doortrekken naar de
Hoefensebaan als
onderdeel van een ommetje



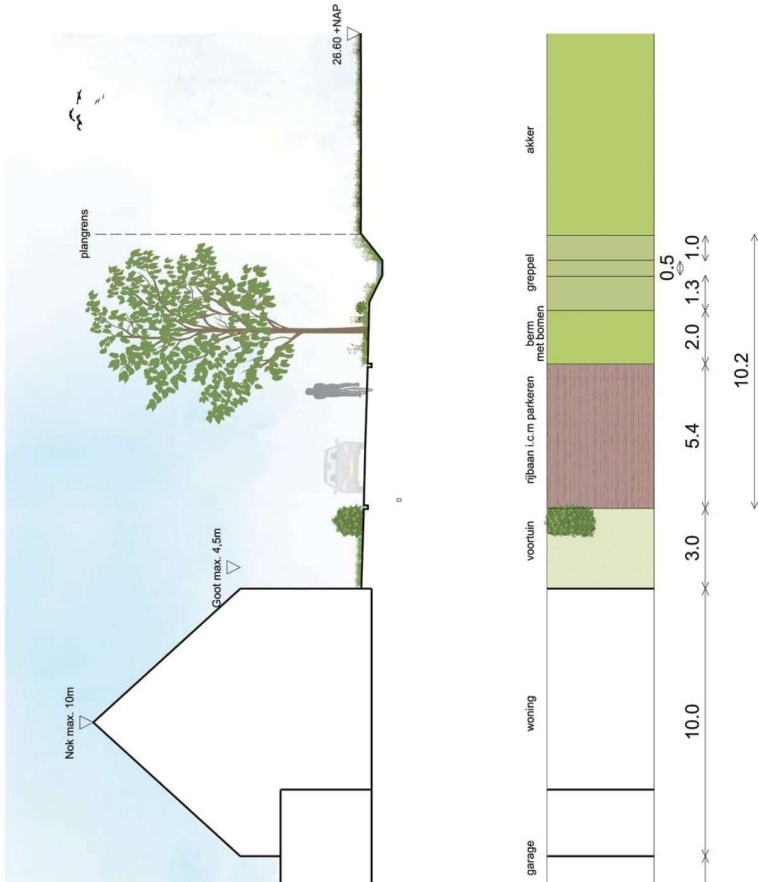
Profielen



Profiel A plandoorsnede

De linkerszijde van dit profiel betreft de hoofdontsluitingsroute van de woonbuurt aan de zuidzijde. Deze ontsluiting krijgt een groen laanprofiel met bomen aan één zijde in een groenberm. Dit profiel bestaat uit een rijbaan van 5,40 meter breed met langsparkeren, in combinatie met bomen. Aan de oostzijde ligt een voetpad van 1,50 meter. Aan de westzijde ligt, alleen ter hoogte van de rijwoningen een een smaller voetpad van 1,20 meter. Dit voetpad wordt plaatselijk verbreed bij de langspaarkeervakken, zodat mensen die uit de auto stappen direct op het trottoir kunnen komen. De groenvakken tussen de parkeerplaatsen zijn 3,10 meter breed.





De rechterzijde van dit profiel betreft de woonstraat langs de oostelijke plangrens. Hier is een smal profiel beoogd passend bij de dorpsrand. De rijbaan is 5,4 meter breed, waarbij aan één zijde langsparkeren op straat mogelijk is. Auto's kunnen elkaar passeren via ruimte voor de opritten van de twee-onder-één-kapwoningen. Aan de andere zijde grenst de rijbaan aan een groenzone met bomen (2m breed) om de dorpsrand en overgang naar het landschap te markeren. Langs deze groenzone loopt een greppel van 2,8 meter om het hoogteverschil met de akker op te vangen en in een goede waterhuishouding te voorzien



Profiel A plandoorsnede

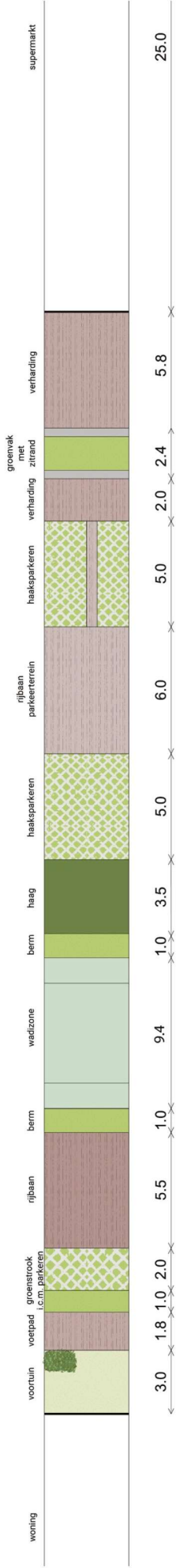


Profiel B

Profiel B

Dit profiel betreft de hoofdontsluitingsroute van de woonbuurt aan de noordzijde. De hoofdweg krijgt een groen laanprofiel met bomen aan één zijde in een groenberm. De rijbaan is 5,5m. In de groenberm is langsparkeren opgenomen en aan de andere zijde liggen haaks parkeerplaatsen bij het hofje. Aan weerszijden liggen voetpaden. Bomen en andere beplanting dragen bij aan een groen karakter.

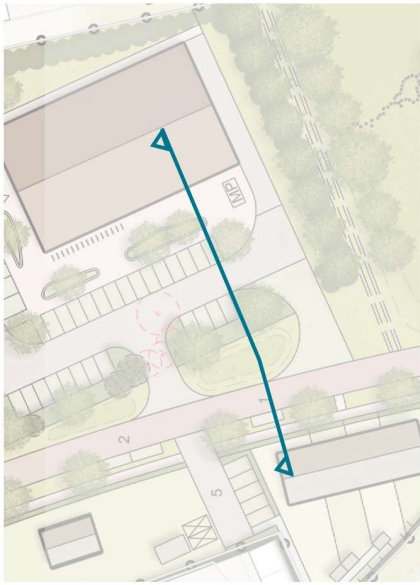




19.8

Profiel C

Dit profiel betreft de hoofdontsluitingsroute ter hoogte van de supermarkt. In dit deel bestaat het goene laanprofiel uit een rijbaan van 5,5 meter met daarlangs een groenberm met bomen (en optioneel parkeerplaatsen). Aan één zijde is ruimte voor een voetpad van 1,80 meter. Aan de andere zijde ligt een wadi, waardoor het 'erf' van de supermarkt vrij komt te liggen van de hoofdontsluitingsroute. Het erf krijgt een landschappelijke inpassing met een landschappelijke (lage) haag aan de west- en noordzijde en een hoger struweel aan de zuid- en oostzijde. Aan de zuidelijke rand markeren bomen de erfzone. Op het erf is ruimte voor bomen met zitranden waardoor het terrein een groene uitstraling krijgt.

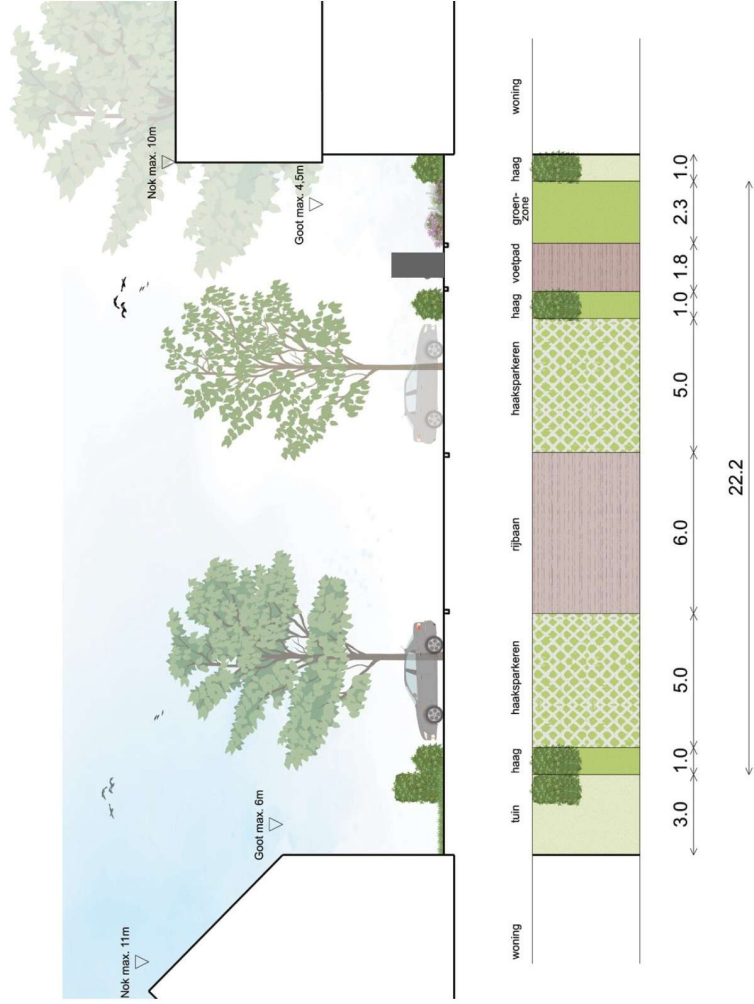
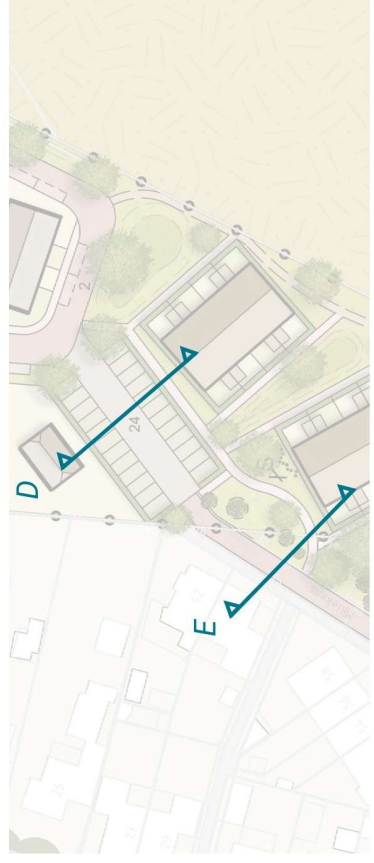


Profiel C



Profil E

Profil E bevindt zich ter hoogte van de Millekens, nabij de secundaire ontsluiting van de woonbuurt. De bestaande rijbaan heeft een breedte van 4,5 meter, met aan één zijde een parkeerstrook van 2 meter. Fietzers en auto's maken gebruik van dezelfde rijweg. Aan de overzijde ligt een groenzone met een slingerend voetpad van 1,80 meter breed, dat aansluit op het paadje tussen de Antoniusstraat en de Millekens. In de groenzone is ruimte voorzien voor bomen van verschillende groottes en een speelplek.



Profil D

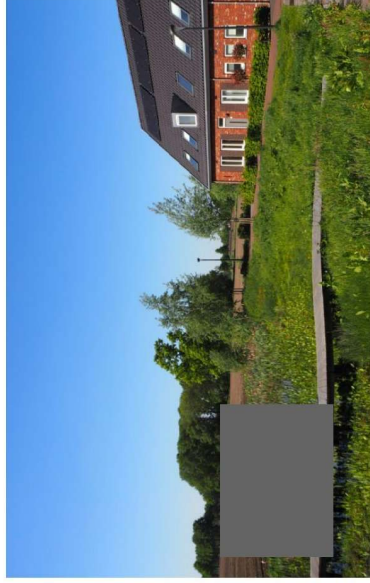
Profil D is ter hoogte van de secundaire ontsluiting van de woonbuurt. De rijbaan bestaat uit een breedte van 6 meter met haaksparkeren (5 meter) aan weerszijden. De parkeerkofter is ingepast met hagen. De parkeerkofter vormt een onderbreking in het straatbeeld. Door deze opzet zullen automobilisten de straat minder snel beschouwen als een logische of efficiënte doorgaande route, terwijl de parkeerkofter wel verbonden is met de Millekens. Fietzers en auto's maken gebruik van dezelfde weg. Aan één zijde is ruimte voor een voetpad van 1,80 meter breed, dat aansluit op de voetpaden in de omgeving en toegang biedt tot de woningen.



Referentiebeelden woonbuurt met landelijk-dorps karakter



Rug-aan-rugwoningen vormgegeven als "schuurvolume"



Wonen aan de flanken van een akker



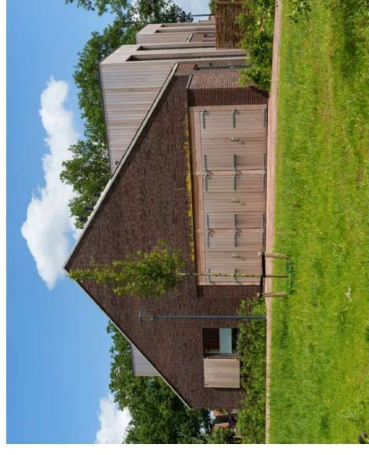
Appartementencomplex met dorpse schaal en maat; twee lagen met kap en een lage goot. Balkons in de kap zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm van het dak



Verwijzing naar "langgevelboerderij", karakteristiek voor Milheeze, met drie wooneenheden aan de Millekens



Rijwoningen aan groene wig met de kopgevels gericht naar het landschap



Met de architectuur meeeontworpen bergingen



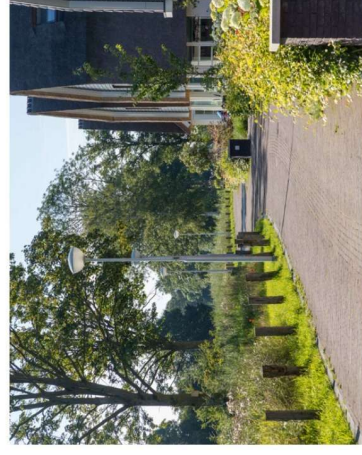
Rijwoningen met dorpse architectuur aan een groene wig



Vrijstaande woningen passend bij de dorpse variatie



Twee-onder-één-kapwoningen met dorpse architectuur



Woonstraat met dorps karakter



Programma

Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan 87 woningen. Op pagina 18 is een verdeling van het programma over het plangebied weergegeven. Het plan biedt een diversiteit aan woningtypes. De buurt bestaat uit een mix van sociale huurwoningen (30%), betaalbare woningen (45%) en dure woningen (25%). Daarbij zijn er woningen voor starters, gezinnen en ouderen.

Parkeren woningbouw

Het plangebied valt onder "Rest bebouwde kom Overige kernen". Er zijn 124 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd voor de 87 woningen op basis van de parkeernormen van de gemeente Gemert-Bakel. Het stedenbouwkundig plan voorziet in 124 parkeerplaatsen op openbaar gebied. Parkeren bevindt zich op eigen terrein, langs de ontsluitingswegen en in parkeerclusters tussen de woonblokken.

Parkeren supermarkt

Voor een fullservice supermarkt van 1.000 m² bvo geldt een parkeernorm van 6,6 auto's per 100 m² bvo bij hoog/middelhoog prijsniveau. Dit komt neer op een parkeerbehoefte van 66 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein in het stedenbouwkundig plan telt 68 plaatsen.

Voor fietsparkeren is de norm 2,9 fietsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlakte). Dit betekent dat er 29 fietsparkeerplekken nabij de entree van de supermarkt moeten komen.

Programma en parkeren

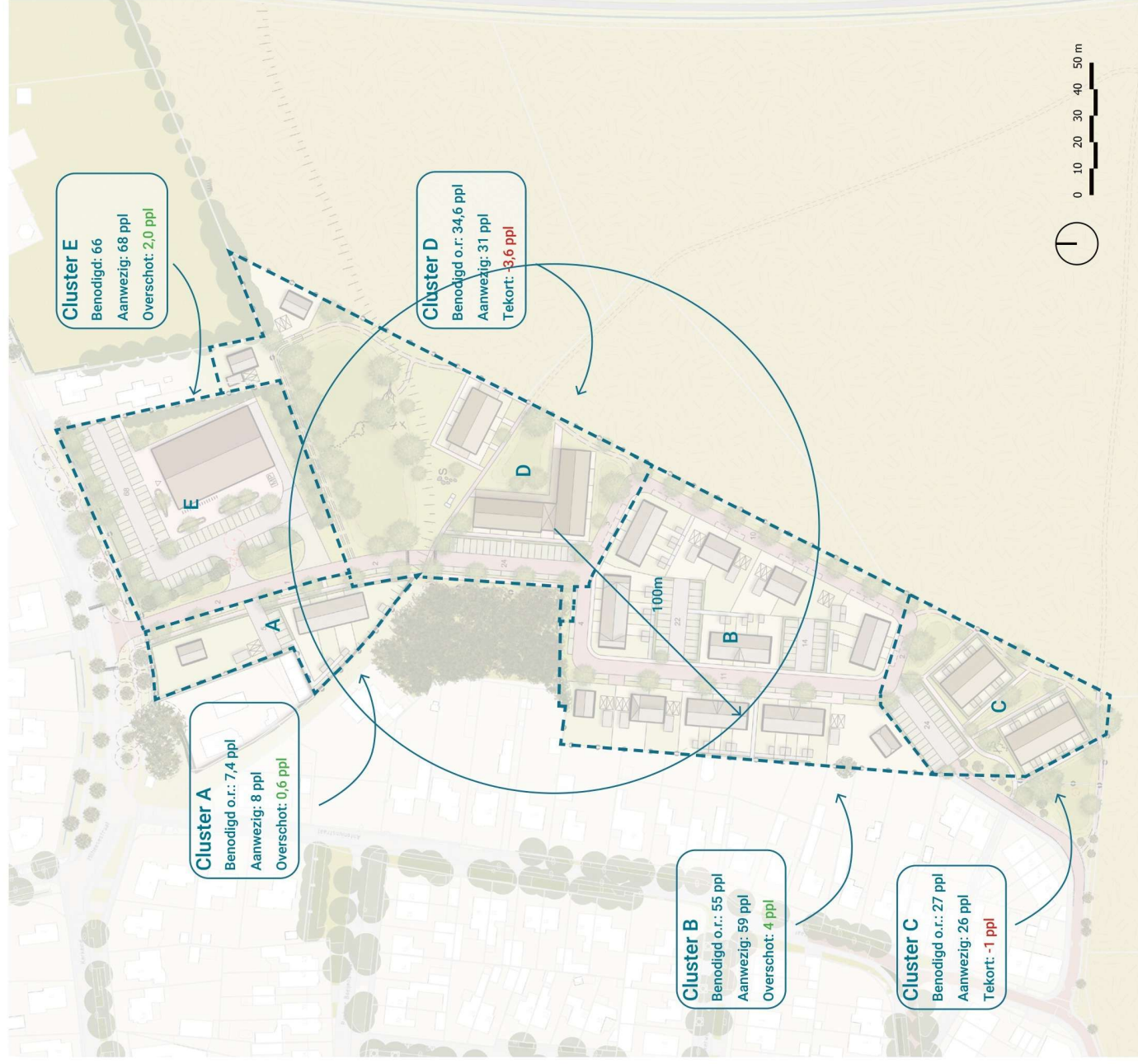
Woningtype	Aantal woningen	Parkeer norm	Parkeer behoefte	Parkeren op eigen terrein (2 per woning)	Parkeren benodigd in o.r.	Parkeren aanwezig in o.r.
Parkeervoorziening						
Garage met dubbele oprit	4	2,2	8,8	8	0,8	
Dubbele oprit zonder garage	1	2,2	2,2	2	0,2	
Garage met dubbele oprit	6	2,1	12,6	12	0,6	
Zonder oprit	11	1,8	19,8		19,8	
Zonder oprit	23	1,8	41,4		41,4	
Zonder oprit	7	1,5	10,5		10,5	
Zonder oprit	9	1,3	11,7		11,7	
Zonder oprit	26	1,5	39		39	
	87		146	22	124	124

Themakaart spreiding parkeren

Parkeren en loopafstanden

Er zijn 124 parkeerplaatsen in de openbare ruimte benodigd voor de 87 woningen op basis van de parkeernormen van de gemeente Gemert-Bakel. In het stedenbouwkundig plan zijn 124 parkeerplaatsen opgenomen op openbaar gebied voor de woningen.

Parkeren moet zich op acceptabele loopafstand tot de woningen bevinden. De gemeente Gemert-Bakel hanteert een acceptabele loopafstand van 100 meter tot de functie wonen. Op deze pagina is de spreiding van parkeerplaatsen weergegeven. De indeling in clusters is indicatief. In sommige clusters is een klein tekort, terwijl in naastgelegen clusters binnen 100m loopafstand een overschot is. Daarmee is er een sluitende parkeerbalans.



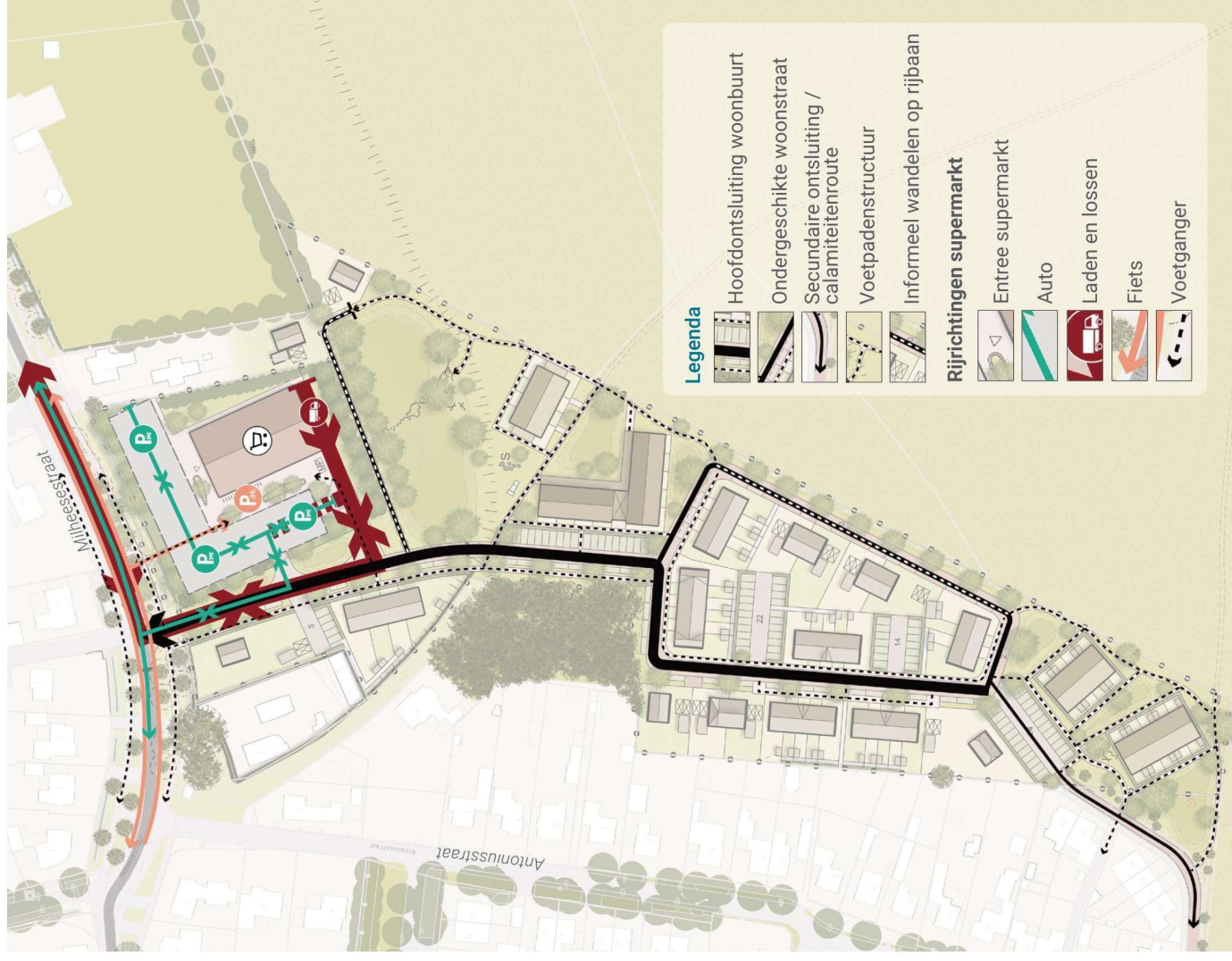
Themakaart ontsluiting

De buurt kent een efficiënte ontsluitingslus. Het grootste deel van de woningen wordt ontsloten via hoofdlus die aansluit op de Milheesestraat. Langs deze lus ligt aan één zijde een voetpad en aan één zijde is langsparkeren mogelijk. Vanuit deze lus wordt een secundaire, ondergeschikte lus aangelegd die de woningen aan de randen van de open akker ontsluit. Hier is een smaller dorps profiel beoogt, waar alle verkeersdeelnemers van dezelfde rijbaan gebruik maken. Auto's kunnen elkaar passeren via de opritten van de twee-onder-één-kapwoningen. Aan de zuidzijde wordt de hoofdlus onderbroken door een parkeercoffer, waardoor automobilisten de secundaire route richting de Millekens minder snel beschouwen als een logische of efficiënte doorgaande route. Informele paden langs de groene wiggen ontsluiten het hofje en de rug-aan-rugwoningen in het zuiden. Via een voetpaden netwerk is het mogelijk om een ommetje te maken.

Ontsluiting supermarkt

Een supermarkt kent veel verkeersbewegingen. Daarom is een goede ontsluiting voor alle modaliteiten van belang. De inrichtingsprincipes zijn gebaseerd op de aanbevelingen uit het verkeersonderzoek Milheesestraat Milheez (Goudappel, augustus 2025).

- Autoverkeer betreedt en verlaat het parkeerterrein vanaf de noordelijke inrit vanaf de nieuwe ontsluitingsweg. De inrit ligt op voldoende afstand tot de kruising met de Milheesestraat, waardoor opstoppingen op de Milheesestraat worden voorkomen.
- Vanaf de Milheesestraat en de nieuwe ontsluitingsweg zijn er aparte entrees voor langzaam verkeer. Bij vormgeving van het parkeerterrein is aandacht voor deze routes vereist. Fietsparkeervoorzieningen bevinden zich nabij de entree.
- Bij de realisatie van een supermarkt is het van belang dat er goede voetgangersvoorzieningen worden gerealiseerd voor de routes van en naar de supermarkt. De huidige situatie, waarbij voetgangers over het fietspad lopen, is daarbij onvoldoende. De ambitie is om het westelijk deel van de Milheesestraat af te waarden naar een GOW30-profiel, vergelijkbaar met de inrichting van Kerkeind. Hierbij kan worden overwogen om (deels) fietsstroken toe te passen. De bestaande vrijliggende fietspaden kunnen dan ingericht worden als voetpaden. Daarmee wordt de toegankelijkheid van de woonbuurt, supermarkt en het dorpscentrum voor voetgangers versterkt.
- Vrachtwagenverkeer voor laden & lossen gebruikt de inrit aan de zuidzijde van de nieuwe ontsluitingsweg, steekt via de parkeerplaats om achteruit bij de laad & loszone te komen en verlaat het terrein via dezelfde inrit. Zo worden kruisingen met langzaam verkeer tot een minimum beperkt.



Themakaart groen, water en spelen

Groen

De ambitie is om een gevarieerd inheems groenaanbod te realiseren dat bijdraagt aan de biodiversiteit in het gebied. Langs de Milheesestraat wordt de hoofdgroenstructuur gehandhaafd en aangevuld. Er wordt 1 boom gekapt ten behoeve van de hoofdontsluiting. Deze boom is nog niet volwassen. Uit een BEA zal moeten blijken of verplanten mogelijk is.

De belangrijkste hoofdontsluiting in de nieuwe woonbuurt wordt met bomen begeleid. Dit biedt tevens schaduw en voorkomt hittestress. Ook in de groene wiggen zorgen bomen en ander beplanting voor een gevarieerd groen beeld. Aan de zuidzijde worden bestaande bomen ingepast. Het supermarkterrein wordt landschappelijk ingepast met een robuuste struweelhaag aan de oost- en zuidzijde en een landschappelijke haag aan de west- en noordzijde. Aan de zuidelijke rand markeren bomen de erfzone.

Daarnaast is de ambitie om verharding waar mogelijk te beperken en parkeerplaatsen zo veel mogelijk in grasbeton uit te voeren.

Water

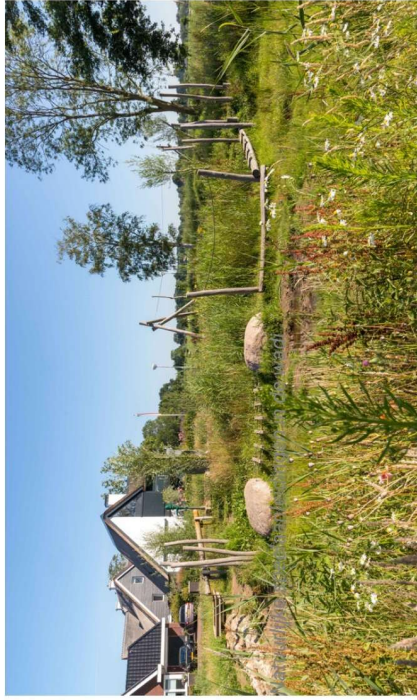
Wadi's worden verspreid over de buurt aangelegd voor de opvang van regenwater. Het regenwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd naar deze wadi's, waarna het kan infiltreren. De wadi's worden vormgegeven als glooiende verlagingsen en hebben een landschappelijke en natuurlijke uitstraling. Het talud is minimaal 1:3. Bij voorkeur zijn de taluds wisselender, zodat er een glooiend geheel ontstaat. Aan de randen van de wadi's staan bomen. Naar het noorden toe ligt het gebied lager, hier bevindt zich dan ook de grootste wadi.

Spelen

In de woonbuurt is een centrale speelplek met natuurlijke speelaanleidingen in de wadi. Aanvullend zijn kleinschalige speelaanleidingen in het groen verspreid door de woonbuurt gerealiseerd.



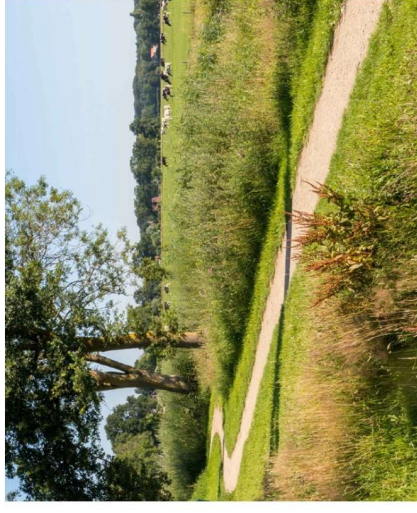
Sfeer openbare ruimte



Wadi met natuurlijke speelaanleidingen



Voorbeeld van natuurlijke speelaanleiding in een wadi



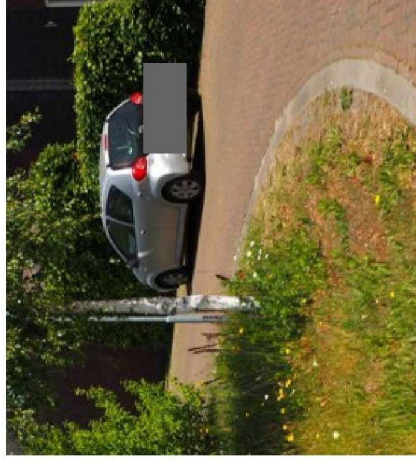
Onverhard struinp pad door het groen langs de akker



Geclusterde parkeervoorzieningen tussen woonblokken, met hagen rondom



Parkeren op halfverharding



Informeel parkeren langs woonstraat



Zoveel mogelijk bestaande bomen inpassen

5. Erfafscheidingen

De uitstraling van de erfafscheidingen is van groot belang voor het groene en dorpse beeld van de woonbuurt. Daarom worden de kavels die grenzen aan de openbare ruimte begrensd met een, groene haag op eigen terrein. Ten behoeve van de biodiversiteit zullen verschillende soorten hagen in de buurt worden toegepast.

- Erfafscheidingen worden tot minimaal 3 meter achter de voorgevellijn begrensd met een lage haag van maximaal 1 meter hoog. De soorten zijn hiernaast weergegeven;
- Erfafscheidingen aan zij- en achterkanten grenzend aan het openbaar gebied bestaan uit een hoge haag, van 1,80 meter hoog. De soorten zijn hiernaast weergegeven;
- Erfafscheidingen aan achterkanten grenzend aan de parkeerhoven bestaan uit een hekwerk met klimmers met verschillende klimplanten, zoals heder, bosdruif/bosrank, kamperfoelie en klimhortensia.
- Ter hoogte van de rijwoningen die grenzen aan de Antoniusstraat is ruimte voor een hoge wintergroene haag (Olijfwilg) van 1m breed. De overige zij- en achterkanten zijn vrij in te vullen.



Lage haag langs voortuin, hogere haag langs zij- en achtertuin



Beuk, *Fagus sylvatica*



Hekwerk met verschillende klimplanten grenzend aan de parkeerhoven



Veldesdoorn, *Acer campestre*



Legenda



Veldesdoorn (ca. 1m hoog)

Beukenhaag (ca. 1m hoog)

Beukenhaag (ca. 1,80m hoog)

Haagbeuk (ca. 1m hoog)

Liguster (ca. 1m hoog)

Hekwerk met verschillende klimplanten (ca. 1,80m hoog) - klimop (*hedera*), bosdruif/*bosrank*, kamperfoelie, klimhortensia

Gemengde haag zij- en achterkanten (ca. 1,80m hoog) - beuk, wilde liguster, veldesdoorn, haagbeuk en winterlinde

Coniferen haag (ca. 1,80 m hoog) – verplaatsmogelijkheid bestaande coniferen haag onderzoeken; bij onvoldoende kwaliteit nieuwe coniferen haag aanplanten

Olijfwilg (ca. 1,80m hoog)

Gemengde struweelhaag (ca. 3-6m hoog) - sleedoorn, meidoorn, hazelaar, wilde kardinaalsmuts, wilde liguster, hulst, hondsroos

