



Bijlage 4 Lagenbenadering

Milheeze

lagenbenadering



Inhoudsopgave

Inleiding / 04

Plangebied / 05

Laag 1: Ondergrond / 11

Archeologie

Oude Akkergebieden

Laag 2: Netwerken / 14

Ontsluiting

Oppervlaktewater

Natuurwaarden

Laag 3: Occupatie / 20

Historische ontwikkeling

Waardstelling

Landschappelijke structuur

Stedenbouwkundige structuur

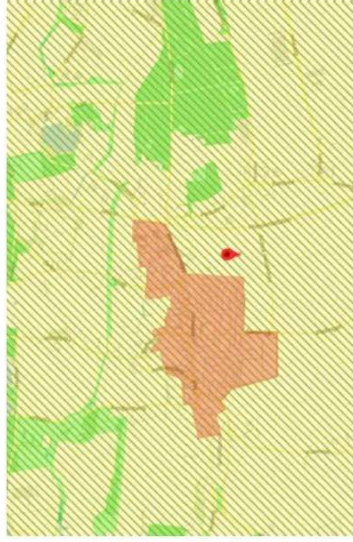
Huidige functies

Conclusies / 34

Inleiding

Opgave

Ten zuidoosten van het dorp Milheeze in de gemeente Gemert-Bakel ligt een langgerekt perceel achter het erf Milheesestraat 16 waar een mogelijke dorpsuitbreiding ter afronding van het dorp kan plaats vinden. Onderdeel van de opgave is een nadere onderbouwing van de uitgangspunten ten behoeve van een stedenbouwkundige ontwikkeling op deze locatie.



Basiskaart stedelijk gebied Milheeze (rood) - landelijk gebied (geel) met het onderzoeksgebied globaal aangeduid (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant)

Landelijk gebied

In de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant (Art. 5.12) is het plangebied aangeduid als landelijk gebied. De kern van Milheeze is gedefinieerd als stedelijk gebied. De realisatie van woningen en/of een supermarkt in dit gebied kan dan ook als een uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied worden getypeerd.

De voorliggende lagenbenadering geeft aan welke activiteiten en functies passen in de omgeving, welke effecten deze ontwikkeling heeft op andere aspecten en hoe de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden (dit sluit aan bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant, artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting).

Lagenbenadering

We stellen een analyse op, die is opgebouwd volgens de 'lagenbenadering' van de provincie Noord-Brabant. In de conclusies geven we weer of een ruimtelijke ontwikkeling voorstelbaar is en welke aandachtspunten daarbij gelden.

Laag 1, de ondergrond, vormt de onderlegger voor de overige lagen. Deze verandert maar langzaam. We beschouwen hier de bodemopbouw en het reliëf, het grondwater en archeologische verwachtingen.

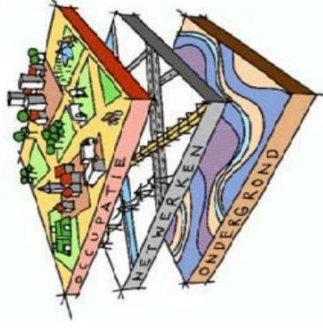
Laag 2, de netwerken, bestaan uit de infrastructuur en andere verbindende elementen. Deze laag verandert sneller dan de ondergrond en is in zekere mate aanpasbaar. Tegelijkertijd strekken de netwerken zich uit tot buiten de locatie en zijn ze daarmee deels een gegeven waar een ontwikkeling op moet aansluiten. We beschouwen binnen deze laag de verkeersontsluiting, natuurnetwerken en watergangen.

Laag 3, de occupatielaag, bestaat uit de menselijke activiteit op en rond de locatie, nu, in het verleden en eventueel in de toekomst. Hierbij beschouwen we de historische ontwikkeling van het landschap, de huidige functies op en rond de locatie, de landschappelijke en de stedenbouwkundige structuur.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich in het dorp Milheeze in de gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied ligt ten zuidoosten van het dorp 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).



Grafische weergave lagenbenadering
(bron: ruimtemettoekomst.nl)



Plangebied Milheeze

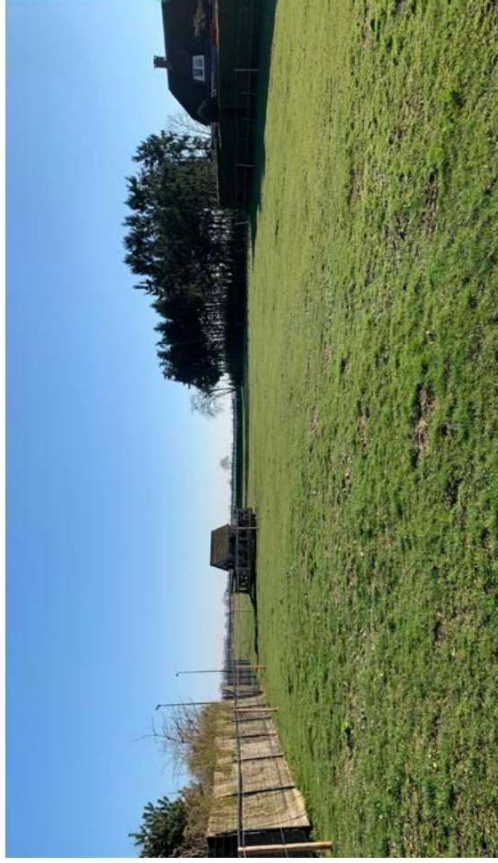
Impressie plangebied en omgeving



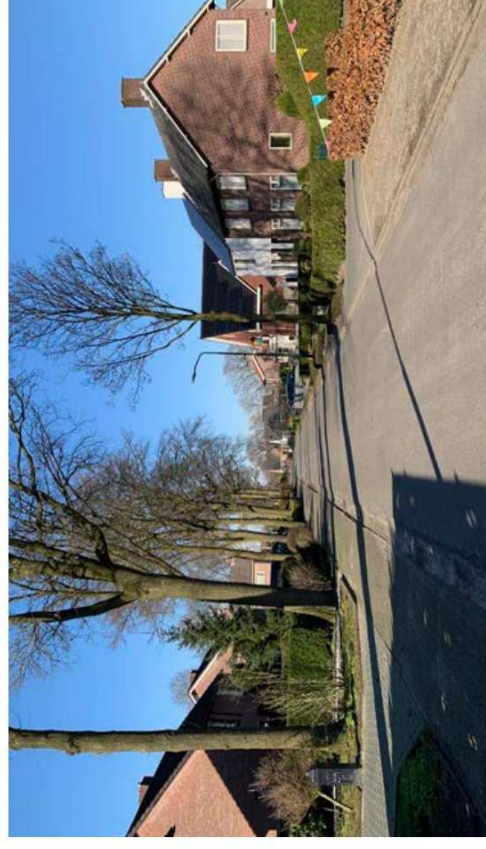
Milheesestraat in oostelijke richting



Woningen aan de Milheesestraat/Kerkeind



Doorzicht ter plaatse van voormalige Oude Hoevense Akkerweg



Antoniusstraat in noordelijke richting gezien: met eikenbomen in straatprofiel



Eigentijdse "langevelboerderij" met drie wooneenheden aan de Millekens



Zicht op woningen aan de zuidzijde van Milheeze aan de Millekens



Woningen aan de Kapellakker



Zicht op plangebied: links achterzijde Antoniusstraat en centraal het dennenbosje

Laag 1: Ondergrond Geomorfologie, bodem, hoogteligging en grondwater

Geomorfologie

- Het plangebied ligt op een dekzandrug.
- De dekzandrug is ontstaan door een dikke laag stuifzand die in de laatste ijstijd is neergedaald in het gebied.
- De laagte aan de zuidoostzijde van het gebied is ontstaan door afgraving.



Geomorfologische kaart

Bodem

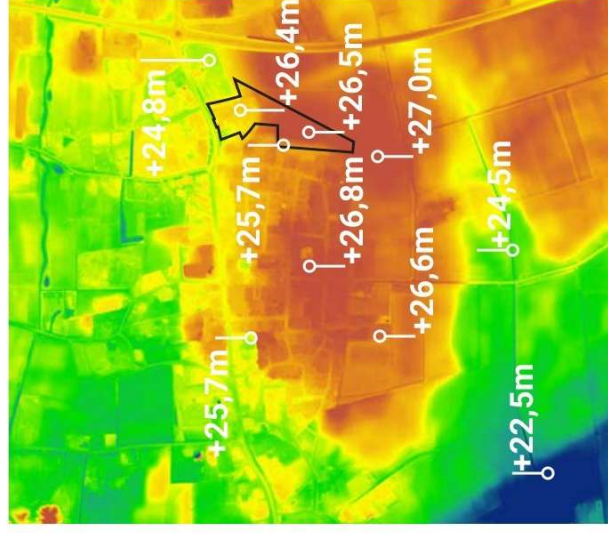
- De bodem van het plangebied bestaat uit zware enkeerdgronden. Deze gronden zijn gevormd door het potstalsysteem. Hierbij werd met dierlijke mest en plaggen de grond bemest.
- Door het intensief bemesten werd de bodem steeds een stukje opgehoogd. Hierdoor werd het hoogteverschil versterkt.
- De door het potstalsysteem opgehoogde gronden noemen we ook wel essen.



Bodem

Hoogteligging

- Het plangebied heeft op de kaart duidelijk hoogteverschillen. De hoogtes verschillen tussen de 24 en 27 meter boven NAP.
- Het noordelijk gedeelte van het plangebied ligt lager. Dit komt deels doordat het plaggendek meerdere malen is afgegraven. Hierdoor ontstond een steilrand.
- Deze steilrand is nog zichtbaar in het landschap.



Hoogte

Bodem en water sturend

In de provincie Noord Brabant is het Ontwikkelperspectief en 1^e uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant in ontwikkeling. In het eindconcept zijn vijf ontwikkelingsprincipes benoemd, waarvan de eerste is: bodem en water als basis voor stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is een signaleringskaart ontwikkeld, die de geschiktheid van een gebied voor stedelijke uitleg in relatie tot een klimaatbestendig en waterrobuust systeem op hoofdlijnen in beeld brengt. Zwarte locaties zijn bestaand stedelijk gebied. Groene locaties zijn de gebieden die vanuit het watersysteem bekeken, en met klimaatverandering in acht genomen, afweegbaar zijn voor nieuwe stedelijk woon-en werkmilieus.

De locatie in Milheeze is aangeduid als groen.



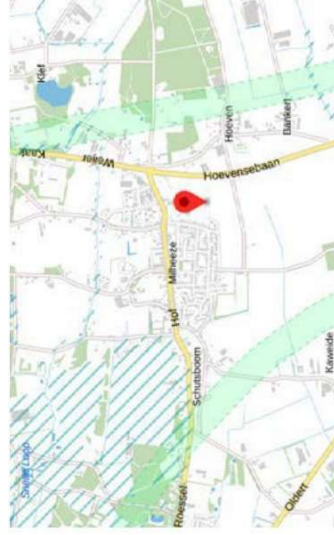
Uitsnede signaleringskaart voor het bodem en watersysteem bij uitleglocaties met wit omcirkeld de locatie (bron: concept Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040, versie najaar 2023)

Grondwater

- Het grondwater bevindt zich tussen ca. 1,00 en 2,50 m onder maaiveld (bron: bodemdata.nl)

Breuklijnen

- In de omgeving van het plangebied zijn breuklijnen vanuit het Peelrandbreukstelsel aangeduid (TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant). Gebieden met deze aanmerking zijn gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken. In het plangebied zelf zijn deze waarden niet aanwezig.



Aardkundige waarden - Peelrandbreukstelsel (licht-groen) met het onderzoeksgebied globaal aangeduid (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant)

Conclusies /aandachtspunten

- Geologisch actief gebied, nabij de Peelrandbreuk met grindrijke rivierafzettingen op de Peelhorst aan de oppervlakte.
- Reliëfrijk landschap door de aanwezigte duinruggen en laagten in het dekzandgebied.
- Smeltwater veroorzaakte grotere dalvormige laagten, waardoor de het latere akkercomplex van Milheeze ten zuiden van de kern en het plangebied in twee delen werd verdeeld.
- De oude akkers bestaan grotendeels uit enkeerdgronden, ontstaan door plaggenbemesting vanaf de middeleeuwen.
- Vanuit het oogpunt bodem en watersturend is een stedelijke ontwikkeling afweegbaar op de locatie.



Zicht op plangebied: links achterzijde Antoniusstraat en centraal het denmbosje

Laag 1: Ondergrond Archeologie

Versterkte middeleeuwse nederzetting

- In de IJzertijd (800 - 12 v Chr.) was al bewoning in Milheeze. Op een lagere akker van Milheeze werd bij archeologisch onderzoek een versterkte nederzetting uit de negende en twaalfde eeuw aangetroffen. Er zijn vele paalsporen ontdekt van woonboerderijen en bijgebouwtjes waar graan werd bewaard. De omgeving is zeker bewoond geweest tot 1200, waarna de bewoning verplaatst werd naar de lagere gronden. De oudere nederzetting werd in akkerland omgezet en later bebouwd.



Locatie middeleeuwse nederzetting (oranje) en planlocatie (zwart) (bron: https://erfgoedgeo.wiki.nl/index.php/Archeologische_opgraving_Kapelakker_Milheeze)

- Eind april 2005 is het archeologisch onderzoek gestart aan de Rooiweg-Kapelakker
- Ook is er een karrenspoor uit 1050-1200 aangetroffen. Dit was een van de weinige doorgangswegen door de Peel naar het oosten, richting Venray.
- Ten zuiden van de de planlocatie loopt een prehistorisch pad.
- Op de locatie zelf zijn verschillende archeologische dubbelbestemmingen aanwezig. De zone direct langs de Antoniusstraat is aangeduid als dubbelbestemming waarde-archeologie 4 en westelijk daarvan waarde archeologie 5. Op een gebied ten zuiden van Milheesestraat 20 is de dubbelbestemming niet aanwezig. Dit gebied komt overeen met het gebied dat afgegraven is (zie ook geomorfologische kaart op pagina 8). De dubbelbestemming houdt in dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer er ingrepen voorzien zijn dieper dan 40cm onder het bestaande maaiveld met een omvang van meer dan 500m² (waarde 5) of meer dan 2.500m² (waarde 5).



Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Gemert Bakel 2017 met aangeduid dubbelbestemming waarde-archeologie.

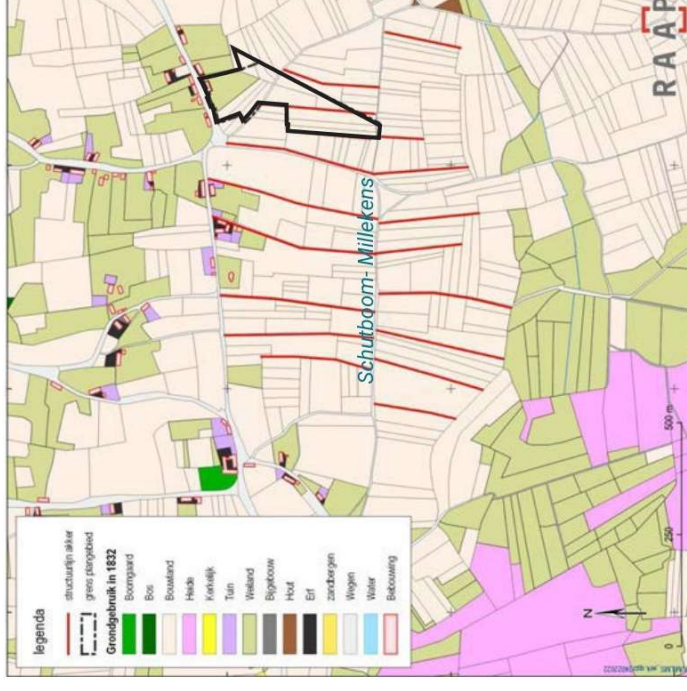
Conclusies / aandachtspunten

- Milheeze kent een ontwikkelingsgeschiedenis vanaf de IJzertijd. Er is een prehistorische route ten zuiden van Milheeze behouden gebleven. Vanaf deze route loopt een pad in noordelijke richting, dit is de huidige Antoniusstraat.
- Bij ontwikkeling van het plangebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk vanwege de aanwezige dubbelbestemming waarde-archeologie in een groot deel van het plangebied.

Laag 1: Ondergrond Oude akkergebieden

Cultuurland in de heide

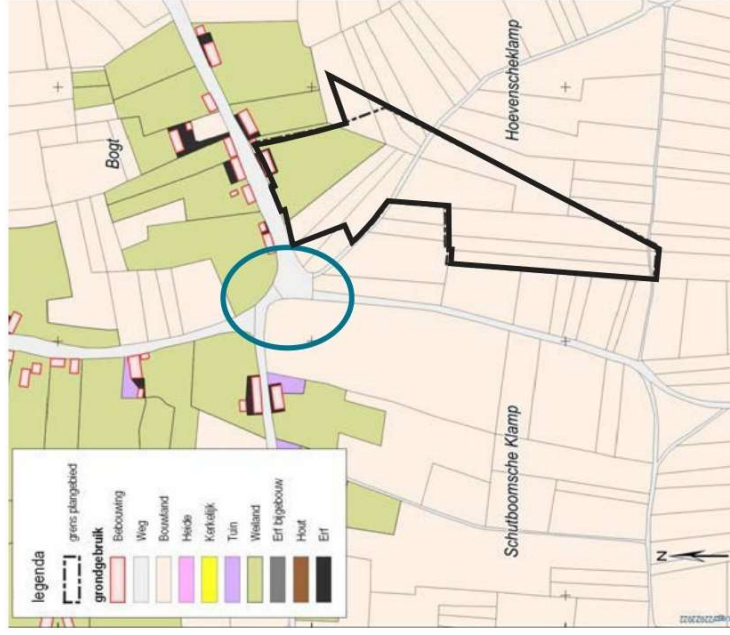
- Milheeze ligt in een groot akkercomplex in een heidegebied. Dit akkercomplex kent een beschermde status middels een dubbelbestemming waarde-oude akker.
- Het dorp is oorspronkelijk ontstaan in de vroege en volle middeleeuwen op een hoger gelegen plek in het landschap.
- Ten zuiden van het akkercomplex ligt het beekdal van de Kawesche Loop, één van de bovenlopen van het systeem van de Aa.
- Het grote open akkercomplex van Milheeze liep van het gehucht Schutsboom in het westen tot de Hoeven in het oosten.
- Het akkercomplex wordt doorsneden door een oost-westlopend weggetje (Schutboom-Millekens). Vanuit deze oude prehistorische route is de akker waar- schijnlijk ontgonnen. Ten zuiden van dit weggetje in het akkerland nog aanwezig.
- De akkers waren zeer gefragmenteerd verdeeld in 1832.
- Er lopen meerdere routes over het akkercomplex, waardoor kleinere eenheden ontstaan.



Structuurlijnen in de verkaveling van de akker van Milheeze, die laten zien dat de akker vanaf de centrale weg, een oude prehistorische route in bredere stroken verdeeld was (ondergrond: [redacted] (uit: RAAP, 2022)).

Routes over het akkercomplex

- Op de kadastrale kaart uit 1832 zijn de oude structuren van het landschap goed zichtbaar. De verkaveling van de akkers is voornamelijk noord-zuid georiënteerd in lange smalle stroken.
- De Hoevense Akkerweg was een onverhard akkerpad, dat de verschillende akkers bereikbaar maakte. De Antoniusstraat had dezelfde functie.
- De weg die in het zuiden het plangebied aansnijdt is een prehistorische weg die centraal gelegen lag op de es. Hierdoor was het een belangrijke oost-westelijke verbinding. Mogelijk is later Kerkeind-Milheesestraat aangelegd om de akkers te ontwijken.



Het plangebied en omliggende op het kadastraal minuutplan, 1832 (bron: [redacted]). Ter oriëntatie: in de blauwe cirkel zien we het huidige kruispunt van Antoniusstraat naar het zuiden, Hoevense Akkerweg naar het zuidoosten, Milheesestraat naar het oosten, uit: RAAP, 2022). Bocht naar het noorden en Kerkeind naar het westen. (uit: RAAP, 2022).

Conclusies /aandachtspunten

- Het plangebied maakt deel uit van een waardevol open akkercomplex. Veel historische elementen zijn echter verdwenen en nu onzichtbaar.
- Ten noordwesten van het plangebied ligt een bijzonder kruispunt van oude belangrijke routes. Er takt ook een smal pad af in zuidoostelijke richting. Het tracé van dit pad begrenst en doorsnijdt het plangebied. Het noordelijke deel van dit pad is nog aanwezig.

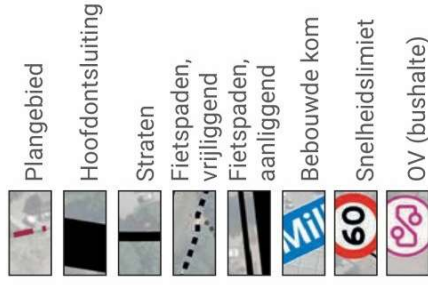
Conclusie ondergrondlaag

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. Vanuit het oogpunt van bodem en water sturend ontwikkeling is de locatie geschikt. Tegelijkertijd is het gebied een waardevol open akker gebied. Er zal met ontwikkeling een deel van het karakteristieke oude akkerlandschap verdwijnen, 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.

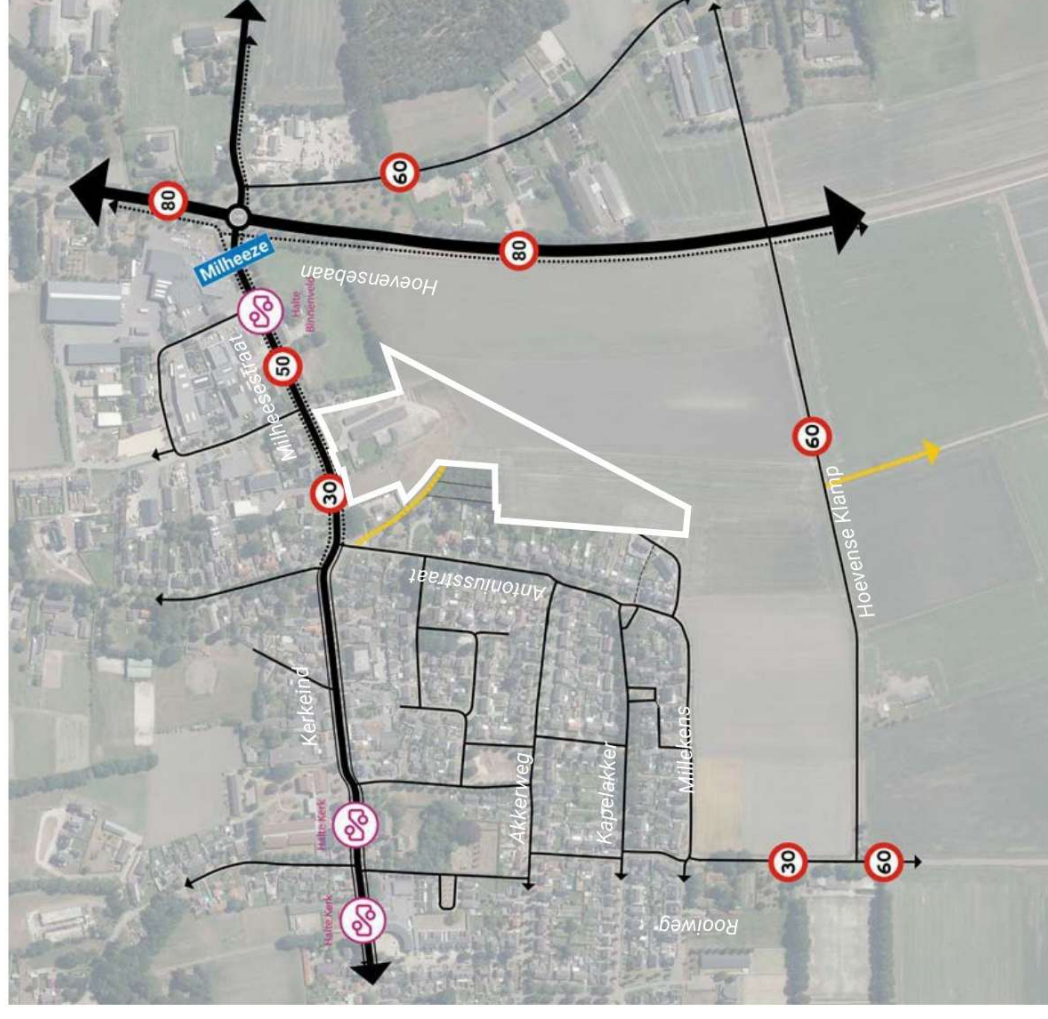
Laag 2: Netwerken Ontsluiting

Infrastructuur lokaal

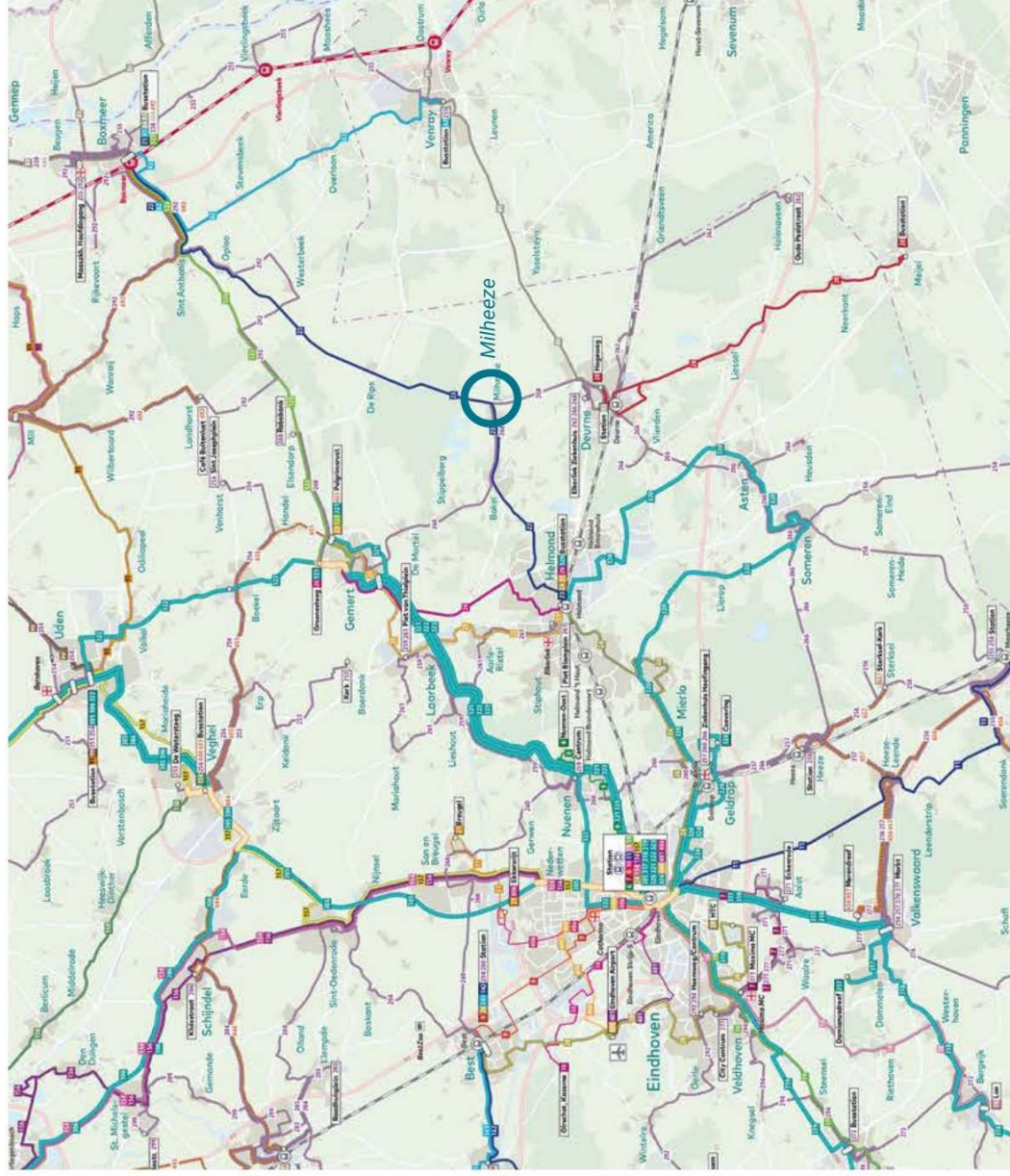
- Ten oosten van het plangebied ligt de noordzuid georiënteerde hoofdontsluitingsweg Hoevensebaan. Op deze weg mag 80 km/uur gereden worden. Er ligt een vrijliggend fietspad aan de westzijde van de weg.
- Ten noorden van de planlocatie ligt de oostwest georiënteerde ontsluitingsweg Kerkeind/Milheezestraat, waaraan Milheeze ontstaan is. Ter hoogte van de planlocatie mag 30 km/uur gereden worden. Langs beide zijden van de weg liggen vrijliggende fietspaden. Ook de bus halteert op deze route.
- De Antoniusstraat, ten westen van de planlocatie, is een belangrijke buurtontsluitingsweg. Via de buurtontsluitingswegen Akkerweg, Kapelakker en Millekens zijn verbindingen in zuidelijke richting.
- Vanaf de Antoniusstraat loopt een historisch zandpad naar het plangebied.



Legger Waters



Ontsluitingsstructuren



Verbinding met de regio

- Milheeze ligt nabij de N604 en de N270, waardoor er een directe verbindingen zijn naar Helmond, Eindhoven en Venray.
- De mogelijkheden voor het openbaar vervoer betreffen verschillende buslijnen die Milheeze in noord, zuid en west richting verbinden met de regio.
- De dichtstbijzijnde halte (Binnenveld) is aan de Milheesestraat gelegen. Het is slechts enkele minuten lopen vanuit het plangebied. Lijn 23 en 268 stoppen hier.
- Voor fietsers zijn de fietspaden langs de hoofdontsluitingswegen van belang voor verbinding met de regio.

Conclusies /aandachtspunten

- Milheeze en het plangebied zijn goed ontsloten voor fietsers, openbaar vervoer en autoverkeer.
- Voor het plangebied is de aansluiting op de Antoniusstraat een aandachtspunt

Laag 2: Netwerken Oppervlaktewater

Waterafvoer

Het plangebied maakt onderdeel uit van het werkgebied van het Waterschap Aa en Maas.

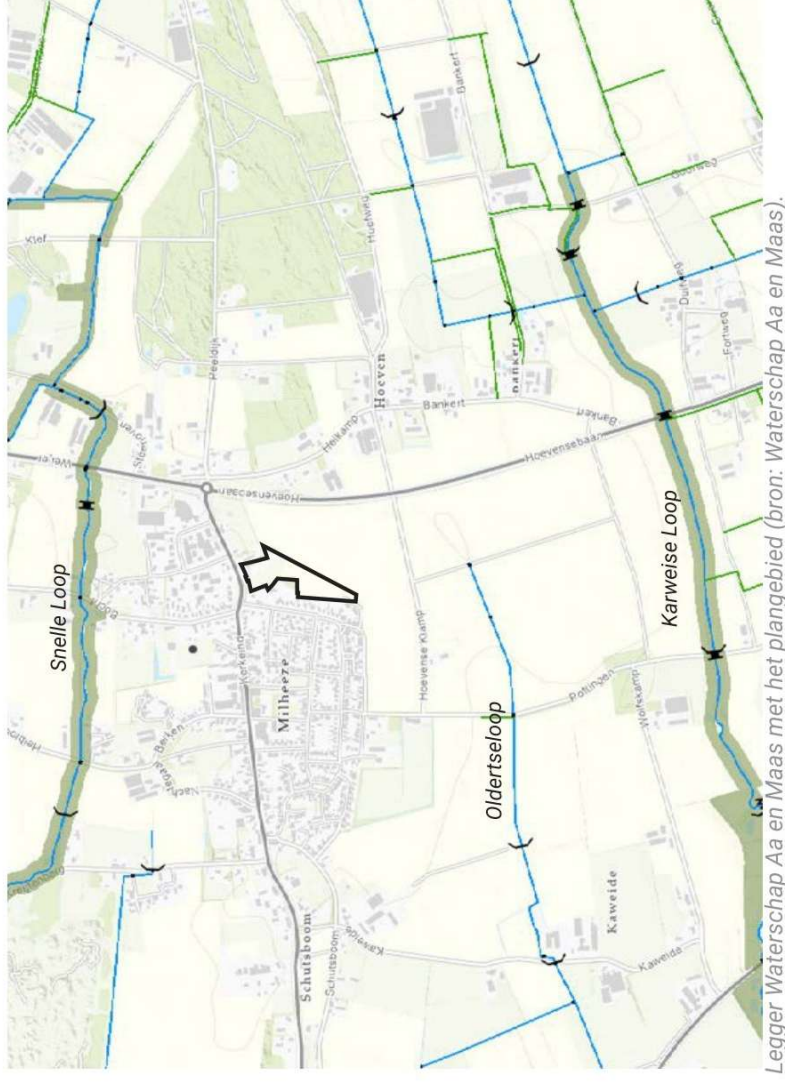
Op de legger van het waterschap is te zien dat op ruime afstand van het plangebied ten noorden (Snelle Loop) en ten zuiden (Karweise Loop) een primaire watergang met een profiel van vrije ruimte liggen.

Op iets kortere afstand ligt een primaire A-watergang (Oldertseloop) welke afwatert in westelijke richting.

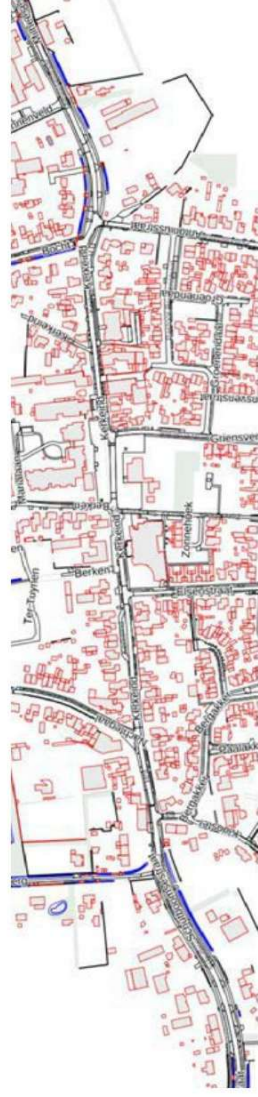
Ten westen van het centrum van Milheeze liggen smalle sloten langs de Schutboomsestraat. Ook aan de oostzijde van het dorp, langs de Milheesestraat ten noorden van het plangebied, is dit het geval.

In het buitengebied, ten zuiden van het plangebied, liggen smalle sloten langs de wegen Hoevense Klamp en Pottinger

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.



Legger Waterschap Aa en Maas met het plangebied (bron: Waterschap Aa en Maas).



Ten oosten en ten westen van het hoger gelegen centrum van Milheeze liggen smalle sloten (donkerblauw) langs de wegen (bron: pdok.nl).

Waterberging

- Uitgangspunt is een bergingscapaciteit van 60 mm/m² voor toe te voegen verharding of bebouwing.
- Vanuit het oogpunt van bodem- en watersturend ontwikkelen is het wenselijk om de sponswerking van de bodem te versterken en water in het plangebied vast te houden en te laten infiltreren in de bodem. Het waterbergend vermogen van de ondergrond is volgens de hiernaast afgebeelde kaart voldoende.
- Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met waterbergende voorzieningen. Een waterparagraaf zal moeten worden opgesteld om inzicht te krijgen in de globale dimensoren van de bergingsvoorzieningen.



Uitsnede Kwel en infiltratiekaart met de planlocatie (zwart). Wegzijing op planlocatie 1-2 mm/dag (bron: klimaateffectatlas.nl)

Conclusies /aandachtspunten

- Het plangebied leent zich voor een ontwikkeling, mits er voldoende waterbergende voorzieningen worden gerealiseerd (60mm/m² verharding). Uitgangspunt is om water op de locatie vast te houden en niet af te wentelen op de omgeving.

Laag 2: Netwerken Natuurwaarden

Natuurwaarden

- In het plangebied zelf zijn geen gebieden aangemerkt met natuurwaarden. Wel bevindt zich ten oosten een gebied met de aanduiding Natuurnetwerk Brabant (NNB), welke ook is aangemerkt als zone voor het behoud en herstel van watersystemen (TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant). Ten noorden van Milheeze ligt rond de Snelle Loop een zone welke tevens bedoeld is voor behoud en herstel watersystemen.
- Ontwikkelingen nabij het NNB zijn enkel mogelijk als het natuurnetwerk door stedelijk gebied loopt of wanneer aangetoond kan worden dat de ecologische kenmerken en waarden niet negatief worden aangetast. Gebieden die zijn aangemerkt als behoud en herstel watersystemen hebben als doel om hier nieuwbouw, verharding en ophoging van de grond te beperken.
- Er is nog geen informatie voorhanden over eventuele aanwezige natuurwaarden binnen het plangebied.



Locatie NNB (groen), attentiezone waterhuishouding (lichtgroen, gelijk aan NNB) en behoud en herstel van watersystemen (paars gestreept) met het onderzoeksgebied globaal aangeduid (bron: TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant)



Uitsnede van Groene Kaart van gemeente Gemert-Bakel, met daarop waardevolle bomen (donkergroen) en bijzondere houtopstanden (lichtgroen)

Groene Kaart

- De gemeente Gemert-Bakel heeft ook beschikking over de zogenaamde Groene Kaart. Hier heeft de gemeente alle waardevolle bomen en bijzondere houtopstanden verzameld. Voor de omgeving van het plangebied in Milheeze geldt dat de Hoevensebaan en de Milheesestraat zijn aangeduid als hoofdgroenstructuur (lichtgroen).
- De Pottingen en de noord-zuid as ten zuiden van het plangebied zijn aangeduid als lijnstructuur buitengebied.
- Op de hoek Antoniusstraat-Milheesestraat is een drietal markante beuken (Fagus Sylvatica) als beschermwaardig/monumentaal aangeduid.
- Indien kap van dergelijke bomen of houtopstanden is voorzien, is een ontheffing bij de gemeente nodig.



Markante beuken



Groenstructuren en natuurwaarden

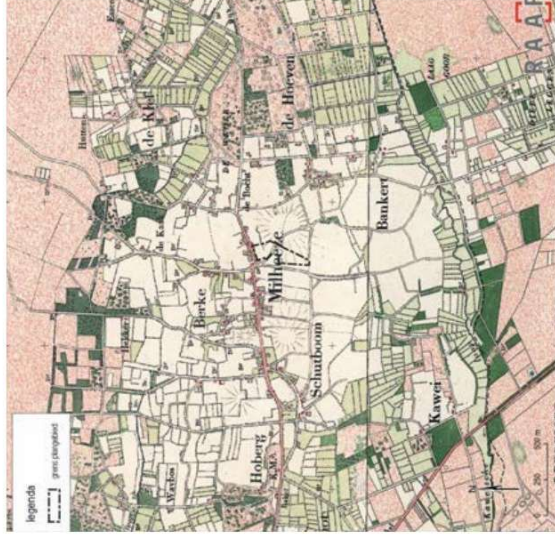
Conclusies /aandachtspunten

- Een quickscan natuur (en eventueel daaruit voortvloeiend nader onderzoek) is nodig om inzicht te krijgen in eventuele natuurwaarden binnen het plangebied.

Conclusie netwerklaag

Een stedenbouwkundige uitbreiding aan de oostzijde van Milheeze sluit goed aan op de bestaande netwerk. Het gebied is goed te sluiten op de Milheesebaan. Zowel voor fietsers, openbaar vervoer gebruikers en automobilisten zijn goede aansluitingen op de bestaande netwerken. Op voorhand zijn er vanuit natuur en water geen belemmeringen.
Nader onderzoek naar natuur en verkeer (afhankelijk van beoogde ontwikkeling) is van belang.

Laag 3: Occupatie Historische ontwikkeling



Landschap van Milheeze in 1897 (Raap, 2022)

Historische ontwikkeling

- Het dorp Milheeze is ontstaan uit een nederzetting die in de vroege en volle middeleeuwen op de hogere gronden lag, maar wel in nabijheid van de beek. Na 1250 is het dorp verplaatst naar heide-kant van de akker. In de loop van de tijd is ook het gebied ten noorden van Milheeze als bouwland in gebruik genomen waardoor het dorp in de loop van de 19e eeuw centraal in de akkerlandcomplexen is komen te liggen.



Topografische kaart 1925 (bron: topotijdreis.nl)

1925

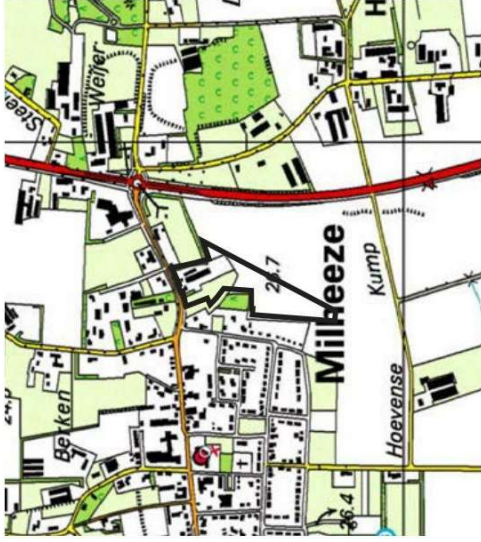
- Op de uitsnede van de topografische kaart uit 1925 is te zien dat de occupatie van het gebied vooral bestaat uit hoeves langs de wegen. Milheeze is een langgerekt lint met een kerk aan de route van Bakel naar Venray.
- De hoge ligging van de akker ten zuidoosten van Milheeze is goed afleesbaar, evenals de padenstructuur die over de grote akker ligt.
- De bouwlanden werden met dierlijke mest en heideplaggen bemest. Hierdoor ontstonden de hoger gelegen essen.



Topografische kaart 1975 (bron: topotijdreis.nl)

1975

- Vanaf de jaren zestig worden de bebouwingslinten van Milheeze verder verdicht en vindt uitbreiding plaats in zuidelijke richting.
- Op de kaart van 1975 is de komst van de Hoevensebaan aangegevens met een stippellijn.
- Een opvallend element is de steilrand tussen de akker en de bebouwing met weilanden ten zuiden van de de Milheesestraat. Hier is te zien dat een deel van akker is afgegraven.



Topografische kaart 2000 (bron: topotijdreis.nl)

2000

- Vanaf 1986 beidt Milheeze verder uit, zowel in zuidelijke als noordelijke richting.
- Verschillende oude (zand)wegen naar het buitengebied zijn verdwenen door de schaalvergroting in de agrarische sector en door de uitbreiding van Milheeze.
- De huidige Antoniusstraat is van een zandpad veranderd in een woonstraat. De woningen zijn met de achterzijden naar het landschap gericht. Een erf is omgevormd tot (dennen)bosje.
- Aan de Milheesestraat is binnen het plangebied een groot agrarisch bedrijf gevestigd.



Topografische kaart 2020 (bron: topotijdreis.nl)

2020

- De laatste uitbreiding heeft aan de zuidzijde plaats gevonden. De buurtontsluitingsweg Millekens vormt de grens tussen de woningbouw en het akkerland. De woningen zijn met de voorzijden naar het open landschap gericht.
- De zuidzijde van de Milheesestraat is geen gesloten bebouwingslint geworden. Er zijn plaatselijk doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap behouden gebleven.

Conclusies /aandachtspunten

- Het huidige akkerland is een restant van een groot akkercomplex.
- Aan de oostzijde heeft het dorp Milheeze een rommelige afronding.
- Historische lijnen en elementen zijn beter beleefbaar te maken.
- Doorzichten aan de Milheesestraat behouden.

Laag 3: Occupatie Waardestelling

Aanwezige waarden

In het cultuurhistorische onderzoek van RAAP (02-03-2022) zijn de volgende aanwezige waarden geformuleerd:

- De uitgestrekte openheid van de oude akker van Milheeze, als ensemble met de rest van de oude akker daaromheen;
- Het huidige erf als oude bewoningsplek, waarbij de bebouwing als zodanig niet waardevol is, maar wél de aanwezigheid van een hoofdgebouw met bijgebouwen als inrichtingsprincipe van betekenis is;
- Het verdwenen tracé van de oude Hoevense Akkerweg, als ensemble met de aangrenzende nog herkenbare onderdelen tussen het dennenbos en de uitmonding op de hoek Antoniusstraat – Milheese-straat;
- Het verdwenen tracé van een prehistorische route in het zuiden van het plangebied;

- De wijde uitzichten over de akker van Milheeze zijn waardevol,
 - 1) vanaf de Milheesestraat tussen de huisnummers 6 en 16, richting het zuiden, en
 - 2) vanaf de Hoevensebaan ten zuiden van de erfgrens van de Milheesestraat 20 en de Kaweische Loop, o.a. richting het plangebied.

	Score 40	Onderbouwing
Gaafheid	3	Gaaf aan het plangebied is de openheid van het akkerland. Minder gaaf is het erf met recente bebouwing en het verdwenen akkerpad.
Zeldzaamheid	4	Door de naoorlogse groei van veel Brabantse dorpen zijn grote open akkers nabij de historische kern relatief zeldzaam geworden.
Kenmerkendheid	3	De grote open akker van Milheeze is relatief kenmerkend voor Brabantse open akkers (ondanks de veranderde wegenstructuur), het erf is dat niet door zijn recente invulling.
Ouderdom	4	De open akker heeft een hoge ouderdom, en is vermoedelijk in de 13e eeuw ontstaan, toen de bebouwing zich naar de lage randen verplaatste. Het erf als zodanig is mogelijk net zo oud, maar minimaal 18e-eeuws.
Ensemblewaarde	4	De ensemblewaarde van het plangebied is zeer hoog, met name omdat de open akker onderdeel van een groter geheel vormt. Ook de erflocatie, het nog herkenbare maar grotendeels verdwenen akkerpad en de bredere context van Milheeze met de gehuchten Hoeven en Schutsboom behoort tot het bredere ensemble. Tot slot horen ook Milheesestraat 17 en 20 als (relicten van) langgevelboerderijen erfoe.
Kwetsbaarheid	4	Weliswaar wordt de kwetsbaarheid van het plangebied iets beperkt door de geringe waarde van de huidige bebouwing en de planologische bescherming, toch heeft de ontwikkeling van Milheeze in de laatste 60 jaar aangetoond dat de open akker de primaire bouwgrond voor de dorpsuitbreiding van Milheeze is geweest.

Waarderingstabel van het Plangebied (RAAP, 2022)

Laag 3: Occupatie Landschappelijke structuur

Landschappelijke structuur

- Het plangebied ligt aan de rand van het dorp en heeft een agrarisch functie als bouwland.
- Kerkeind – Milheesestraat is een belangrijke weg, die door veel groen wordt begeleid.
- De akkers ten zuiden en oosten van Milheeze worden als historisch waardevol aangemerkt, omdat ze een open en weids karakter hebben.
- Vanaf de Milheesestraat en de Antoniusstraat zijn belangrijke zichtlijnen naar het open eslandschap.
- Het noordelijke gedeelte van het historische zandpad over de akker (Oude Hoevense Akkerweg) is nog aanwezig.
- De aanwezige steilrand in het noorden van het plangebied is een kenmerkend element in het landschap.
- De bebouwing met tuinen aan de westkant van het plangebied vormen een rommelige overgang van dorp naar landschap.
- In de omgeving is niet veel opgaand groen maar opvallend is wel het naaldbosje dat aan de westkant van het plangebied ligt.
- Het naaldbos verzacht de overgang van dorp naar het landschap.

Beeldkwaliteitsplan buitengebied

- Het BKP Buitengebied stelt kader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Deze kaders kunnen ook dienen als inspiratiebron voor grootschaliger initiatieven.
- Milheeze ligt in het kampenlandschap met oude akkers.
- Het groene en kleinschalige karakter van dit landschap moet behouden blijven en versterkt worden.
- Hoogteverschillen, grillige verkavelingspatronen, zandpaden en steilranden zoveel mogelijk respecteren.
- Waardevolle historische bebouwing, zoals langgevelboerderijen, worden gerespecteerd en krijgen de ruimte.
- Voorschriften in het BKP voor soorten erfbeplanting kunnen als inspiratie dienen voor de landschappelijke inrichting van de groenzones binnen en aan de rand van de nieuwe ontwikkeling.

Groennorm gemeente Gemert-Bakel

- Bij de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt geldt de groennorm van de gemeente, te weten 75 m² per woning.

Kwaliteitsverbetering landschap

- Kwaliteitsverbetering van het landschap is verplicht voor nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Het gaat dan om investeringen in kwaliteit van water, bodem, natuur, landschap, cultuurhistorie en extensieve recreatieve mogelijkheden.
- De handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel (2018) geeft aan hoe deze verbetering vorm gegeven dient te worden.
- Een inschatting van de investering (aanleg en onderhoud) kan worden gemaakt op basis van het bij het stedenbouwkundig ontwerp op te stellen landschappelijke inpassingsplan.



Kerkeind – Milheesestraat met veel groen



opvallend naaldbosje



open uitzicht over de akker



Plangrens

Wegbegeleidend groen

Steilrand

Zichtlijn

Open ruimte

Harde en rommelige overgang

Historisch waardevolle akkers

Naaldbos



Conclusies /aandachtspunten

- Voormalig historisch zandpad over de akker en de steilrand behouden.
- Zichtlijnen vanaf de Milheesestraat en Antoniusstraat/ Millekens behouden.
- Het beleid uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap als inspiratiebron gebruiken.

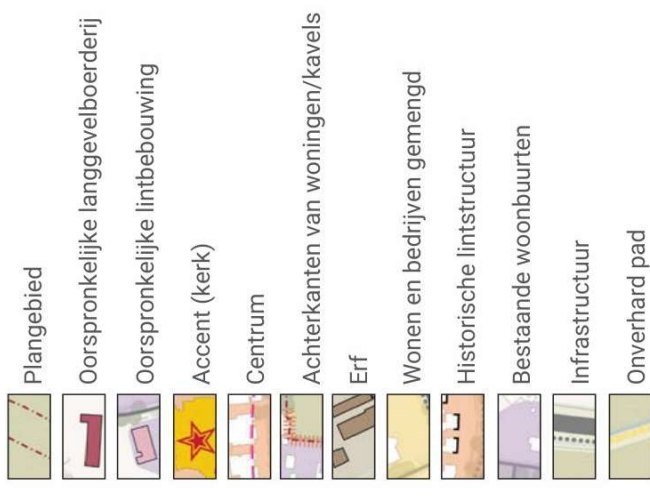
Laag 3: Occupatie Stedenbouwkundige structuur

Stedenbouwkundige structuur

- Het lint Kerkeind – Milheesestraat is de hoofdstraat van Milheeze en is herkenbaar door oude en recentere lintbebouwing.
- Het centrum van Milheeze met de St. Willibrorduskerk en enkele winkels en horeca ligt ten westen van het plangebied.
- Milheeze is de afgelopen vijftig jaar zowel aan de noordzijde als de zuidzijde van het oorspronkelijk lint uitgegroeid tot een compact dorp.
- Een deel van het verdwenen tracé van de oude Hoevense Akkerweg is nog herkenbaar als zandweg tussen het dennenbos en de uitmonding op de hoek Antoniusstraat – Milheesestraat.
- Aangrenzend aan het plangebied in het westen bevinden zich tuinen van woningen aan de Antoniusstraat. Deze rand geeft een rommelig beeld.

Bestaande bebouwing

- Het lint Kerkeind – Milheesestraat, de hoofdstraat van Milheeze en tevens waar het dorp is ontstaan, is herkenbaar door o.a. oude lintbebouwing.
- Langs de Milheesestraat staan enkele oorspronkelijke langevelboerderijen. Deze zijn karakteristiek voor deze omgeving.
- Ten oosten van de Hoevensebaan liggen enkele grootschalige boerenerven.
- Het huidige erf aan de Milheesestraat is van betekenis als inrichtingsprincipe; een hoofdgebouw (langevelboerderij) met bijgebouwen.
- De bebouwing aan de zuidoostzijde van het dorp bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-een kap woningen op ruime kavels. Rijteswoningen komen nauwelijks voor in Milheeze of zijn zorgvuldig ingepast (verschijningsvorm van een langevelboerderij met daarbinnen meerdere eenheden, zie foto pagina 7).





Stedenbouwkundige structuur

Conclusies / aandachtspunten

- Een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling aan de oostzijde kan bijdragen aan de verbetering van de dorpsrand en verbinding met het landschap.
- De historische Oude Hoevense Akkerweg behouden en versterken.
- Het huidige erf aan de Milheestraat is van betekenis als inrichtingsprincipe; een hoofdegbouw (langgevelboerderij) met bijgebouwen.

Laag 3: Occupatie Huidige functies

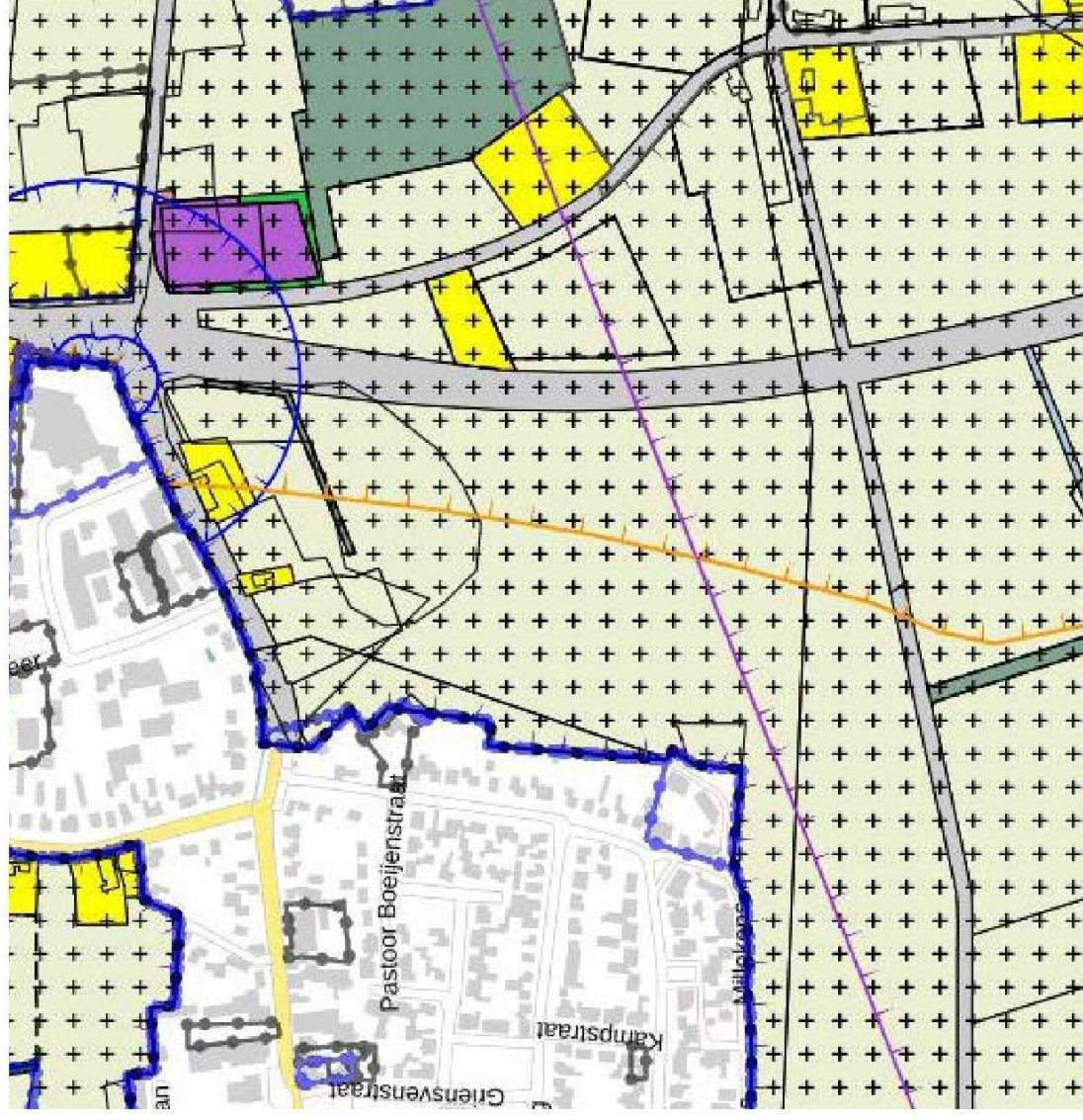
Huidige functies

Bij de ontwikkeling van een nieuwe gevoelige functie (zoals wonen) moeten we rekening houden met bestaande omliggende functies om een goed woon- en leefklimaat te realiseren. Anderzijds willen we voorkomen dat omliggende bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de ontwikkeling in het plangebied.

Hieronder is een aantal belangrijke aspecten weergegeven waar rekening mee moet worden gehouden.

Huidig bestemmingsplan

- Op het plangebied is bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing. Het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch'.
- Een groot gedeelte van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Oude akker'. Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden (zie pagina 22/23 voor cultuurhistorisch onderzoek).
- Er zijn dubbelbestemmingen voor archeologie als gevolg van de nabijgelegen vliegbasis.
- In de omgeving liggen enkele intensieve veehouderijen.



Uitsnede kaart bestemmingsplan Gemert Bakel buitengebied 2017 (bron: ruimtelijke plannen).

Geurhinder veehouderijen

Het plangebied ligt in een concentratiegebied veehouderijen. Er bevinden zich ten oosten van het plangebied twee veehouderijen waarvoor in oktober 2024 (Van Dun Advies BV) specifiek onderzoek is verricht naar de geurbelasting. Het betreft de volgende locaties: Heikamp 4 en Hoeven 2.

Ook is er is gekeken naar de voorgrondbelasting van alle omliggende veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer om het plangebied. Door de grotere afstand of een dermate lage geuremissie hebben deze bedrijven geen invloed op het plangebied.

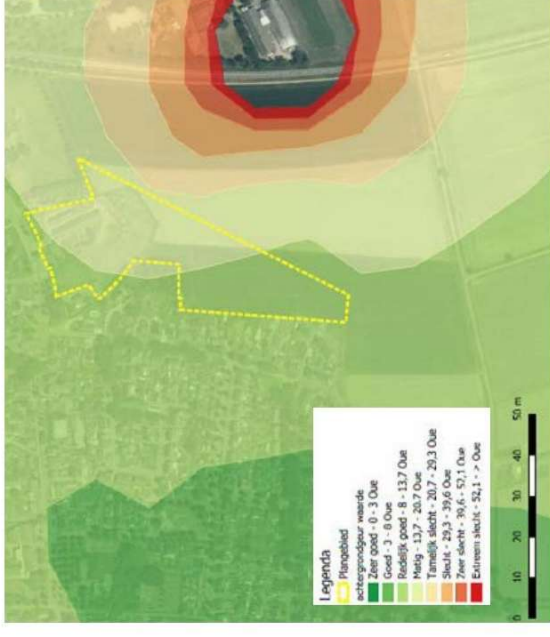
De kwaliteit van de leefomgeving is in het plangebied aangemerkt als redelijk goed. In oostelijke richting neemt deze kwaliteit af tot matig en tamelijk slecht nabij de Hoevensebaan.

De conclusie van het onderzoek is dat op basis van de wettelijke eisen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting dat er sprake is van een afweegbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Bovendien

zullen vergunde rechten van alle agrarische bedrijven in de omgeving worden gerespecteerd. Omliggende woningen van derden zijn namelijk korter bij de (intensieve) veehouderijen gelegen, waardoor deze meer beperkend zijn.

Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst (memo 25.10.2024). Hoewel het onderzoek nog enige aanpassing behoeft, is de verwachting dat de conclusies dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat overeind blijven.

Tevens is het advies van de Omgevingsdienst om de GGD om advies te vragen, vanwege de ligging van een geitenboerderij binnen 2 km van het plangebied.



Contouren achtergrond geur Milheesestraat Milheeze (bron: Van Dun Advies BV, 4 oktober 2024).

Conclusies /aandachtspunten

- Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur. Het geuronderzoek nog wel actualiseren n.a.v. memo Omgevingsdienst.
- GGD om advies vragen vanwege geitenboerderij binnen 2km van het plangebied

Laag 3: Occupatie Huidige functies

Defensiezone vliegbasis De Peel

Vliegbasis de Peel ligt ten noordoosten van het plangebied.

Met betrekking tot de geluidsbelasting op de locatie als de vliegbasis opnieuw geopend zou worden heeft de gemeente Gemert Bakel advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant.

Advies omgevingsdienst geluidsbelasting bij heropening vliegbasis de Peel (07.10.2024)

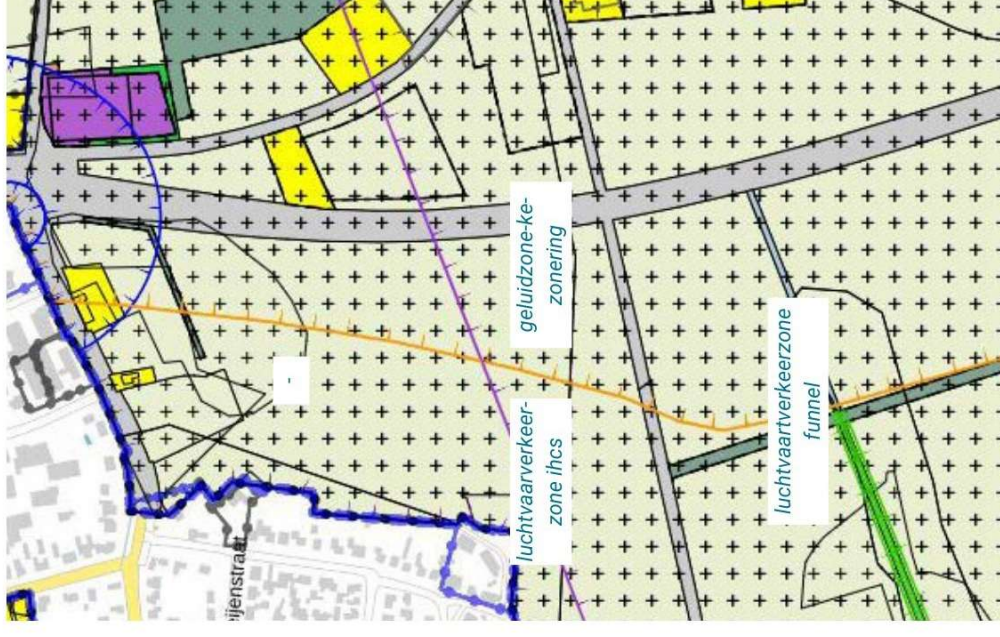
De conclusies uit het advies zijn hieronder integraal overgenomen.

Het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 maakt vanaf 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Hierin zijn twee geluidzones opgenomen, die betrekking hebben op vliegbasis De Peel en twee luchtvaartzones. In de ruimtelijke planvorming moet hiermee rekening gehouden worden. Dit is niet afhankelijk van het huidige gebruik of van het wellicht in de toekomst veranderende gebruik van de vliegbasis.

De geluidzone – grondgebonden geluidzonerings ligt niet over het plangebied Milheesestraat. Dat betekent dat bij de plannen geen rekening hoeft te worden gehouden met het grondgebonden geluid ten gevolge van de vliegbasis. We gaan er hierbij van uit dat de Luchtbasis geen plannen heeft om de grondgebonden activiteiten te wijzigen waardoor een groter ruimtebeslag nodig zou zijn.

Het plangebied voor het project Milheesestraat ligt net buiten de geluidzone – Ke-zonerings. Dat betekent dat woningbouw in principe toegestaan is. Wel wordt geadviseerd om akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied en aanvullende voorwaarden te stellen aan de geluidwering van de gevels van de woningen, zie Normen en eisen.

Het plangebied voor het project Milheesestraat ligt binnen de luchtvaartverkeerszone-ihcs en net buiten de luchtvaartverkeerszone-funnel. Dat betekent dat de bebouwing in dit gebied niet hoger mag worden dan 45 m boven NAP.



Uitsnede kaart bestemmingsplan Gemert Bakel buitengebied 2017 (bron: ruimtelijke plannen).

Normen en eisen

Omdat de omzetting van Ke-contouren naar Lden-contouren nog niet gereed is en ook niet is vastgelegd in omgevingsplannen, moet op dit moment uitgegaan worden van Ke als dosismaat. Het artikel 4.104 van het Besluit bouwwerken leefomgeving worden er alleen eisen gesteld aan de geluidswering van woningen, wanneer deze binnen de 35 Ke-contour zijn gelegen. Wanneer ze zijn gelegen tussen de 36 en 40 Ke-contour, moet de karakteristieke geluidswering 30-33 dB bedragen.

Het is opvallend dat er geen eisen gesteld worden aan de geluidswering van woningen die net buiten de 35 Ke-contour zijn gelegen. Dit lijkt een hiaat in de wetgeving. Dit hiaat bestond echter ook al voor de invoering van de Omgevingswet. Uit stukken van Defensie blijkt dat de 35 Ke-contour van vliegbasis De Peel ongeveer overeenkomt met een Lden-contour van 62 dB. Wanneer bij deze woningen wordt uitgegaan van een gewenst binnenniveau van 33 dB, zal de geluidswering minimaal 29 dB moeten bedragen. Hieraan wordt met de reguliere bouwmethoden niet

voldaan; speciale geluidmaatregelen zijn dan nodig. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de woningen te kunnen realiseren, wordt geadviseerd om onderzoek te doen naar de geluidbelasting ter hoogte van de woningen binnen het plangebied, uitgaande van de maximale planologische invulling, ofwel volledige benutting van de contouren. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek wordt geadviseerd om regels te stellen voor de geluidswering van de woningen.

De geluidswering van de gevels wordt bij voorkeur gebaseerd op het gezamenlijke geluid. Dit is het geluid door geluidbronssoorten en andere activiteiten tegelijk, energetisch opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid (Bkl, artikel 3.39, tweede lid). Dat betekent dat ook andere bronnen, zoals wegverkeer, in het onderzoek meegenomen dienen te worden. Verwacht wordt echter dat de geluidbelasting ten gevolge van het vliegverkeer maatgevend zal zijn bij het bepalen van het gezamenlijke geluid.

Daarnaast moet bij een ruimtelijk besluit door de gemeente beoordeeld worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onder de Wet geluidhinder wordt dit ETFAL genoemd, een eenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor dient de gecumuleerde geluidbelasting bepaald te worden. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de verschillen in dosis-effectrelaties (hinderlijkheid) van de verschillende bronnen.

Nieuwe bebouwing mag niet hoger worden dan 45 m boven NAP.

Wegverkeerslawaaï

De hieronder getoonde kaart toont aan dat er sprake is van een hogere geluidsbelasting rondom de Hoevensebaan. De verwachting is dat dit in het plangebied zelf geen beperkingen oplevert. De precieze geluidbelasting in het gebied dient in een later stadium nader in beeld te worden gebracht middels een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï indien er gevoelige functies nabij de Hoevensebaan voorzien zijn.



Uitsnede kaart geluidbelasting wegverkeer (bron: Atlas Leefomgeving).

Conclusies /aandachtspunten

- De intensieve veehouderij ten oosten van de Hoevensebaan lijkt voor ontwikkeling in het plangebied geen problemen op te leveren. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft geur. Het geuronderzoek moet nog wel geactualiseerd worden n.a.v. memo Omgevingsdienst.

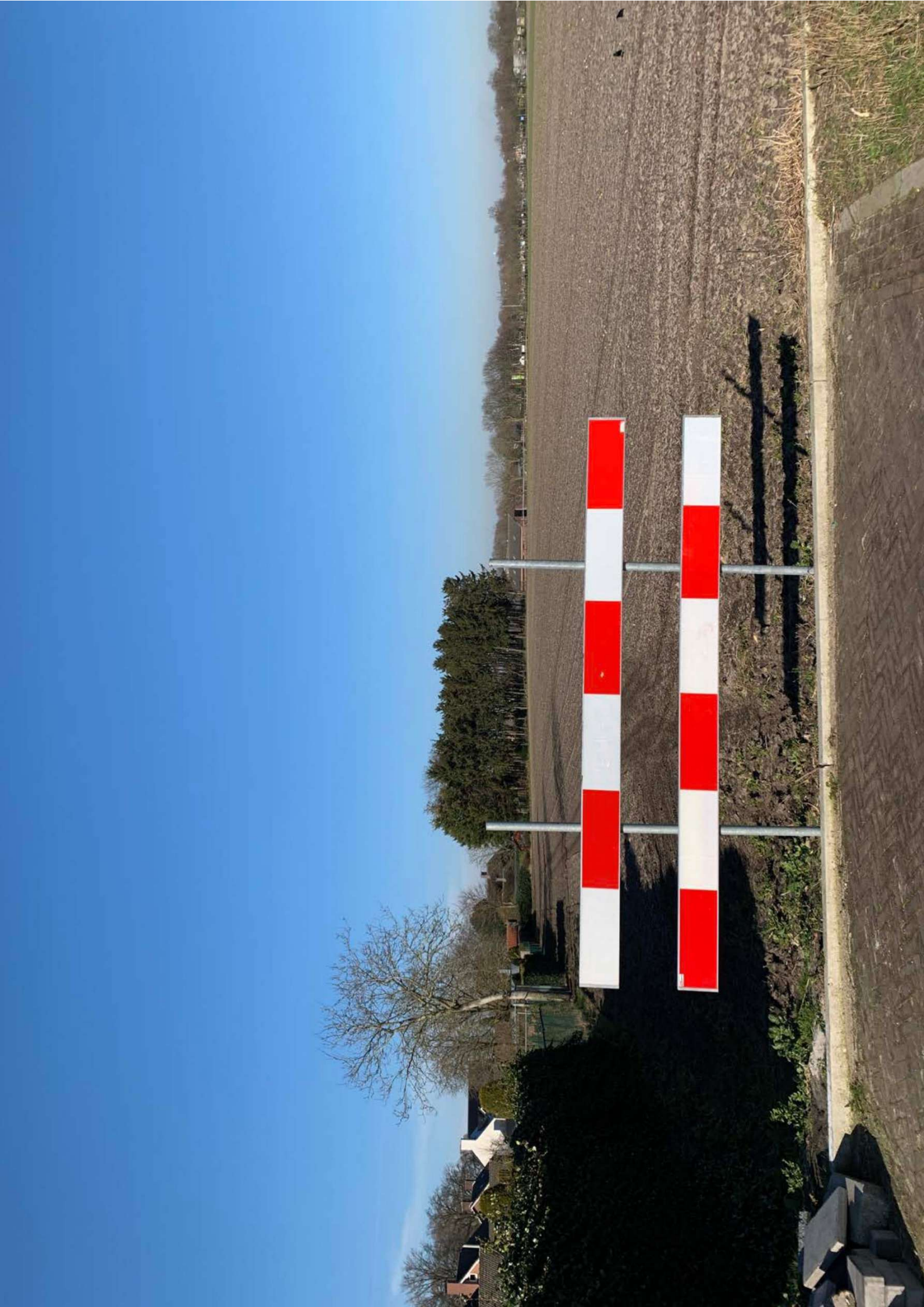
- GGD om advies vragen vanwege geitenboerderij binnen 2km van het plangebied

- Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de woningen te kunnen realiseren, wordt geadviseerd om onderzoek te doen naar de geluidbelasting als gevolg van vlieg- en wegverkeer ter hoogte van de woningen binnen het plangebied. Afhankelijk van de uitkomst kunnen regels gesteld worden voor de geluidswering van de (gevels van de) woningen

Conclusie occupatielaag

De ontwikkeling aan de oostzijde van Milheezee 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 Milheezestraat, Millekens en de Hoevensebaan is een belangrijk uitgangspunt.

Gezien de aanwezige beperkingen vanuit geur, geluid en luchtvaart zal de ontwikkeling ook echt een afronding van Milheezee vormen. Aandachtspunten zijn: te verrichten akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting ter hoogte van het plangebied en te stellen aanvullende voorwaarden aan de geluidswering van de gevels van de woningen.



Conclusies 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 Antoniusstraat, die aansluit op de Milheesestraat. 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 Milheesestraat, 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 deze lagenbenadering opgesteld en kunnen de volgende conclusies 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).

Geraadpleegde (beleids)stukken

- TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant Art. 5.12
- Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040
- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied, Gemert-Bakel, 2016
- Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel, 2028
- Legger oppervlaktewater, Waterschap AA en Maas
- Op de Hoevensche Klamp in Milheeze (gem. Gemert-Bakel), Cultuurhistorisch onderzoek, RAAP-rapport 5707, 2022
- Rekenpunten voorgrond geur (bron: [redacted] maart 2022)
- Onderzoek woon- en leefklimaat Veehouderijen Milheesestraat Milheeze Gemeente Gemert-Bakel, [redacted] 3 oktober 2024
- Memo Beoordeling onderzoek woon- en leefklimaat Milheesestraat te Milheeze, Omgevingsdienst Zuid-oost-Brabant, 25 oktober 2024
- Memo Vraag geluidbelasting project Milheesestraat Milheeze, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 7 oktober 2024



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk.

Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.