

Toelichting bestemmingsplan

Egelmeer 26 en 28 Milheeze

Projectlocatie

Egelmeer 26 en 28 Milheeze

Omschrijving project

Toelichting bestemmingsplan wijziging verkavelingsopzet

Projectnummer

DN43.R001

Datum rapportage

29 juli 2016

Opdrachtgever

De heer H.A.M. Relou
Weijer 3
5763 PJ Milheeze

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Beoogde situatie	3
3.	Beleid	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	5
3.2.2	Verordening ruimte 2014	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1	Beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord	9
3.3.2	Vigerend bestemmingsplan	9
3.3.3	Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel	10
4.	Ruimtelijke aspecten	11
4.1	Natuur	11
4.2	Landschappelijke waarden	11
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	12
4.3.1	Cultuurhistorische en aardkundige waarden	12
4.3.2	Archeologische waarden	13
4.4	Ontsluiting en parkeren	14
5.	Milieuaspecten	15
5.1	Bodem	15
5.2	Geluid	15
5.3	(Agrarische) bedrijvigheid en geur	15
5.4	Luchtkwaliteit	16
5.5	Externe veiligheid	17
5.6	Vliegverkeer	18
6.	Waterparagraaf	19
6.1	Watertoets	19
6.2	Waterbeleid	19
6.3	Afvoer hemelwater	21
7.	Uitvoerbaarheid	22
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.2	Economische uitvoerbaarheid	22
8.	Juridische verantwoording	23
8.1	Algemene opzet	23
8.2	Toelichting op de verbeelding	23
8.3	Toelichting op de regels	23

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsschets
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Binnen het gebied de Bocht, dit gebied maakt onderdeel uit van het gebied Milheeze-Noord, zijn planologische bouwtitels aan de Egelmeer gerealiseerd in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord.

Aan de Egelmeer 26 en 28 te Milheeze (hierna: plangebied) mogen ingevolge het vigerende bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak twee aaneengesloten woningen worden gerealiseerd.

Door de huidige marktsituatie is de verkoop van deze woningen niet succesvol gebleken. Initiatiefnemer wil dan ook de “twee-onder-een-kap kavel” omzetten naar twee vrijstaande kavels.

De oppervlakte van de huidige woonbestemming en de oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft gelijk. Het perceel heeft de enkelbestemming “wonen” met de bouwaanduiding “twee-aaneen”. Deze bouwaanduiding dient gewijzigd te worden in de bouwaanduiding “vrijstaand”. Bij de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bouwmogelijkheden zoals deze zijn beschreven in de planregels voor de locatie Egelmeer 22 en 24.

Het doel van voorliggend plan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen voor het omzetten van de “twee-onder-een-kap kavel” naar twee vrijstaande kavels.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten noordoosten van de kern Milheeze (circa 230 meter). Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie B en nummer 1368, 1369 en 1370.

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit op de zuidelijk gelegen weg Egelmeer. Daarnaast wordt het plangebied begrensd door aan de noordzijde gelegen Esperloop (ecologische verbindingszone) en door gronden welke worden ingericht met groen ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Figuren 1 en 2 geven een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving kavel Egelmeer 26 en 28 Milheeze



Figuur 2: Luchtfoto kavel Egelmeer 26 en 28 Milheeze

1.3 Leeswijzer

De voorliggende rapportage maakt de planologische wijziging mogelijk van de omzetting van de “twee-onder-een-kap kavel” naar twee vrijstaande kavels aan het Egelmeer 26-28.

Middels de herziening van het bestemmingsplan buitengebied wordt onderhavige ontwikkeling gerealiseerd.

Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de projectlocatie.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in de projectlocatie begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Door de gemeente Gemert-Bakel is voor het gebied Milheeze-Noord een bestemmingplan opgesteld dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Het gaat daarbij om het versterken van de cultuurhistorische patronen maar dan wel met een eigentijdse invulling. In het plan is ook de locatie aan de Bocht meegenomen waar het Egelmeer onderdeel van uitmaakt.

Voor de verschillende hoevecomplexen is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Tevens heeft de gemeente Gemert-Bakel het Structuurplan Bakel-Milheeze Noord vastgesteld en is het Beeldkwaliteitplan Milheeze-Noord opgesteld.

De volgende figuur geeft de verkaveling en inrichting weer van het deelgebied Bocht. Aan het Egelmeer kan een cluster van 4 woningen rond een brink worden gerealiseerd langs de oostzijde van De Bocht en daarvandaan ook rechtstreeks ontsloten.

Binnen het deelgebied De Bocht zal een stelsel van landelijke percelen worden aangelegd die de onderdelen (clusters en ecologische verbindingszone, omliggende wegen) op een interessante manier aan elkaar knoopt zodat het voor eenieder goed beleefbaar wordt als uitloop vanuit het dorp (een situatie die vroeger vanzelfsprekend was)



Figuur 3: Verkaveling en inrichting deelgebied Bocht (bron: toelichting bestemmingsplan Milheeze-Noord)

2.2 Beoogde situatie

Onderhavig voornemen voorziet in de wijziging van een twee-onder-een-kap kavel naar twee vrijstaande woningen. Door de realisatie van twee vrijstaande woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit binnen het gebied versterkt. Dit door de ligging van het plangebied nabij de Esperloop aan de achterzijde van de op te richten woningen. Een woning wordt parallel met en een woning wordt haaks op de weg Egelmeer gesitueerd. Hiermee worden de twee vrijstaande kavel stedenbouwkundig ingepast. Deze herindeling zorgt

ervoor dat de kwaliteit van het erf behouden blijft.

De volgende figuur geeft de beoogde verkaveling weer.



Figuur 4: Gewenste verkaveling Egelmeer 26 en 28 Milheeze

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie. Voor een uitgebreide beschrijving van het beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord".

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de "Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014" vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de nieuwe Structuurvisie in werking getreden.

De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de "Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" en de daarop gebaseerde besluitvorming. Na een op zich succesvolle aanpak van de reconstructie en het Programma Landelijk gebied bestond er behoefte aan een nieuwe aanpak met andere invalshoeken en accenten.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur "landelijk gebied" en de "groenblauwe structuur". In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

De kavel aan de Egelmeer 26 en 28 is gelegen in "accentgebied agrarische ontwikkeling" (zie figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede "Structurenkaart" Structuurvisie Noord-Brabant

Het accentgebied agrarische ontwikkeling wordt gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, bewerking van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een gebied aangeduid als "robuust water- en natuursysteem".



Figuur 6: Uitsnede "Visiekaart" Structuurvisie Noord-Brabant

Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering.

Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en krekensstructuur. Dit betekent dat de beken en krekens als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de grensoverschrijdende relaties van natuurgebieden en het watersysteem. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

Voor het maken van afspraken tussen overheden over de integrale ruimtelijke ontwikkeling van de regio's van Brabant, is overleg op het juiste schaalniveau nodig. De provincie kiest voor samenwerking in vier regio's: West Brabant, Midden-Brabant, Noordoost Brabant en Zuidoost-Brabant.

Binnen de vier regio's kunnen op verzoek van de gemeenten en in overleg met de provincie subregionale verbanden worden aangegaan. Het doel daarvan is om afspraken over wonen, werken, voorzieningen en landschapsontwikkeling op het juiste niveau voor te bereiden. De provincie en gemeenten bezien per onderwerp of er naast de overheden ook andere partijen worden uitgenodigd.

De gemeente Gemert-Bakel valt binnen de regio Noordoost Brabant.

De Structuurvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de structuurvisie. Het plangebied is reeds bestemd als wonen, er worden geen woningen toegevoegd. De motivatie voor de verkregen woonbestemming is uitgebreid omschreven in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan "Milheeze Noord".

3.2.2 Verordening ruimte 2014

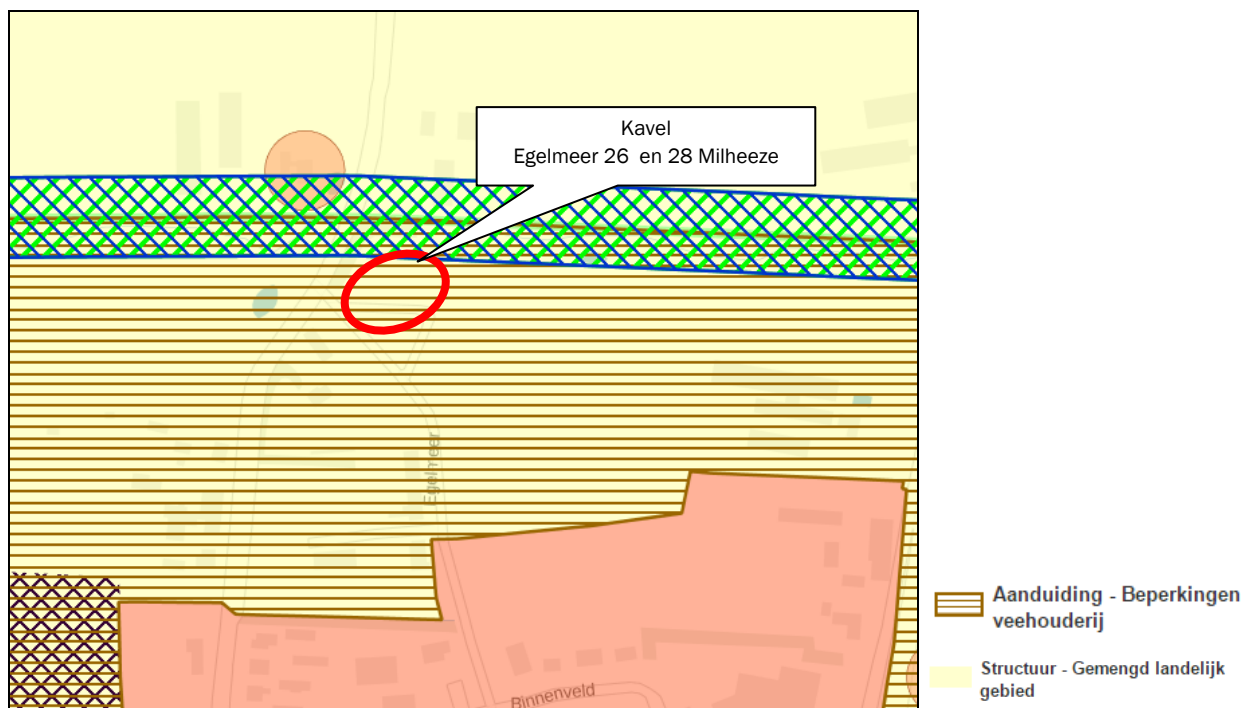
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp "Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2". De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

De woning is gelegen binnen de structuur "gemengd landelijk gebied", verder is het gebied aangeduid als "beperkingen veehouderij" (zie figuur 5).



Figuur 7: Uitsnede kaart "Structuren en aanduidingen" Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte geeft een aantal regels ten aanzien van ontwikkelingen in de verschillende zones en ten aanzien van wonen buiten stedelijk gebied. Bij onderhavig project is sprake van een reeds bestaande woonbestemming. In artikel 7.7 van de Verordening Ruimte 2014 zijn regels opgenomen ten aanzien van wonen binnen de structuur gemengd landelijk gebied. Hierin is echter geen beleid opgenomen ten aanzien van verkaveling. Omdat er ruimtelijk gezien niets veranderd hoeft derhalve ook niet te worden getoetst aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014).

Tevens is het plangebied gelegen binnen de aanduiding beperkingen veehouderij en de besluitvlakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Echter, de ontwikkeling ziet niet op de ontwikkeling van mestverwerking en een veehouderij. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing.

Het plangebied grenst aan de ecologische verbindingszone Esperloop. Deze loop is reeds bestemd als natuur en de loop is reeds ingericht als natte ecologische verbindingszone. Door onderhavige ontwikkeling wordt deze zone niet aangepast. De oppervlakte en afmetingen van het huidige bestemmingsvlak blijven gelijk.

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden aan nieuwe ontwikkelingen regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan ziet slechts op de omzetting van een twee-onder-een-kap kavel naar twee vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel, binnen het bestaande ruimtebeslag. Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid staat uitgebreid omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan “Milheeze-Noord”. In deze paragraaf wordt enkel de belangrijkste beleidsstukken beschreven, in deze het beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord en het bestemmingsplan.

3.3.1 Beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord

Als onderdeel van het bestemmingsplan “Milheeze-Noord” is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgesteld omdat door de gemeente Gemert-Bakel voor het gebied Milheeze-Noord een bijzonder en ambitieus plan is opgesteld dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Het gaat daarbij om het versterken van de cultuurhistorische patronen maar dan wel met een eigentijdse invulling. Het bestemmingsplan, dat voor deze locaties is opgesteld, is enerzijds voldoende gedetailleerd om de beoogde stedenbouwkundige identiteit te kunnen waarborgen maar laat anderzijds ook nog ruimte over voor de precieze invulling.

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de nieuwe boerderijen zich moeten voegen naar het streekeigene 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.

Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage, zie bijlage 2.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Milheeze-Noord” (vastgesteld op 30 september 2010) van toepassing. Het plangebied heeft de bestemming “wonen” met de bouwaanduiding “twee-aaneen” (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan “Milheeze-Noord”

In onderhavig bestemmingsplan wordt de bouwaanduiding “twee-aaneen” gewijzigd in de bouwaanduiding ‘vrijstaand’. Tevens wordt opgenomen dat binnen het bestemmingsvlak twee woningen mogen worden opgericht. Bij de planregels wordt aangesloten bij de woningen gelegen aan de Egelmeer 22 en 24.

3.3.3 Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel werkt momenteel aan een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is 30 juni 2016 gepubliceerd. Het plangebied heeft de enkelbestemming “wonen” met de bouwaanduiding “twee-aaneen” en de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – ruimte voor uimte woningen” (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel”

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Toetsing Egelmeer 26 en 28 Milheeze

Ten behoeve van het bestemmingsplan “Milheeze-Noord” is een onderzoek uitgevoerd om te beoordelen of er voor de ontwikkeling van het gehele plangebied geen belemmering zijn ten aanzien van flora en fauna. Uit de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat, rekening houdend met de aanbevelingen zoals opgenomen in de rapportage van het onderzoek, er voor de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen zijn ten aanzien van flora- en fauna. Tijdens de daadwerkelijke ontwikkeling van de woningen wordt rekening gehouden met de betreffende aanbevelingen zoals bijvoorbeeld door het te bebouwen deel vóór het broedseizoen ongeschikt te maken, wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Een dergelijke handelwijze levert geen effecten op ten aanzien van vogels.

4.2 Landschappelijke waarden

Het bestemmingsvlak “wonen” blijft ongewijzigd ten opzichte van de huidige planologische situatie. De bestemming “groen” welke is gelegen aan de west- en oostzijde van het perceel blijft eveneens ongewijzigd. Gesteld kan dus worden dat de landschappelijke inpassing niet verandert. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als uitgangspunt voor de architectuur voor de op te richten woningen. Daarnaast is de Esperloop reeds ingericht als ecologische verbindingzone wat een meerwaarde geeft voor de landschappelijke waarden in de omgeving.

Een woning wordt parallel met en een woning wordt haaks op de weg Egelmeer gesitueerd. Hiermee worden de twee vrijstaande kavel stedenbouwkundig ingepast. Deze herindeling zorgt ervoor dat de

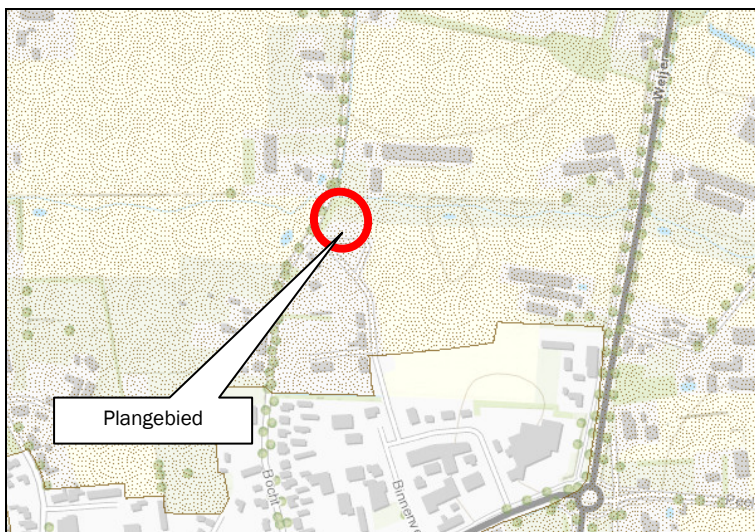
kwaliteit van het erf behouden blijft.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

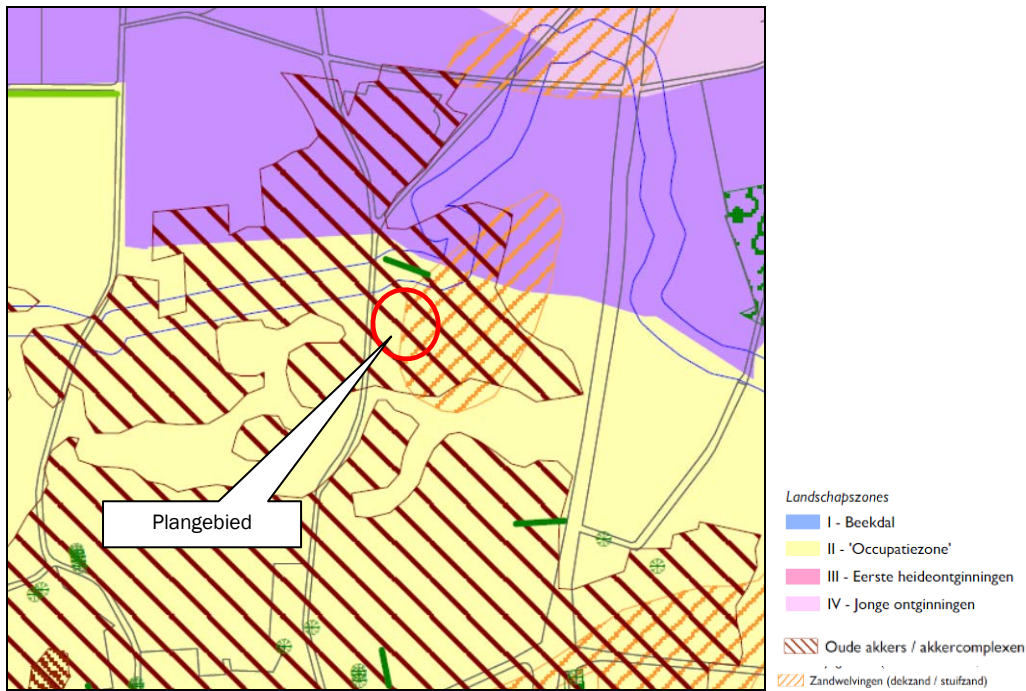
Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen het archeologisch landschap de Peelkern (zie figuur 10). De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst tekent zich als een verhoging van enkele meters in het landschap. De slenken aan weerszijden van de horst liggen lager. Op sommige plekken zijn de breuken als duidelijke 'traptreden' zichtbaar in het landschap. Het voormalige uitgestrekte hoogveenmoerasgebied werkte als een grote spons voor het neerslagwater. Na de vervening en ontginning resteerde een zandplateau dat grotendeels een inzijgingsgebied is dat afwatert via beekjes op de Maas. Alleen het zuidelijk deel rond de Grote Peel watert af op de Aa. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluitings- en ontwateringspatronen aangepast. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïsteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrond tuinbouw.



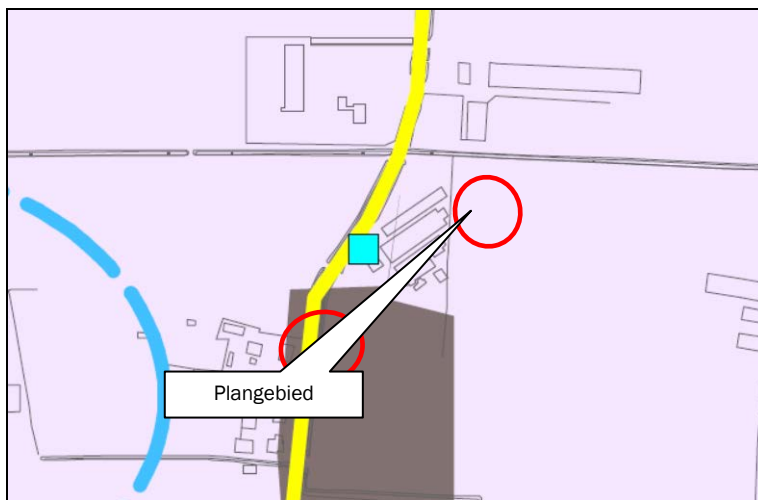
Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2010) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap "occupatiezone" en oude akkercomplexen en zandwelvingen (dekzand / stuifzand) (zie figuur 11).



Figuur 11: Uitsnede kaart “historisch landschap” gemeentelijke Erfgoedkaart

De kaart “historische bebouwing” toont dat het plangebied is gelegen binnen een de cultuurhistorische hoofdstructuur Bakel-Milheeze (zie figuur 12).



Figuur 12: Uitsnede kaart “historische bebouwing” gemeentelijke Erfgoedkaart

Het college van burgemeester en wethouders heeft de notitie “Oude akkers, gemeente Gemert-Bakel” vastgesteld. De locatie is niet gelegen binnen of grenzend aan een gebied aangeduid als oude akker.

Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats (het bestemmingsvlak blijft ongewijzigd), waardoor het aanzicht van het plangebied niet wijzigt.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.3.2 Archeologische waarden

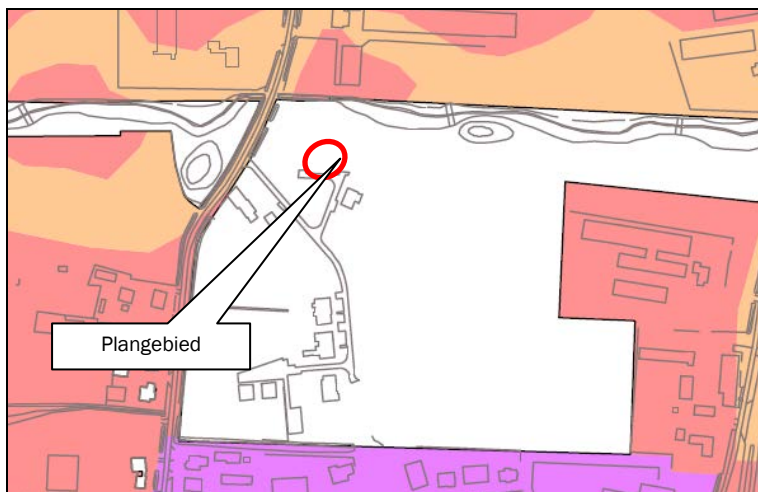
De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend

de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde ingevolge de beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel, zie figuur 13. Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgrondingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.



Figuur 13: uitsnede beleidskaart Archeologie gemeente Gemert-Bakel

Het planvoornemen kan zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

4.4 Ontsluiting en parkeren

Ten opzichte van het aspect ontsluiting en parkeren treden geen wijzigingen op met betrekking tot ontsluiting en parkeren. Het wijzigen van de bouwaanduiding “twee-aaneen” naar “vrijstaand” geeft geen wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Het aantal woningen blijft gelijk en daarmee ook de parkeerbehoefte.

Het aspect ontsluiting en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Door Archimil BV is een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 0329R257) verricht voor het plangebied Milheeze-Noord.

Uit de resultaten van het onderzoek pleekt dat de grond uit de bovenlaag plaatselijk lichtverontreinigd is met PAK's. De grond uit de onderlaag is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is overwegend licht tot matig verontreinigd met de zware metalen cadmiun, chroom, koper, nikkel en/of zink. Het uitvoeren van nader onderzoek van het grondwater wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten behoeven er geen restricties te worden gesteld aan de voorgenomen ontwikkeling van de woningen.

5.2 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

De situatie wijzigt niet door een wijziging van de verkavelingsopzet, het aantal geluidsgevoelige objecten blijft gelijk.

5.3 (Agrarische) bedrijvigheid en geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De Wgv definieert een geurgevoelig object als "een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder "gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf" wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf".

De Wgv stelt vaste afstandnormen van veehouderijen tot geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een veehouderij. Indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom gelegen is bedraagt de afstand van het dichtstbijzijnde emissiepunt van het bedrijf tot de gevel van het geurgevoelig object maximaal 50 meter. De maximale afstand van de gevel van een stal tot de gevel van het geurgevoelig object bedraagt maximaal 25 meter.

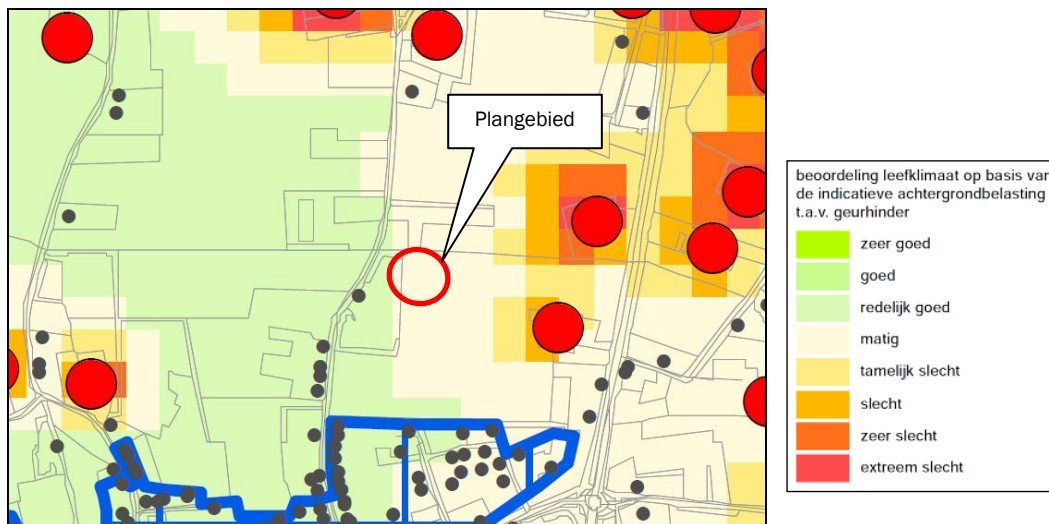
In het kader van het bestemmingsplan “Milheeze-Noord” zijn door de gemeente Gemert-Bakel de milieuzones in kaart gebracht van relevante agrarische bedrijven en overige inrichtingen in of nabij het plangebied. Door de gemeente Gemert-Bakel is de herinrichting van de gebieden Bocht, Berken en Kreytenberg dusdanig opgezet dat er geen belemmeringen ontstaan met de bestaande milieuzones.

De situatie wijzigt niet door een wijziging van de verkavelingsopzet, het aantal geurgevoelige objecten blijft gelijk.

Woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Volgens een indicatieve berekening van de gemeente ligt de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen 13,2 en 20 ou_E/m³. Hieruit kan de kwaliteit van de woon- en leefklimaat als “matig” worden beoordeeld en wordt daarmee als acceptabel beschouwd (zie figuur 14). Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 14: Beoordeling woon- en leefklimaat volgens “Geur gebiedsvisie Gemert-Bakel 2013”

5.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de “Wet luchtkwaliteit”. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM₁₀) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate bijdragen” (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van “in betekenende mate” (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De realisatie van de woningen heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het onderhavig plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

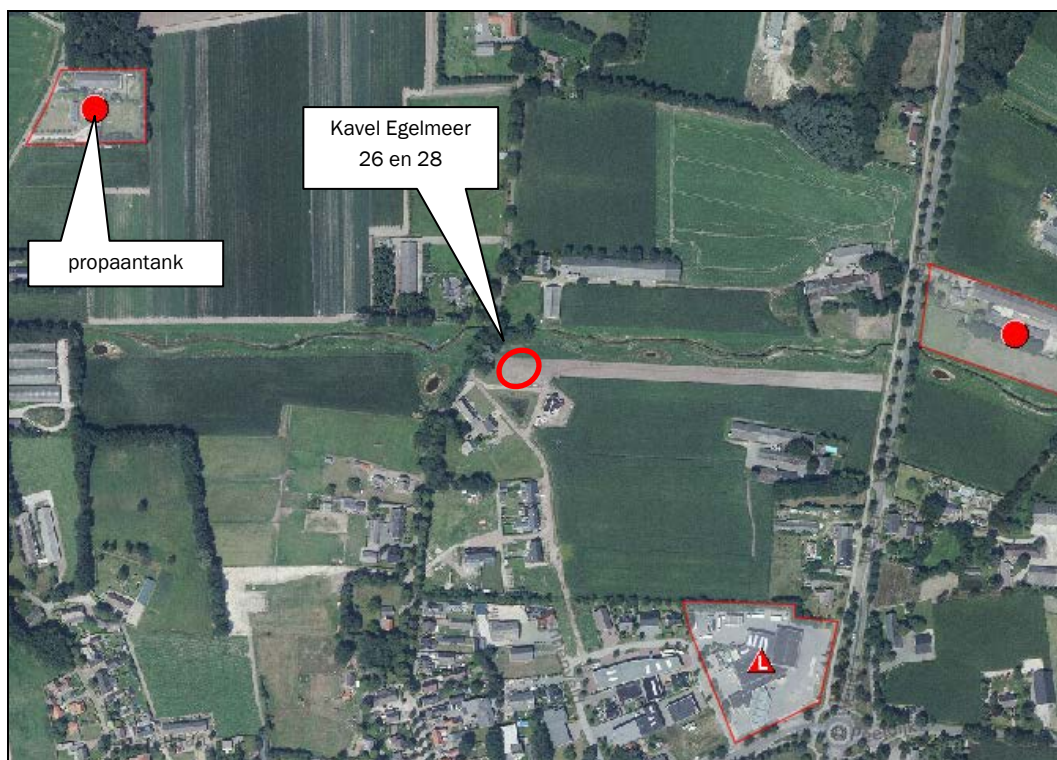
Vanuit het aspect luchtkwaliteit worden gesteld dat aan de normen wordt voldaan en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gegarandeerd voor dit aspect.

5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht. De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

De dichtstbijgelegen bronnen zijn propaantanks bij bedrijven. Het plangebied is buiten de risicoafstand gelegen. In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 15: risicovolle objecten in de omgeving van de kavel Egelmeer 26 en 28, uitsnede risicokaart

5.6 Vliegverkeer

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Concal Surface (IHCS) van Luchtmachtbasis De Peel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat rondom de gehele Luchtmachtbasis De Peel een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen in een conisch hellend vlak van 5% tot 145 meter over een afstand van twee kilometer. Het is niet toegestaan om op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - luchtvaartverkeerzone-ihcs' enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 45 m boven NAP. De planregels laten een maximale bouwhoogte toe van 10 meter.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gestedilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Watertakenplan Gemert-Bakel. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken)regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

Gemeentelijk Watertakenplan

De principes van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het waterbeheer betreffen:

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m² wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.

Er wordt daarbij ook uitgegaan van T=100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

6.3 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10+10\%$).

Verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet niet in nieuw verhard oppervlak (erfverharding en daken) of een andere wijziging van verhard oppervlak. In het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen. In onderhavige situatie betreft het een wijziging van de verkaveling van het bouwperceel. Door de wijziging in de planregels en verbeelding neemt het bebouwd oppervlak niet toe. Het hemelwater van de aan te leggen verharding wordt rechtstreeks geloosd op de aanliggende gronden of de aan te leggen bermsloten met een wadi of poel.

Gebruik van niet-uitlogende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets en het waterbeleid van gemeente Gemert-Bakel.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 2) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten op de regels van het voornontwerp bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel”;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Wonen (enkelbestemming);
- Maatvoering;
- Bouwaanduiding vrijstaand;
- Functieaanduiding specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen;
- Gebiedsaanduiding overige zone - beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ihcs.

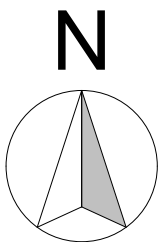
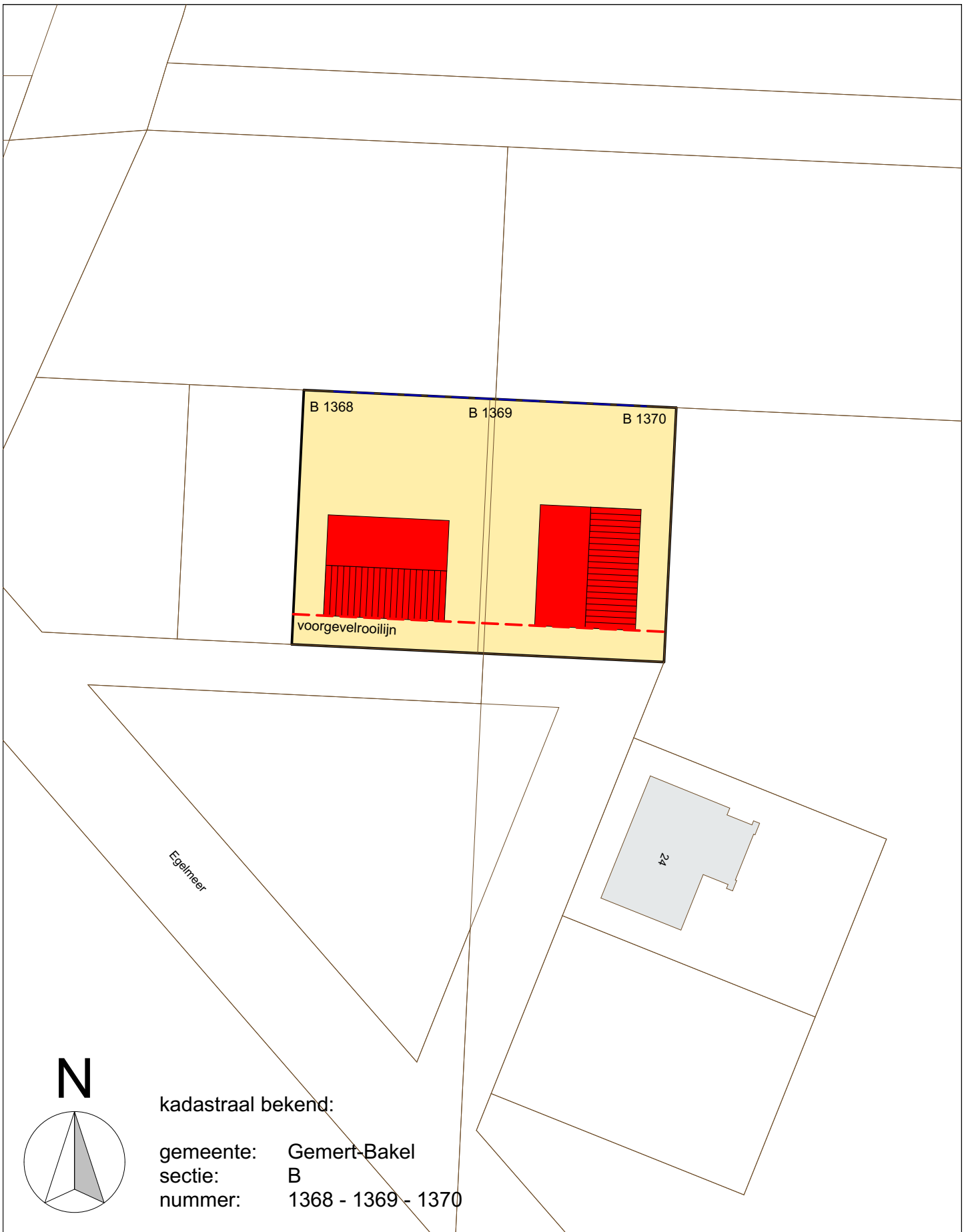
8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 “Inleidende Regels”* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels”* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 “Algemene regels”* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 “Overgangs- en slotregels”* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

Bijlage 1 Inrichtingsschets



kadastraal bekend:

gemeente: Gemert-Bakel
 sectie: B
 nummer: 1368 - 1369 - 1370

Herziening bestemmingsplan

tekening: Situatie
 bouwadres: Egelmeer 26 - 28 - Milheeze

161205

schaal:

1:500

datum:

29-07-2016

DONKERS BOUWKUNDIG
 TEKENBURO

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan



Beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord

Van buurtschappen en eigentijds wonen

Gemeente Gemert-Bakel
2010

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Buurtschappen	4
2.1.	<i>Ruimtelijke ontwikkeling door de jaren heen in kaart verbeeld</i>	5
2.2.	<i>Hoe zien de buurtschappen er precies uit?</i>	6
3.	Nieuwe gehuchten of dorps wonen in nieuwe buurtschappen	7
3.1.	<i>Dorps wonen</i>	7
4.	Architectuur	8
4.1.	<i>De boerderijen van Milheeze</i>	8
4.2.	<i>Erfgebouwen</i>	8
4.3.	<i>Het landschap</i>	
5.	Eigentijdse landelijke architectuur	10
6.	Ontwerpcriteria voor de buurtschappen in Milheeze-Noord	13-19
	Samenvatting	20

1. Inleiding

Het landschap rond Milheeze werd gevormd door open bolliggende 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 perceels-



randen geaccentueerd kunnen worden met houtwallen, hagen en hakhoutsingels. De Esperloop, die door het gebied gaat, moet analoog aan het mozaïekpatroon de ruimte

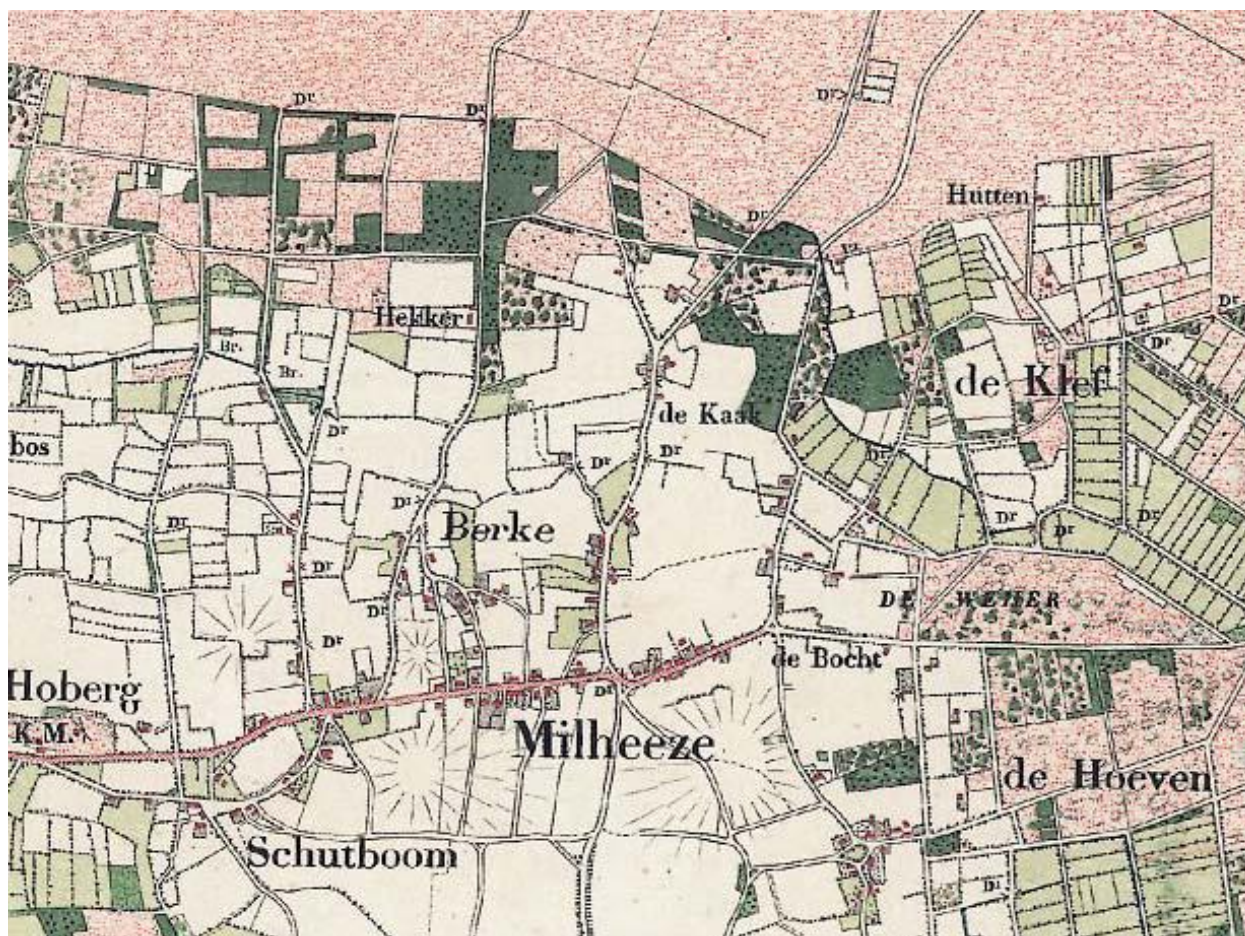
houden/krijgen om te meanderen. Het streven is het gebruik van de agrarische gronden te behouden voor weiland en akkers.

2. Buurtschappen

Het dorp Milheeze bestaat van oorsprong uit verschillende buurtschappen met een rijke geschiedenis. Ook hier werden ze gesitueerd

op plekken waar de landschappelijke condities gunstig waren. Elk buurtschap heeft een eigen naam, die vaak gerelateerd is aan oude

landschappelijke kenmerken. Zij zijn ontstaan uit een clustering van verschillende boerderijen. De buurtschappen zijn typerend voor dit landschap. Langs de hoofdstraat zijn ze in de loop der tijd samengegroeid tot het huidige dorp Milheeze met zijn aaneengesloten lintbebouwing. Na de oorlog hebben aan de zuidzijde van het dorp nieuwe uitbreidingen op de open esgronden plaatsgevonden. Het typische dorpse karakter met zijn organische gegroeide structuur heeft daarmee plaatsgemaakt voor een meer planmatige ontwikkeling. Aan de noordzijde buiten de bebouwde kom bevinden zich nog steeds verschillende buurtschappen al zijn ze nauwelijks nog als zodanig herkenbaar. Dat komt vooral door de huidige bio-industrie. De moderne landbouw kent een eigen orde. Grootschalige stallencomplexen staan los verspreid en onafhankelijk in het landschap. Zij zijn van een maat en schaal, die de kleinschalige buurtschappen te niet doen. Bovendien is het ommeland van de buurtschappen bij elkaar gevoegd tot grote percelen land met



monoculturen, zoals maïs. De oude landschappelijke netwerken tussen de verschillende buurtschappen zijn hiermee

weggefallen. Het landschap is verschaald. De sociaaleconomische cohesie is grotendeels weggefallen.

2.1. Ruimtelijke ontwikkeling door de jaren heen in kaart verbeeld



Buurtschappen



Lintbebouwing 1955



Verstedelijking na 1955 (bruin) en varkenshouderijen (zwart)

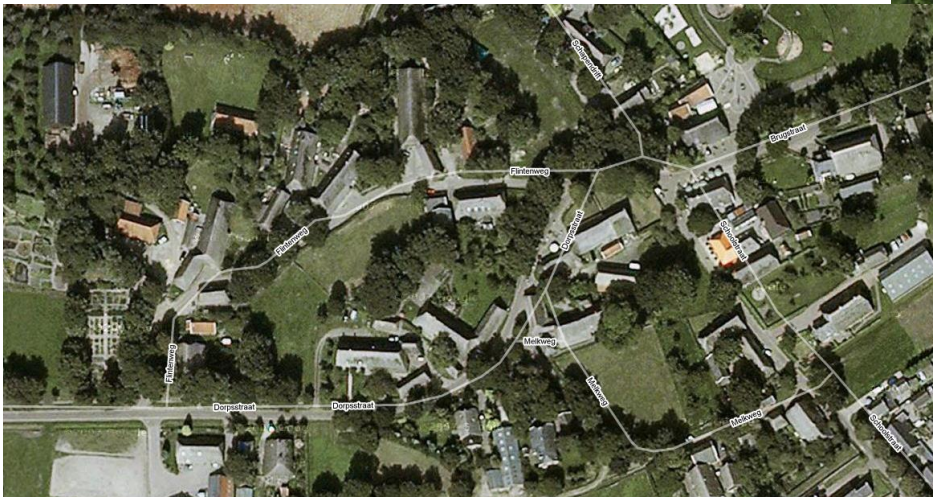
2.2. Hoe zien de buurtschappen er precies uit?

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 bedrijfs gedeelte en uit bijgebouwen, zoals schuren en stallen. De bijhorende open ruimten (zoals plaats, toegangsweg, tuin, boomgaard, weiland, 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.



3. 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 dorpswonen te ontwikkelen. Deze nieuwe vormen van dorpswonen 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 ver-

schijningsvorm en de inpassing in het landschap zijn – geheel volgens het Belvédèreprincipe – 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.



3.1. Dorps wonen

Van oudsher is het dorp een voornamelijk agrarische samenlevingsvorm in een groene omgeving waarbij het kleine getal leidend is. Kenmerkend zijn de sterke sociale cohesie, de rust, de veiligheid en de overzichtelijkheid. En nog steeds associeert men landelijk wonen met “veiligheid, overzichtelijkheid en natuur” (Nota Wonen 2003, VROM). Het traditionele dorp heeft een bijna vanzelfsprekende verbondenheid met het ommeland; het

landschap is voelbaar tot op het erf. De cultuurhistorische betekenis van het dorp ligt dan ook voornamelijk in de wijze waarop het zich inpaste in dat landschap: oude ontsluitingen en het gebruik van de omliggende grond, de strategische ligging van buurtschappen, de typische architectuur van de boerderijen met hun karakteristieke erfbeplantingen. Het erfgoed van Milheeze Noord bestaat uit een oud cultuurlandschap

met in buurtschappen geclusterde boerderijen, akkergronden op de essen en natte weides langs de beken. Het oorspronkelijke landschap had een kleinschalige verkaveling. Het was goed toegankelijk; een fijnmazig netwerk van wegen en paden ontsloot het achterland en verbond de verschillende de buurtschappen met elkaar.

4. Architectuur

4.1. De boerderijen van Milheeze

Nederland kent een rijke verscheidenheid aan boerderijtypen met een heel scala aan verschillende erfvormen. In Zuid-Limburg bijvoorbeeld bestaat de boerderij uit een hoeve met een geheel ombouwde binnenplaats. In de regio Milheeze komen voornamelijk kort- en langgevelboerderijen voor waarbij het hoofdgebouw bijna altijd langs de weg is gebouwd. De ingangen bevinden zich of in de lengtegevel of in de kopgevel. Het erf ligt aan de achterzijde en is vanaf de straat slechts gedeeltelijk te overzien. Het erf is daardoor een besloten plek, die minimaal aan drie zijden door gebouwen of groen omsloten wordt. Het is semi-openbaar en wordt gebruikt door de mensen, die er wonen en werken. De inrichting van het erf is functioneel en eenvoudig en geschikt voor flexibel gebruik. De langgerekte boerderijvorm is getransformeerd uit een oertype dat reeds in de ijzertijd hier voorkwam. Relicten hiervan in de omgeving zijn opgegraven. De langgevelboerderij heeft ook na 1900 een aantal wijzigingen ondergaan,

zoals de doorlopende stenen nok en de enkelvoudige opzet. Na 1925 werd de Franse mansarde kap geïntroduceerd. De hoofdvorm van de boerderij bleef echter ongewijzigd. Het wonen op de boerderij is een bijzondere vorm van wonen. Soms woont er een enkel boerengezin, maar vaak wonen er meerdere gezinnen, doordat zoon of dochter gaat inwonen en de gepensioneerde boer met vrouw apart op het erf gaan wonen. Soms woont de knecht op het erf. Zo ontstaat veelal in de loop der tijd op het erf een woongemeenschap. Deze leefstijl blijft bestaan ook als de agrarische functie verdwijnt.

4.2. Bijgebouwen

Een boerenerf bestaat in het algemeen uit een hoofdgebouw en een of meerdere bijgebouwen rondom een erf. De bijgebouwen verschillen typologisch vaak van het hoofdgebouw. Ze liggen aan het erf en hebben veelal een 'armer' karakter. Sommige zijn van een beduidend oudere typologie, bijvoorbeeld de Vlaamse schuur. Andere zijn juist van een jongere

typologie dan het hoofdgebouwen. Onderling zijn er meestal grote verschillen tussen bijgebouwen. Een belangrijk gegeven dat, zoals we verderop zullen zien, aanknopingspunten biedt voor nieuwbouw.

4.3. Het landschap

Het boerenerf kent van oorsprong een netwerk van routes en beplantingen in het omliggende landschap. Veel van deze routes zijn verdwenen en getransformeerd tot een doorgaand wegensysteem. Veel van de karakteristieke beplantingen, zoals houtwallen en knotbomen zijn verdwenen omdat zij voor de boeren geen nut meer hebben.



5. Eigentijdse landelijke architectuur

traditionele boerderijen zijn mooi, maar zijn niet praktisch om te bewonen. Natuurlijk leent het woongedeelte zich voor bewoning, maar dat gaat niet op voor het stalgedeelte. Daar waar we bij bestaande historische boerderijen ons inspannen om bewoning in het stalgedeelte mogelijk te maken, kunnen we bij nieuwbouwboerderijen ook naar andere mogelijkheden en oplossingen zoeken. Er wordt hier een lans gebroken om de boerderij eigentijds te vertalen. Is het mogelijk het langhuis op een eigentijdse wijze te ontwerpen en te bewonen? Jazeker! Het langhuis is met



het dragende gebint en de grote kap zeer geschikt voor onze eigentijdse woonwensen en voegt zich heel natuurlijk tussen de bestaande bebouwing en in het landschap.

Ga maar na.

- het gebint maakt snel en goedkoop bouwen mogelijk. Denk aan demontabele gebintdelen (bij voorkeur als prefabricage).
- het gebint draagt het dak, dus de binnenruimte en de gevels zijn volledig vrij in te richten. Denk aan demontabele of zelfs mobiele wanden en gevelopeningen.
- kaparchitectuur past in het landschap, is streekeigen en is volledig aangepast aan ons Nederlands klimaat.
- een niet te schuin dak leent zich goed voor groene inpassingen. Door het gebruik van hout, steen, stro, leem, sedem, zink, etc. is duurzaam bouwen goed mogelijk.
- het langhuis leent zich goed voor conceptuele architectuur, zowel traditioneel als eigentijds.
- het langhuis is zeer geschikt voor clustering van bebouwing door middel van

erven en grote variatiemogelijkheden in schaal, maat en materialen.

De nieuwe boerderijen moeten zich voegen naar het streekeigene 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.





6. Ontwerpcriteria voor de buurtschappen in Milheeze-Noord



1. Landschap en gehuchten

Gezamenlijk erf

- Het erf is een collectieve ruimte met de entrees van de woningen en parkeerruimte. Het collectieve aspect van het erf kan ruimtelijk en sociaal op verschillende wijzen uitgewerkt worden. Van oorsprong bestond een gemeenschappelijk erf uit een knooppunt van wegen waaraan bebouwing lag. Het erf zou je kunnen uitleggen als een klein plein dat omzoomd wordt door gebouwen, hagen, hekken, bomen, paden en wegen. Zo'n plein kan vele vormen hebben, maar is zelden rechthoekig van karakter, eerder trapeziumvormig of driehoekig. Het erf loopt ongehinderd van gevel tot gevel en wordt begrensd door de aanliggende gebouwen, bomen, houtwallen en heggen. De erfafscheidingen bestaan uit streekeigen soorten, zoals beuk, haagbeuk, ligusters, meidoorn, etc. De sfeer en het beeld is informeel. De ondergrond is bij historische erven vaak halfverhard, in ieder geval sober en eenvoudig. Maar er kan ook sprake zijn van een deels verharde ondergrond, zoals klinkers, kinderkoppen, kiezel, zand en grijs asfalt.
- De verharding van paden en veldwegen bestaat uit zand en grind, waar mogelijk worden verharde wegen weer halfverhard.

Gezamenlijk versus individueel

- De zonering in collectief en individueel gebruik is een belangrijk aandachtspunt. Voorkomen dient te worden dat het erf door

afscheidingen van de verschillende privé-domeinen van de woningen versnipperd raakt en de relatie met het landschap wordt geblokkeerd. Lage hagen en lage hekken kunnen gebruikt worden om begrenzingen en de samenhang tussen de verschillende erven aan te geven.

- De plaatsing van de woningen en de aankleding van het erf maken dat het omringende landschap heel dichtbij is en van nabij beleefd wordt. De bewoners zien vanuit hun woning de eigen tuin en het omringende landschap die bij wijze van spreken tot op de voordeur reikt. De passant ziet op verschillende plekken in het landschap enkele grote daken tezamen, die in verschillende richtingen, hoogten en grote tussen de bomen, hagen en overige bebouwing heen schemeren.
- Het is wenselijk dat de woningen een privé-buitenruimte hebben, en dat die onderdeel uitmaken van de woningen zelf, bijvoorbeeld door middel van een terras, patio, loggia, serre, stoepen en hoogteverschillen. Verdere afscheidingen kunnen dan beperkt blijven. Boerderijen hebben van oudsher een aantal middelen om deze overgangen te maken. De grindstrook dient van oorsprong voor de opvang van hemelwater, daarnaast vormt deze strook een

subtiële overgang tussen erf en gebouw (tussen gemeenschappelijk en privé). Deze overgang kan in de nieuwe situatie worden vormgegeven met meer eigentijdse oplossingen zoals de verhoogde rand, opstap bij de voordeur, overstekend dak of luifel, poort, nis, portaal, bomenrijen, lage hekken en hagen.

Parkeren

- De stalling van auto's vindt bij voorkeur collectief plaats in een aparte schuur (karschop) apart op het erf of geïntegreerd in een van de bijgebouwen. Hetzelfde geldt voor het kleinvee of paarden.

2. Architectuur bebouwing wonen

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen

- Het gebouw verbeeld op conceptuele en bij voorkeur eigentijdse wijze een langhuis of 'een boerderij' (zie voor verbeelding de bijgevoegde plaatjes op pag. 11 in het beeldkwaliteitplan en het inspiratieboek en de gereedschapskist).
- De woning heeft meer kap dan gevel.
- Landelijke gebouwen hebben veelal een stoer uiterlijk, zijn groot van maat, worden gekenmerkt door eenvoud.
- Algemeen kenmerk van de streekboerderijen is dat zij langgerekt zijn. Dit wordt versterkt door de horizontale belijning met een laag gelegen dakrand, zonder goot. Het dakvlak is groter dan het gevelvlak. Het grote dominante dakvolume zonder detaillering rust op een lage onderbouw. Een te hoge onderbouw verstoort de verhoudingen. De bebouwing is dan niet meer landelijk, maar oogt stedelijk. In principe komen er geen dakkapellen in het dak, maar wel ramen in het vlak van het dak.

De erfwoning of 'schuurwoning'

- De erf- of schuurwoning verbeeld op conceptuele en bij voorkeur eigentijdse wijze de boerenschuur zoals de schop, de schaapsstal, Vlaamse schuur, wagenschuur of bakhuis, etc.
 - De woning heeft meer kap dan gevel en telt één laag met kap.

- De goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 3 meter.
- de woning is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Grootschalige gevelopeningen worden zoveel mogelijk georganiseerd in de niet zichtbare gevels. In ieder geval tasten de openingen zo min mogelijk het gesloten karakter van het gebouw aan.
- Het dak of de kap is afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- De woningvoordeur bevindt zich aan het erf.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Het dak

- De bestaande boerderijen hebben een zadeldak, met een doorgaande horizontale noklijn al of niet met een wolfseind. De noklijn van nieuwbouwdaken kan variëren: met één of meerdere knikken, vouwen of met een afwijkende helling. De hellingshoek van het zadeldak kan binnen marges variëren ten behoeve van uitsparingen voor raampartijen. Wanneer dak en gevel in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden, krijgt het gebouw een meer sculpturale zeggingskracht. Het gebouw wordt een object in het landschap. Meer geplooid dakvormen zijn gemakkelijk te maken met een rieten dakbedekking. Daarnaast zijn ook andere dakbedekkingmaterialen te gebruiken zoals zink, lei en hout. Uiteraard is de traditionele dakpan ook mogelijk.

- Bij de bestaande boerderijen vormen de verschillende daken van hoofdgebouw en bijgebouwen een dynamische compositie. Bij nieuwbouw verdient de schikking van alle daken extra aandacht. Er is een onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen.

De gevels

- De gevels van het hoofdgebouw van de bestaande boerderijen bestaan uit combinaties van bruin/rood metselwerk in kruisverband en hout. De gebouwen van jongere leeftijd zijn voornamelijk van steen. In het metselwerk zijn vaak verbijzonderingen gemaakt, zoals muizentanden (op de overgang van dak en gevel) en boerenvlechtwerk (op de kopgevels). Dergelijke verbijzonderingen kunnen op een meer eigentijdse wijze worden ingebracht. Bij nieuwbouw is het interessant om het verschil tussen hoofd- en bijgebouwen in materialen tot uitdrukking te brengen.
- Oorspronkelijk zijn deuren geplaatst aan de lange zijde van de boerderij en zijn zij onderling verschillend van vorm en maat. Voor- en achterhuis zijn afleesbaar. De langgevels zijn daardoor sterk geleed en divers van opbouw. Dit aspect dient in de nieuwbouw terug te komen.
- Ramen geven uitdrukking aan een bepaalde tijdgeest. Naarmate men beter glas kon maken werden de ruiten groter. Er is momenteel alles mogelijk. Compositie, maatvoering, aansluitingen en overgangen dienen uitdrukking te geven aan aspecten zoals hoofd- en bijgebouw, voor- en achtzijde, kop- en zijgevel, landelijk en stoer. Traditioneel zijn boerderijen voorzien van luiken naast de

ramen. Nieuwe toepassingsmogelijkheden zoals schuifluiken kunnen in analogie met de boerderijbouw voor meer expressie in het gevelvlak zorgen.

- De gevelindelingen van hoofdgebouw en erfwoningen is verticaal geleed en de ritmiek van de gevels worden benadrukt. De horizontale gevelopbouw wordt benadrukt door de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of daklijst).
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld.

Materialen

- Nieuwe producten in baksteen kunnen extra verbijzonderingen in het metselwerk krijgen. Het gebruik van aardse materialen (baksteen, gebakken pan, riet, zwart geteerd of onbehandeld hout en natuursteen) zorgt voor verbondenheid met de plek en het landschap. Het versterkt de ervaring van het landelijk wonen. Verder speelt een rol de toepassing van prikkelende materialencombinaties, zoals riet en glas, leem en staal, beton en hout. Grote spiegelende oppervlakken en kunststoffen beplatingmateriaal zijn niet toegestaan. De ontwerper wordt uitgedaagd om nieuwe gebouwen te maken, die een krachtige landelijke uitstraling hebben.
- Het kleurgebruik in de buitengevels en daken is gedekt. Het toepassen van sterk contrasterende kleuren, bijvoorbeeld wit, in grotere vlakken is niet toegestaan.

3. Ruimte en architectuur bebouwing bedrijven



Brink en bebouwing

- Uitgangspunt bij de ruimtelijke inrichting van het gebied zijn een grote brink waaraan een aantal erven liggen. De bedrijfswoningen liggen per twee aan één groot erf. De ondergrond is bij historische erven vaak

halfverhard, in ieder geval sober en eenvoudig. Maar er kan ook sprake zijn van een deels verharde ondergrond, zoals klinkers, kinderkoppen en asfalt. De woning aan de voorzijde kijkt uit over de brink, omringd door relatief grote gebouwen en ingebed in bos en aanliggend aan een brink.

- De plaatsing van de woningen en de aankleding van het erf maken dat het omringende landschap heel dichtbij is en van nabij beleefd wordt. De bewoners zien vanuit hun woning de eigen tuin en het omringende landschap die bij wijze van spreken tot op de voordeur reikt. De passant ziet op verschillende plekken in het landschap enkele grote daken tezamen, die in verschillende richtingen, hoogten en grootte tussen de bomen, hagen en overige bebouwing heen schemeren. Om dit beeld vast te houden is het niet toegestaan manshoge erfafscheidingen te plaatsen of kavels vol te bouwen. Door de grote en de functie van de aanliggende gebouwen zal het erf enigszins terug komen te liggen van de openbare weg.
- Een gesloten gevelbeeld is niet toegestaan en de verschillende gebouwen zijn individueel herkenbaar: de panden zijn uniek en afwisselend in vormgeving.

Het erf: openbaar en privé

- De gebouwen liggen twee-aan-twee aan een erf.
- De erven zijn ontsloten door een gemeenschappelijke toegangsweg.

- Het erf wordt begrensd door de aanliggende gebouwen, bomen, houtwallen en hagen. De erfafscheidingen bestaan uit streekeigen soorten, zoals beuk, haagbeuk, ligusters, meidoorn, etc. De sfeer en het beeld is informeel.
- Schuttingen, muren en hekken zijn niet toegestaan.
- Zij-erven grenzend aan openbare ruimte worden als voorerf behandeld.

Massa en vorm van de gebouwen

- Uitgangspunt bij het ontwerp van de gebouwen is het agrarisch langhuis (zie pagina 13 en het inspiratieboek en de gereedschapskist).
 - Het gebouw verbeeld op conceptuele wijze een langhuis of 'een boerderij'.
 - Het gebouw heeft een symmetrische hoofdvorm. De hoofdvolume wordt door middel van uithollingen, doorsnedes en geledingen gemodelleerd.
 - De woning en het bedrijf bevinden zich onder één dak. Aan- en bijbouwen altijd in het verlengde van de hoofdvorm. De kap heeft een overstek.
 - De woning heeft meer kap dan gevel en telt tot maximaal anderhalve laag met kap.
 - De goot bevindt zich op een hoogte van maximaal 4,50 meter. De nokhoogte is maximaal 12 meter.
 - De dakhelling bevindt zich tussen de 30° en de 55°.

- De kopgevel van het woonhuisgedeelte is naar de openbare weg gericht.
- Dakkapellen zijn niet toegestaan.

Gevelindelingen van hoofdgebouw en erfwooningen

- De verticale geleding en ritmiek van de gevel wordt benadrukt.
- De horizontale gevelopbouw wordt benadrukt door de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst).
- Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dienen als voorgevel te worden behandeld.

Materiaal en kleur

- Hoofdmaterialen zijn baksteen, zwart geteerd of onbehandeld hout, dakpan, riet en eigentijdse bouwmaterialen, mits er geen sprake is van spiegelende oppervlakken. Kunststof bouwmaterialen zijn in overleg mogelijk, mits goed geïntegreerd in de architectuur.
- Het toepassen van sterk contrasterende kleuren, bijvoorbeeld wit, in grotere vlakken is niet toegestaan. Het kleurgebruik in de buitengevels en daken is gedekt.

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 beeldkwaliteitplan. De basis van het plan bestaat uit een drietal 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.