

A photograph showing two people from behind, riding bicycles on a dirt path that leads towards a row of houses. The person on the left has long blonde hair and is wearing a dark jacket and red pants. The person on the right has curly brown hair and is wearing a light-colored jacket. The houses in the background have dark tiled roofs and are surrounded by greenery. The sky is overcast.

In duurzaam perspectief

STRUCTUURVISIE
Mill en Sint Hubert

ontwerp

In duurzaam perspectief

STRUCTUURVISIE

Mill en Sint Hubert



juni 2011

ontwerp

DLA+

LANDSCAPE
ARCHITECTS

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

INHOUDSOPGAVE

1.	DE BLIK NAAR VOREN	7
2.	EEN BREDE VISIE OP DE TOEKOMST	13
2.1	HUIDIGE STAND VAN ZAKEN	14
2.2	POSITIE IN DE REGIO	20
2.3	STRUCTUURVISIE: ALGEMEEN STREEFBEELD	24
3.	RUIMTELIJK CASCO	31
3.1	RUIMTELIJKE VERANKERING	31
3.2	WATERSYSTEEM	37
3.3	INFRASTRUCTUUR	40
4.	MIDDENPEEL-ZONE	43
4.1	VROEGER EN NU	43
4.2	STRAKS	43
	LOG Graspeel	45
	Landgoed Princepeel	45
4.3	PLANNEN EN PROJECTEN	46
5.	PEELKANT-ZONE	49
5.1	VROEGER EN NU	49
5.2	STRAKS	50
	Dorpslandschap Langenboom	52
	• <i>Centrum</i>	52
	• <i>Zoekgebieden stedelijke ontwikkeling</i>	53
	Dorpslandschap Wilbertoord	53
	• <i>Centrum</i>	54
	• <i>Zoekgebieden stedelijke ontwikkeling</i>	55
	Natuurlandschap Peelzoom	55
	‘Gemeentelijk waardevol landschap’ Zandvoort	55
	Ecologisch knooppunt Groespeel / Katwijkse Peel	55
	Recreatiegebied De Kuilen	56
5.3	PLANNEN EN PROJECTEN	58

6.	PEELZOOM-ZONE	65
6.1	VROEGER EN NU	65
6.2	STRAKS	66
	Dorpslandschap Mill	67
	• <i>Historisch Mill</i>	68
	• <i>Mill-Noord</i>	70
	• <i>Mill-Zuid</i>	71
	• <i>Beekdallandschap Groote Beek / Defensiekanaal</i>	71
	Natuurlandschap Peelzoom	71
	‘Gemeentelijk waardevol landschap’ Zandvoort	72
	Recreatiegebied De Hoef	73
6.3	PLANNEN EN PROJECTEN	74
7.	MAASTERRAS-ZONE	79
7.1	VROEGER EN NU	79
7.2	STRAKS	80
	Dorpslandschap Sint Hubert	83
	Landschapspark Raamvallei	85
	• ‘Gemeentelijk waardevol landschap’ historisch landgoed Tongelaar	87
	• <i>Nieuwe landgoederen Bruggen</i>	89
	• <i>Raamvallei bij Sint Hubert</i>	90
	• ‘Gemeentelijk waardevol landschap’ Polder Hollanderbroek	90
	• ‘Gemeentelijk waardevol landschap’ historisch landgoed Aldendriel	93
	Landbouwgebied Sint Hubert	94
7.3	PLANNEN EN PROJECTEN	96
8.	WRO-INSTRUMENTEN	101
8.1	VAN VISIE NAAR UITVOERING	101
8.2	OVERHEID EN MARKT	101
8.3	INZET INSTRUMENTARIUM	103
8.4	FONDS RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN VOOR KERNEN EN BUITENGEBIED	105
8.5	EVALUATIE EN BIJSTELLING	106

BIJLAGEN	
LIJST VAN BEGRIPPEN	
LIJST VAN ‘PARELS’	
BRONNEN	
VERANTWOORDING	
COLOFON	



wielen langs de Achterdijk

1

DE BLIK NAAR VOREN

Alle glazen bollen en koffiedik ten spijt kunnen we niet in de tijd vooruitkijken. We weten niet wat de toekomst ons brengen zal. Dat neemt niet weg dat we een aantal tendensen en ontwikkelingen kunnen signaleren, die niet alleen voor ons maar zeker voor de generaties na ons grote consequenties zullen hebben. Vergrijzing, verstedelijking, grote verschillen in bevolkingsaanwas (krimp naast groei), economische verschuivingen, het opraken van fossiele brandstoffen, het broeikaseffect, klimaatverandering – om er een aantal te noemen – zijn ontwikkelingen die er onstuitbaar aan staan te komen en waarvan we de werkelijke implicaties maar moeilijk kunnen inschatten.

Zeker is in elk geval dat ze effect zullen hebben op onze manier van leven: hoe we wonen, werken, leren en hoe we met elkaar omgaan.

Structuurvisie verplicht

Daarom is het zaak nieuw beleid vorm te geven waarmee we op die nieuwe ontwikkelingen kunnen anticiperen. Beleid op alle bestuurlijke niveaus: rijks-, provinciaal, waterschappelijk en vooral ook gemeentelijk, want dat laatste is het niveau dat het dichtst bij de burger staat. Beleid ook op alle relevante sociaal-maatschappelijke thema's, zoals bevolking & wonen, voorzieningen, onderwijs, landbouw, economie, toerisme & recreatie en natuur & landschap.

Dat nieuwe beleid zal gevolgen hebben voor de ruimtelijke inrichting.

Daarvan is zich ook de rijksoverheid bewust. Om een goede ruimtelijke inrichting voor hun grondgebied te waarborgen heeft zij de gemeenten dan ook in een nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een structuurvisie vast te stellen.

Wat is een structuurvisie?

Op www.wetruimtelijkeordening.net geeft de rijksoverheid uitleg over de nieuwe Wro en de rol daarin van de structuurvisie. Daar vinden we onder meer dat een structuurvisie *‘richting geeft aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor het voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.’*

Daarmee moet een structuurvisie *‘gezien worden als een strategisch beleidsdocument’,* ofwel *‘als hét instrument om ruimtelijke samenhang te brengen en duidelijkheid te geven over hoe de raad zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te verwezenlijken.’*

Dit betekent dat de structuurvisie:

- *‘de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid moet bevatten;*
- *globaal moet zijn om integraal de verbanden tussen de gewenste ontwikkelingen in de verschillende delen van het gebied in beeld te brengen;*
- *een uitvoeringsprogramma bevat;*
- *digitaal beschikbaar moet zijn conform de eisen die de wet stelt (...) en die in de ministeriële regeling Praktijkrichtlijn Gemeentelijke Structuurvisie (PRgSV2008) zijn vervat.’*

De structuurvisie heeft zowel een interne als een externe politieke binding: *‘Intern biedt de structuurvisie een structureel kader voor de werk- en beleidsprocessen, die aan het vaststellende orgaan (gemeenteraad) de mogelijkheid geven om het uitvoerende bestuursorgaan (het college) binnen dat overheidsniveau te beoordelen.’*

Extern is de structuurvisie een communicatief instrument en biedt het een referentiekader voor andere overheidsinstanties en burgers. Daarbij moet worden voorkomen dat tegenstrijdige, zowel horizontale als verticale, structuurvisies worden opgesteld. Indien structuurvisies van verschillende bestuurslagen met elkaar in strijd zijn, veroorzaakt dat een maatschappelijke onduidelijkheid die niet gewenst is.’

‘Een brede visie op de toekomst’

Om in het kader van de Wro te komen tot een samenhangende structuurvisie is de gemeente Mill en Sint Hubert in 2009 een traject begonnen onder de noemer *‘Een brede visie op de toekomst’*, dat tot doel had de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in kaart te brengen.

In twee bijeenkomsten met achtereenvolgens de gemeenteraad (13 juli 2009) en betrokken ambtenaren (14 juli 2009) heeft men zich gebogen over de vraag hoe de gemeente Mill en Sint Hubert zich in de toekomst globaal zou moeten ontwikkelen. Dat betekent dat gezamenlijk naar antwoorden is gezocht op vragen als: welke ontwikkelingen worden verwacht en wat is de positie van Mill en Sint Hubert in de regio? Wat betekent dat voor de woningbouw en voor de voorzieningen in de verschillende kernen? Onder welke voorwaarden heeft de landbouw een duurzame toekomst? Hoe kunnen en willen we het toerisme stimuleren? Moeten we rekening houden met een krimpende bevolking?

De bijeenkomsten hebben geresulteerd in het document *‘Een brede visie op de toekomst’*, waarin het voorgestelde beleid zich nadrukkelijk concentreert op de volgende thema’s:

- *Verduurzaming*
- *Sociale én economische vitaliteit* (bijzondere woon- en leefmilieus; nieuwe economie)
- *Hoogwaardige omgevingskwaliteit* (landelijkheid versterken; biodiversiteit; ‘groene gemeente’; natuur en landschap; schaalverkleining in plaats van schaalvergroting)
- *Gastvrijheid* (prettige leefomgeving voor inwoners maar ook voor recreanten en toeristen)

De ‘Brede visie op de toekomst’ van de gemeente en de bijbehorende thema’s zullen met name in hoofdstuk 2. *Toekomst in breed perspectief* uitgebreid aan de orde komen.

Doel van de structuurvisie

Behalve dat de structuurvisie een ‘ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen’ is van de genoemde thema’s, zal zij vooral ook

de samenhang laten zien, dat wil zeggen dat zij de *integrale* verbanden tussen de gewenste ontwikkelingen in de verschillende delen van het gebied in beeld zal brengen.

De structuurvisie bevat bovendien een uitvoeringsprogramma, waarin wordt aangegeven hoe en in welk tijdsbestek de raad de genoemde ontwikkelingen verwezenlijkt wenst te zien; hetgeen betekent dat de structuurvisie de basis vormt voor de uitwerking daarvan in sectoraal beleid en in juridisch-planologische kaders, zoals bestemmingsplannen. Tegelijk is de structuurvisie leidend bij het stellen van locatie-eisen, het verhalen van bovenplanse kosten en het vestigen van voorkeursrechten.

De structuurvisie zal bovendien fungeren als inspiratiebron en toetsingskader voor ruimtelijke beslissingen. Particulieren die ruimtelijke initiatieven willen ontplooiën, kunnen zich er enerzijds door laten inspireren en zich er anderzijds door laten informeren over de voorwaarden waaraan hun initiatieven moeten voldoen.

Bij dit alles stelt de gemeente dat zij niet alleen wil faciliteren en regeren maar vooral ook sturend bezig wil zijn.

Metafoor: de structuurvisie als scenario

Je zou de gewenste ruimtelijke kwaliteit kunnen vergelijken met een nog te produceren film. De regisseur – dat is duidelijk – is de gemeente. Diezelfde gemeente is soms ook producer, in de zin dat zij direct of indirect voor de middelen zorgt, die nodig zijn om de film te maken. De acteurs, ook dat is duidelijk, zijn alle betrokkenen en belanghebbenden: inwoners, ondernemers, ambtenaren, lokale organisaties en instellingen.

In deze vergelijking is de structuurvisie natuurlijk het *scenario*, waaraan behalve de regisseur (gemeente) ook de andere belangenhouders – vertegenwoordigd door de raadsleden en de leden van de klankbordgroep – in zekere zin hebben meegeschreven.

En uiteraard wordt alles gefilmd op locatie: de alleszins fotogenieke, maar nog betrekkelijk onbekende landschapspracht van de gemeente Mill en Sint Hubert.

In breder (toekomst)perspectief

Deze structuurvisie staat niet op zichzelf, zij maakt deel uit van een veel breder toekomstperspectief, dat ook nog een Recreatienota (*Mill, Landelijk en Gastvrij – Inspiratienota Cultuur- en Natuurtoerisme*) en een *Bestemmingsplan Buitengebied* omvat.

De structuurvisie sluit bovendien aan bij ontwikkelingen en plannen die in breder, bovengemeentelijk verband plaatsvinden. Dat gebeurt op regionaal niveau binnen *het Land van Cuijk, de Noordelijke Maasvallei, Noordoost Brabant* en *de 5-sterrenregio*.

Maar ook op provinciaal niveau: *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant* (oktober 2010), de *Verordening ruimte* (december 2010) en de *Gebiedsagenda Brabant* (oktober 2010). Aan dat bredere verband wordt in paragraaf 2.2 *Positie in de regio* uitgebreid aandacht besteed.

Leeswijzer

Normaal gesproken bevat een structuurvisie een *deel A* – waarin zijn opgenomen de ‘eigenlijke’ *structuurvisie én de ruimtelijke verankering* daarvan in een ‘ruimtelijk casco’ – en een *deel B* dat het *uitvoeringsprogramma* bevat. Voor de Structuurvisie voor de gemeente Mill en Sint Hubert zijn we iets anders te werk gegaan. Visie, ruimtelijk casco en uitvoeringsprogramma zijn hier namelijk *in één document* geïntegreerd.

De indeling is als volgt: na dit inleidend hoofdstuk worden in hoofdstuk 2. *Een brede visie op de toekomst* de globale trekken van de eigenlijke Structuurvisie geschetst: dat wat de Wro omschrijft als ‘*de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen*’. Aan bod komen de huidige stand van zaken (2.1), de positie in de regio (2.2) en het gemeentelijke streefbeeld - compleet met missie-statement -, zoals dat mede gebaseerd is op het traject ‘*Een brede visie op de toekomst*’ (2.3).

Hoofdstuk 3. *Ruimtelijk casco* bevat de ruimtelijke verankering van wat de Wro omschrijft als ‘de hoofdzaken van het door

de gemeente te voeren ruimtelijk beleid'. Het behandelt de ruimtelijke verankering, het watersysteem, de infrastructuur en geeft een toelichting met verantwoording op de wijze waarop de navolgende hoofdstukken 4 t/m 7 zijn ingedeeld en opgebouwd.

In deze hoofdstukken 4 t/m 7 worden vervolgens de vier – naar hun eigen specifieke geomorfologie onderscheiden – ontwikkelingszones besproken, waarin we het gemeentelijk grondgebied verdeeld hebben. De hoofdstukken zijn steeds op dezelfde manier opgebouwd: de eerste paragraaf (*Vroeger en nu*) bevat een brede, multidisciplinaire analyse. De tweede paragraaf (*Straks*) bespreekt per gebiedseenheid het gewenste streefbeeld en eventuele specifieke beleidsregels. En de derde paragraaf (*Plannen en projecten*) gaat in op concrete plannen en projecten die op zowel de korte als de middellange termijn te verwachten zijn. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat de *uitvoeringsparagraaf* met de te hanteren Wro-instrumenten.

Voor alle duidelijkheid: de paragrafen 4.3, 5.3, 6.3 en 7.3 én hoofdstuk 8 vormen dus samen wat in standaard-structuurvisies *deel B uitvoeringsprogramma* wordt genoemd. Uiteraard wordt het geheel uitgebreid van verhelderend kaartmateriaal voorzien.

Gezamenlijke inspanning

De *Structuurvisie Mill en Sint Hubert* is het resultaat van de gezamenlijk inspanning van medewerkers en raad van de gemeente Mill en Sint Hubert en een tweetal externe partijen: *Croonen Adviseurs*, dat zich als specialist op het gebied van ruimtelijke vormgeving en ordening vooral met het uitvoeringsprogramma en de planologische-juridische aspecten heeft beziggehouden, en *DLA+ landscape architects*, dat het visionaire gedeelte en de initiële kartering van de structuurvisie op zich heeft genomen.

Daarnaast heeft DLA+ landscape architects de genoemde *recreatienota* opgesteld en is Croonen Adviseurs de gemeente

Mill en Sint Hubert behulpzaam bij de herziening van het *bestemmingsplan Buitengebied*.

DLA+ landscape architects en Croonen Adviseurs hebben bij de samenstelling van de inhoud van dit definitieve visiedocument nauw en vruchtbaar samengewerkt.

Het traject '*Een brede visie op de toekomst*' vond plaats onder (bege)leiding van bureau *Gerrichhauzen en Partners*.

Bij de voorbereiding van de structuurvisie is - naast een ambtelijke werkgroep - de klankbordgroep Structuurvisie gemeente Mill en Sint Hubert betrokken.

In deze klankbordgroep - onder voorzitterschap van wethouder J. van den Boogaart - namen één of meer vertegenwoordiger(s) deel van het Waterschap Aa en Maas, de ZLTO, de Milieuvereniging Land van Cuijk, de Vereniging Natuurmonumenten, Recron, Stichting Myllesheem, Kamer van Koophandel Brabant, Industriële Kring Land van Cuijk en Noord-Limburg, afdeling Mill, Ondernemersvereniging Gemeente Mill, Horecavereniging Mill, woningcorporatie Mooiland Maasland, RADIUS - organisatie voor welzijn - Mill, Stichting Dorpsbelang Sint Hubert, Stichting Dorpsraad Langenboom, Vereniging Wilbertoord en de gemeente Mill en Sint Hubert. In een drietal bijeenkomsten van 18 maart 2010, 20 januari 2011 en 18 mei 2011 is vastgesteld, dat er over het algemeen veel (maatschappelijk) draagvlak is voor de (ontwerp) Structuurvisie.

Uiteraard kon deze structuurvisie niet tot stand komen zonder de zeer gewaardeerde medewerking van gemeentebestuur, ambtenaren, geraadpleegde gebiedskenners, lokale ondernemers en de leden van de klankbordgroep.

Juni 2011,
Gemeente Mill en Sint Hubert



het fotogenieke oude dijklandschap langs de Achterdijk



2

EEN BREDE VISIE OP DE TOEKOMST

In 2009 begonnen bestuurders en ambtenaren van de gemeente Mill en Sint Hubert onder begeleiding van bureau Gerrichhauzen en Partners uit Dordrecht aan een traject met de naam 'Een brede visie op de toekomst'. Dat traject had tot doel te komen tot een samenhangende gemeentelijke structuurvisie conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Dit traject mondde uit in de formulering van een aantal doelen voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente, die gezamenlijk de bouwstenen vormen voor deze structuurvisie. Ze worden besproken in paragraaf 2.3 Structuurvisie: algemeen streefbeeld. Daaraan voorafgaand geven we een globaal overzicht van de huidige stand van zaken betreffende demografie, voorzieningen, economie grondgebruik, landschapsbeeld en infrastructuur (2.1). Voorts geven we aan wat met het oog op de toekomst sterke en zwakke kanten zijn, waar kansen liggen en waar bedreigingen.

In paragraaf 2.2 gaan we in op de positie van de gemeente Mill en Sint Hubert in de regio: welke bovengemeentelijke plannen en initiatieven zijn relevant en hoe sluit de gemeentelijke structuurvisie aan op de diverse schaalniveaus.

2.1 HUIDIGE STAND VAN ZAKEN

Meest recente demografische gegevens

De huidige gemeente Mill en Sint Hubert bestaat uit de vier kernen Mill, Sint Hubert, Langenboom en Wilbertoord en telt iets meer dan 11.000 inwoners. Volgens provinciale prognoses zal de bevolking nog iets groeien, tot ongeveer 11.400 in 2030. Andere studies, zoals de regionale studie *Noordelijke Maasvallei, grensoverschrijdend perspectief* uit 2009 en de *Primos bevolkingsprognoses* uit 2008 voorspellen een lichte krimp. Het aantal woningen zal (volgens de provincie) nog groeien van 4.180 in 2005 tot 5.085 in 2030 (gemiddeld 36 woningen per jaar).

De gemeente beslaat zo'n 5.104 hectare en heeft een landelijk karakter. Een groot deel van het grondgebied van de gemeente bestaat uit cultuurgrond. Dit geeft aan dat de agrarische bedrijvigheid belangrijk is, hoewel de directe werkgelegenheid in de landbouw maar 13,5% van de totale werkgelegenheid in de gemeente vormt.

Het kerkdorp Mill heeft ongeveer 6.000 inwoners en is de grootste kern van de gemeente. De kern Langenboom heeft ongeveer 2.300 inwoners en heeft een geheel eigen karakter. De kern Sint Hubert heeft ongeveer 1.600 inwoners en is een rustig dorpje met een mooie uit de 15^e eeuw stammende gotische kerk. Ondanks de doorgaande weg door het dorp is het een zeer hechte gemeenschap waar iedereen elkaar kent. Wilbertoord heeft ongeveer 1.100 inwoners. Wilbertoord kent door haar ligging (geen doorgaande wegen door het dorp) een hechte sociale binding. In dit dorp, omringd door prachtige bossen, is het rustig wonen.

De bevolking van Mill en Sint Hubert is net zo vergrijsd als het landelijk gemiddelde: 14,3% van de bewoners is 65+ (Nederland: 14,0%). Ook het aandeel jongeren is vergelijkbaar. 25% van de bevolking is jonger dan 20 jaar (Nederland: 24,5%). Er zijn meer gezinnen en de gemiddelde woningbezetting ligt

een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde (2,65 tegen 2,37).

De komende jaren zal het aandeel ouderen sterk toenemen. In 2020 is ruim 21% van de bevolking 65 jaar of ouder. Ook hierin volgt Mill en Sint Hubert het landelijk gemiddelde.

Aanwezige voorzieningen

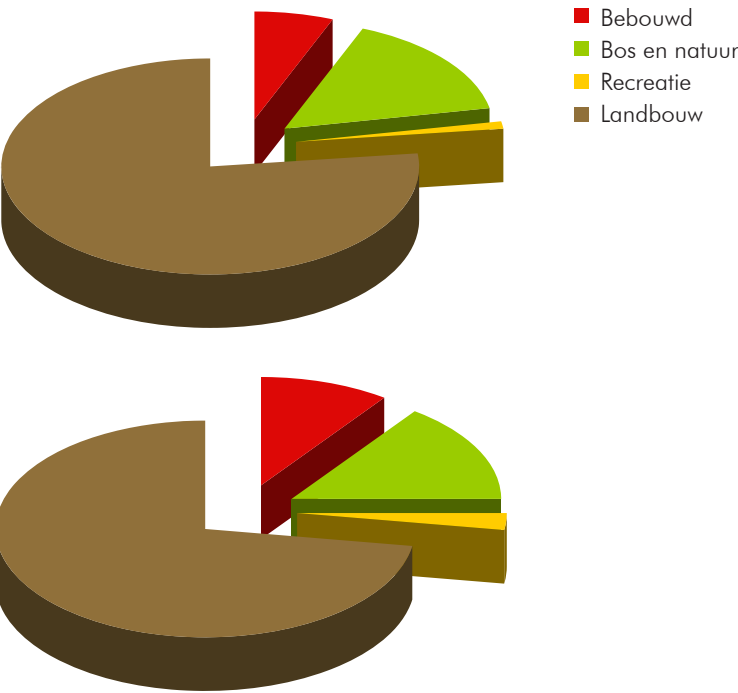
Voorzieningen komen verspreid over de gemeente voor.

Alle kernen hebben een dorpskerk, een basisschool, een gemeenschapshuis, sportvoorzieningen en een of meer horecagelegenheden. De grootste kern Mill beschikt over een volwaardig voorzieningenniveau met gemeentehuis, een sporthal, een bibliotheek en een verzorgings- en verpleeghuis. Op het 'marktplein' is voldoende parkeergelegenheid. Wekelijks vindt hier op de woensdagmorgen de groenten- en warenmarkt plaats. Mill is een aantrekkelijk dorp voor haar bewoners maar vanwege de winkelvoorzieningen ook aantrekkelijk voor publiek uit de omliggende dorpen. Bovenregionale aantrekkingskracht heeft een groot multifunctioneel complex in de kern van Mill, dat behalve fitnessfaciliteiten ook restaurant, een hotel en een eigen orthopedische kliniek omvat.

Verdeling economische activiteiten

De economische activiteiten binnen Mill en Sint Hubert vinden plaats in de sectoren landbouw, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Volgens de meest recente gegevens (Statistisch Zakboek 2009) over de werkgelegenheid telt de gemeente Mill en Sint Hubert 810 bedrijfsvestigingen. Daarin zijn 3.820 personen werkzaam, verdeeld over de volgende sectoren:

- Landbouw: 13,5%
- Industrie: 16,7%
- Bouw: 12,3%
- Handel en reparatie 23,2%
- Overige commerciële dienstverlening: 11,6%
- Niet-commerciële dienstverlening: 22,7%



Figuur 1: Grondgebruik gemeente Mill en Sint Hubert (boven) en grondgebruik Nederland (onder) in %.
De gegevens zijn ontleend aan de atlas voor Nederlandse gemeenten.

Er zijn ongeveer 810 bedrijven, die zich kenmerken door kleinschaligheid en die voor het overgrote deel gericht zijn op de lokale markt. De bedrijven bevinden zich verspreid over de gemeente met concentraties in en bij de kernen, met name ten zuiden en noordwesten van Mill.

Op 1 januari 2006 bedroeg het bruto oppervlak aan bedrijventerreinen 55,8 hectare.

De agrarische sector in de gemeente wordt gekenmerkt door een groot aantal intensieve veehouderij- en melkveehouderijbedrijven. Er is verder enige akkerbouw, glastuinbouw en boomteelt.

Tegenwoordig grondgebruik

Het grondgebruik in Mill en Sint Hubert wijkt enigszins af van het Nederlands gemiddelde (zie figuur 1). Er is minder bebouwing en meer buitengebied. De hoeveelheid natuur is niet veel groter dan het Nederlands gemiddelde. Het groene imago vormt een indicatie van de landschappelijke kwaliteit.

Hoewel de agrarische sector in werkgelegenheid slechts 13,5% van de bedrijvigheid vertegenwoordigt, is van oudsher driekwart van de grond in gebruik voor de landbouw.

Wat de bebouwing betreft, bedroeg de totale woningvoorraad in de gemeente Mill en Sint Hubert per 1 januari 2009 4.303 woningen.

Het landschapsbeeld

Het landschapsbeeld in de buitengebieden van Mill en Sint Hubert bestaat uit een grote variatie aan landschapstypen, elk met een eigen uitstraling. Dat beeld is een resultante van het onderliggende landschap en de eeuwenlange invloed van de mens op natuur en landschap.

De ruimtelijke opbouw van het landschap is onder te verdelen in de volgende gebieden en elementen met hun eigen kenmerkende flora en fauna:

- Het stroomgebied van de Raam;
- Kleinschalige (agrarische) gebieden: rondom de kernen en in het noordoostelijke deel van het plangebied;
- (Grotere) open agrarische gebieden: ten noorden en westen van Langenboom en ten westen van Wilbertoord, landgoed Princepeel en het gebied ten (zuid)oosten van Sint Hubert;
- De bos- en natuurgebieden: onder meer de Molenheidse en Langenboomse bossen;
- Kleinere, verspreid over de gemeente voorkomende landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, hagen, wegbeplanting, beken en poelen.

Huidige infrastructuur

Het *huidige wegennetwerk* bestaat uit doorgaande wegen, zoals de N264 en de Graafseweg, wegen die de kernen met elkaar verbinden, het stratenpatroon in de kernen en een wirwar van veelal verharde, vrij smalle plattelandswegen in het buitengebied die de agrarische bedrijven en bijbehorende percelen ontsluiten. Buiten het grondgebied van de gemeente maar met goede ontsluiting naar het lokale netwerk vinden we de A73, de A50 en de N277 (Peelweg).

Er zijn fietspaden langs de doorgaande wegen en in het buitengebied zijn er diverse fiets- en wandelpaden aangelegd. Vanwege het schaarse verkeer en hun (asfalt)verharding maken veel van de plattelandswegen deel uit van verschillende fietsroutenetwerken.

Wat het openbaar vervoer betreft: er zijn busdiensten van Cuijk via Mill naar Uden, en van Grave naar Mill. Verder rijdt er een buurtbus van Wilbertoord via Mill en Sint Anthonis naar Venray. Maar het aanbod is beperkt en niet iedereen kan er gebruik van maken.

Sinds enkele jaren is het ook mogelijk gebruik te maken van de

‘Taxihopper’, een regiotaxi, georganiseerd door de gemeenten Bernheze, Boekel, Boxmeer, Cuijk, Grave, Landerd, Maasdonk, Mill en Sint Hubert, Oss, Sint Anthonis, Sint Oedenrode, Uden, Veghel in samenwerking met de provincie Noord-Brabant.

Wat is goed...

Het meest onderscheidende gebiedskenmerk van de gemeente Mill en Sint Hubert is meteen ook de belangrijkste kwaliteit: *de landschappelijke variatie* in combinatie met de *kleinschaligheid* van de landschappen, die beide goed herkenbaar zijn. Er zijn zowel overwegend ‘natuurlijke’ en overwegend ‘cultuurlijke’ landschappen, alsook combinaties daarvan. Die zo typerende grote variatie is mede in stand gebleven doordat het grondgebied niet tot weinig verstoord is (door bijvoorbeeld grootschalige, intensieve functies of snelwegen). Ook dat is een sterk kenmerk. Je zou deze eigenschappen kunnen samenvatten onder de kernkwaliteit ‘*rust en groene ruimte*’.

Andere sterke punten in het gebied zijn de cultuur- en/of natuurtoeristische trekkers van formaat zoals: de Raamvallei, de Peel-Raamstelling, kasteel Tongelaar, kasteel Aldendriel, het Duits Lijntje, de Groespeel, de jaarmarkt, Fitland, De Kuilen, (het cultuurlandschap bij) landgoed Tongelaar, het gehucht Bruggen, de Langenboomse bossen.

Pluspunten zijn voorts het feit dat een groot deel van de agrarische sector sterk genoemd mag worden, dat er binnen de gemeente een ruime variatie aan bedrijvigheid is en dat de vier dorpen op dit moment nog de nodige eigen voorzieningen hebben. De kern Mill beschikt over volwaardige voorzieningen. Wat met name door de inwoners als een bijzonder positieve eigenschap wordt gezien is de sterke sociale binding, met name in de kernen Wilbertoord en Sint Hubert.

Vanuit planologisch perspectief wordt de bereidwillige houding van de gemeente ten opzichte van ontwikkeling en innovatie als zeer positief ervaren. Dit geldt bijvoorbeeld voor de mogelijkheden die de gemeente onder meer biedt op het



landgoed Tongelaar, een natuurtoeristische trekker

gebied van nieuwe woonvormen, woon-werklandschappen en innovatieve landbouw, die gericht is op ecologie en duurzaamheid, energieproductie en mestverwerking. Deze houding is in Nederland lang niet overal zo zichtbaar.

...en wat kan beter?

Maar, zo aantrekkelijk als het landschap van Mill en Sint Hubert is voor natuur- en cultuurtoerisme, zo zwak zijn de promotie en

de benutting van deze kwaliteiten. Dit geldt zowel voor mensen die nog naar het gebied toe moeten komen (extern) als voor mensen die al in het gebied zijn (intern).

Inherent daaraan is het ontbreken van een duidelijke samenhangende structuur binnen de verschillende toeristisch-recreatieve netwerken. Dit is zowel het geval voor de netwerken binnen de gemeente als daarbuiten.

Opvallend is verder dat er maar weinig mogelijkheden zijn voor ontspanning en/of eten en drinken, zowel in de kernen als in het



Agrarische bebouwing in Bruggen

buitengebied, terwijl daar wel degelijk vraag naar is. Wat ook beter zou kunnen is de afstemming van het weinig gevarieerde woningaanbod op de aanstaande demografische ontwikkelingen (vergrijzing, mogelijke krimp) in de gemeente.

Wat is kansrijk...

De bijzondere gebiedskwaliteiten van de gemeente hebben vooral op het vlak van toerisme en recreatie een grote potentie. Daarvoor moeten ze wel voldoende ontsloten, adequaat beheerd en waar mogelijk versterkt worden. Zo kunnen bestaande routes voor recreatie en natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Ter versterking van deze structuren kan vrijkomende agrarische bebouwing worden benut voor nieuwe, gastvrije functies en kunnen allerhande nieuwe, innovatieve concepten op het gebied van recreatie en landbouw gecombineerd worden en als nevenactiviteit worden ingezet bij agrarische bedrijven die graag hun horizon willen verbreden.

Er kan worden aangehaakt bij bestaande initiatieven, zoals de herinrichting van de Groespeel, het Centrumplan voor Mill, woonwijk 't Kavelt en de ontwikkeling van een golfcomplex op landgoed Princepeel.

(Vermogende) nieuwkomers, natuur -, cultuurtoeristen en dagrecreanten zullen de lokale economie nieuwe impulsen geven, waardoor de leefbaarheid van de dorpen in stand blijft en zelfs versterkt wordt. Voor die doelgroep kunnen nieuwe, innovatieve horecafaciliteiten en andersoortige recreatieve voorzieningen worden gecreëerd: terrassen waar men kan uitrusten en ontspannen, restaurants waar men kan eten en drinken, en wellness-accommodaties waar men zich tijdens een bezoek aan Mill en Sint Hubert kan laten verzorgen en verwennen.

De gemeente kan zich onderscheiden door *goed gastheerschap* en het bieden van producten en diensten met een eigen identiteit en hoogwaardige kwaliteit.

Verder liggen er mogelijkheden op het gebied van ecologie en duurzaamheid, nieuwe (ruimtelijke) concepten en dragers voor

het landelijk gebied.

Veelbelovend is ook het perspectief van een verdergaande samenwerking met buurgemeenten in de regio, zoals met name Grave en Cuijk. Een gezamenlijke toeristische promotie bijvoorbeeld, zal eerder het gewenste effect hebben dan wanneer Mill en Sint Hubert daar alleen in zou opereren (zie *Mill, Landelijk en Gastvrij – Inspiratienota Cultuur- en Natuurtoerisme* waarin uitgebreid op deze aspecten wordt ingegaan).

Al met al bestaat er een flink palet aan ontwikkelingsrichtingen. Het is zaak die veelkleurigheid zodanig te benutten dat er een fraai 'landschapsschilderij' ontstaat, waar veel meer mensen dan nu naar komen kijken.

... en wat bedreigend?

Toch zijn er nogal wat bedreigingen die het hiervoor beschreven kunstwerk kunnen aantasten. Zo bestaat bijvoorbeeld het (reële) gevaar dat de verschillende kleinschalige functies verdrongen zullen worden door meer grootschalige en kapitaalkrachtigere functies, met alle negatieve gevolgen van dien.

Ook de afname van de bevolking al dan niet gepaard gaand met een afname van de leefbaarheid in de dorpen vormt een bedreiging. Zonder (actieve) mensen kan en zal er nu eenmaal weinig gebeuren.

De komende jaren zal een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven stoppen. Als er geen goede invulling wordt gegeven aan de daardoor vrijkomende agrarische bebouwingsvlakken, ontstaat het gevaar van verrommeling en leegstand. Dat heeft een negatief effect op de (be)leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende gebieden. Aan de andere kant kan ook een wildgroei aan activiteiten een bedreiging vormen.

Op sociaal gebied zijn de nog altijd verdergaande individualisering en de voortschrijdende segmentering van de samenleving zaken om rekening mee te houden.

Hoewel we allereerst pleiten voor innovatie en nieuwe initiatieven kan al te grote voortvarendheid resulteren in ad hoc

beleid dat structuur en samenhang mist.

Het spreekt vanzelf dat hier een taak ligt voor alle betrokken overheden, maar in eerste instantie voor de gemeente Mill en Sint Hubert zelf.

2.2 POSITIE IN DE REGIO

Provinciaal beleid en regionale samenwerking

Deze structuurvisie voor de gemeente Mill en Sint Hubert is de gemeentelijke uitwerking van de koers die is uitgezet op regionaal en provinciaal niveau. Meer specifiek gaat het om het gemeentelijke beleid op het vlak van ruimtelijke ontwikkeling en om de positie die de gemeente daarmee inneemt binnen het regionale perspectief.

De gemeente Mill en Sint Hubert maakt deel uit van diverse regionale samenwerkingsverbanden, zoals die van Noordoost-Brabant, de 5-sterrenregio, het Land van Cuijk en de Noordelijke Maasvallei. Binnen deze samenwerkingsverbanden wordt gezocht naar ruimtelijke samenhang en positionering. Dat moet ervoor zorgen dat programmatische vraagstukken als woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling op het juiste schaalniveau worden opgepakt; wat de woningbouw betreft wordt bekeken in hoeverre de volkshuisvestingstaak bovenlokaal kan worden opgepakt.

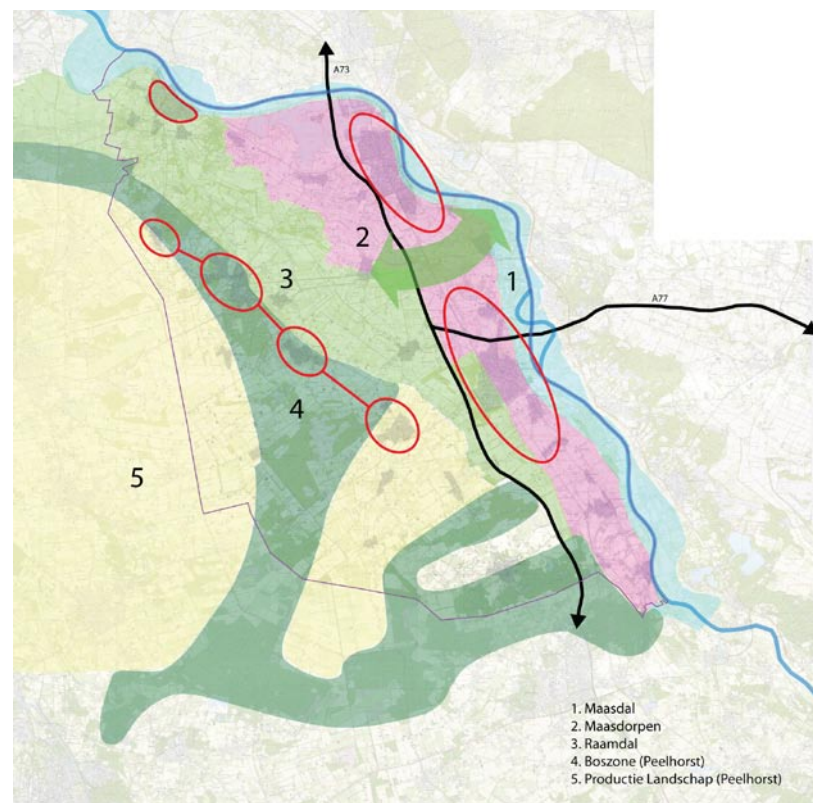
Een ander doel van de samenwerking is dat er gezamenlijke promotie tot stand komt op het vlak van o.a. bedrijvigheid, wonen, toerisme en recreatie.

Daarnaast komt ook de positie van de gemeente Mill en Sint Hubert binnen het provinciaal beleid aan bod.

We zullen de verschillende beleidsniveaus hierna kort bespreken en aangeven hoe de gemeentelijke ambitie daarbij aansluiting vindt. We beginnen op het niveau van samenwerking met de buurgemeenten en zoomen vervolgens steeds verder uit tot het provinciale beleid.

Regionale Ruimtelijke Visie Land van Cuijk

Binnen het samenwerkingsverband *Land van Cuijk* hebben de vijf aangesloten gemeenten (Grave, Cuijk, Mill en Sint Hubert, St. Anthonis en Boxmeer) een ruimtelijke kader opgezet. Dit ruimtelijk kader biedt elke gemeente binnen de regio de mogelijkheid verder invulling te geven aan de gemeenschappelijke visie. De gemeente Mill en Sint Hubert doet dat in de vorm van de voorliggende structuurvisie.



Strategiekaart. Bron: 'Regionale Ruimtelijke Visie - Land van Cuijk, Croonen Adviseurs 11 november 2010'

Het uitgangspunt van de Regionale Ruimtelijke Visie is per zone een sterke identiteit neer te zetten, met als doel onderling onderscheid en eigenheid te versterken en tegelijk vervlakking tegen te gaan.

De lokale verschillen zijn gebaseerd op geomorfologische en landschappelijke kenmerken in plaats van bestuurlijke grenzen. Deze aanpak speelt sterk in op de ontstaanswijze van de regio en laat daarmee veel ruimte voor de lokale identiteit van het geheel en de delen.

Vanuit het bovenregionale perspectief komt de tweedeling tussen de hoogdynamische zone Cuijk/Boxmeer en het achterland naar voren (zie '5-sterrenregio' verderop).

Bijgaande 'strategiekaart' schetst het ruimtelijk kader in hoofdlijnen: de hoogdynamische zone (2) kenmerkt zich door de aansluitmogelijkheden op de A73, de diverse bedrijventerreinen en het voorzieningenniveau van Cuijk en Boxmeer. Het achterland (4+5) heeft een landelijk karakter en bestaat uit een agrarisch productielandschap en landschappelijk waardevolle gebieden. Centraal in het gebied ligt een dorpencluster van oude ontginningen dat een bovenlokaal verzorgingsgebied heeft. Het Raamdalen (3) is de gedeelde opgave. Hier kunnen de vijf gemeenten hun gemeenschappelijke ambities gezamenlijk profileren voor de eigen bewoners en de buitenwereld. Het gebied wordt als nieuwe landschappelijke schakel geïntroduceerd met kansen voor landbouw, landschap, natuur en recreatie.

Deze gemeenschappelijke opgave zal het imago van de regio versterken en noodzaakt de gemeenten dan ook tot intensieve samenwerking.

In het kort is het Land van Cuijk te typeren als een *'aanrekkelijk en duurzaam woonlandschap aan Maas, Raam en Peel waar mensen samen bouwen aan een economisch en ecologisch gezonde leefgemeenschap'*.

De gemeente Mill en Sint Hubert is gepositioneerd in de zones 3, 4 en 5.

Noordelijke Maasvallei

De gemeente Mill en Sint Hubert werkt behalve binnen het Land van Cuijk ook samen met een aantal gemeenten die verenigd zijn in de *Noordelijke Maasvallei*: Grave, Mook & Middelaar, Cuijk, Gennep, Mill en Sint Hubert, Boxmeer, St. Anthonis en Bergen.

Onder de werknaam 'Beeldenstorm' is er door overheid, marktpartijen, organisaties en burgers over nagedacht hoe deze gemeenten er in 2025 uit zouden kunnen zien.

Cruciaal voor de toekomstige ontwikkeling is dat de regionale kernkwaliteiten behouden blijven en dat de regio een economisch en sociaal vitaal gebied blijft.

Er is een drietal scenario's gemaakt die tot doel hebben de paradigma's te doorbreken, om zo nieuwe mogelijkheden voor



De 'Beeldenstorm' met van links naar rechts 3 scenario's: 'op eigen kracht', 'samen met de burens' en 'in internationaal perspectief'.
Bron: 'Platform Integraal Overleg, juli 2009, Noordelijke Maasvallei – grensoverschrijdend perspectief.'

de Noordelijke Maasvallei te ontdekken. De scenario's kunnen hierdoor enigszins losstaan van de werkelijkheid, maar bieden wel de kans de ogen te openen. Zij zorgen voor een inspirerend en beeldend verhaal.

Er is evenwel geen sprake van een voorkeurscenario. Daardoor kunnen gemeenten ieder hun eigen invulling geven aan de uitkomsten.

De gemeente Mill en Sint Hubert doet dat middels de voorliggende structuurvisie.

Noordoost-Brabant en 5-sterrenregio

Binnen de provincie Noord-Brabant positioneert de gemeente Mill en Sint Hubert zich via het samenwerkingsverband *Noordoost-Brabant*. In het overleg Noordoost-Brabant trekken 21 gemeenten met de provincie samen op om een ruimtelijk-economische agenda te realiseren via vier thema's (werken/vestigingslocaties, vitaal landelijk gebied/ landschap, bereikbaarheid en duurzaamheid). Een gezamenlijk perspectief is neergezet in de vorm van het '*Ruimtelijk concept Noordoost-Brabant*'. Dit perspectief heeft de input gevormd voor het provinciale beleid dat is vastgelegd in de provinciale structuurvisie. Bij het uitwerken van het regionale perspectief richt het regionale overleg zich op het maken van afspraken met de provincie en tussen gemeenten onderling via het Regionaal Ruimtelijk Overleg.

Binnen Noordoost-Brabant richt de zogenaamde *5-sterrenregio* zich vooral op de economische mogelijkheden voor de regio. De 5-sterrenregio is een samenwerkingsverband van ondernemers, onderwijs en overheid in Noordoost-Brabant. Hun gezamenlijke doel is de economische positie van de regio te versterken. Dat moet gebeuren door vijf sterke sectoren in Noordoost-Brabant te stimuleren, ondersteunen en faciliteren: *health en farma, recreatie en toerisme, machines en systemen, logistiek en food*. Vooral in de samenwerking binnen food, health en farma (FHF) ziet de 5-sterrenregio duidelijke kansen.

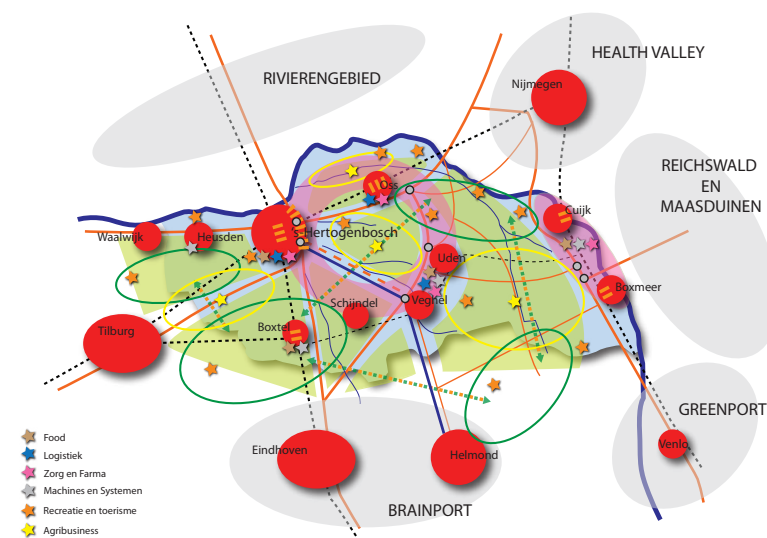
Daarin opereert het project 'Innovatietafels FHF'. Deze innovatietafels bieden ondernemers en kennisinstellingen uit de drie sectoren een platform voor contact, uitwisseling van ideeën en samenwerking.

De ligging te midden van hoogdynamische netwerken, de intensieve relaties met Duitsland en de uitstekende bereikbaarheid zowel over de weg, het water en het spoor als via de lucht maken het gebied tot een aantrekkelijk vestigingsgebied. Het gebied heeft zich ontwikkeld tot centrum op het gebied van agro, food en health.

Ook vanuit het bredere perspectief van de 5-sterrenregio is het Land van Cuijk op te delen in twee zones:

- *De hoogdynamische zone Cuijk/Boxmeer*

De hoogdynamische zone bestaat uit de ruimte rondom de kernen Cuijk en Boxmeer. Binnen deze zone zijn diverse economische sectoren actief. Het gebied heeft een sterke noord-zuid oriëntatie door de Maas (historisch, landschappelijk), tegenwoordig is deze functie overgenomen door de snelweg A73 (economisch, infrastructureel).



Ruimtelijk concept Noordoost-Brabant 'green machine'. Bron: 'Ruimtelijk concept Noordoost-Brabant 'Green Machine', 5-sterrenregio'

- *De Peelzone*
Een groot deel van het Land van Cuijk wordt gevormd door de Peelzone. Het gebied vormt een belangrijke ‘open’ landelijke ruimte tussen de hoogdynamische zone van Cuijk-Boxmeer en Uden-Veghel. De Peelzone vervult hier niet alleen een belangrijke rol als agrarische productieruimte maar ook als ontwikkelingsgebied voor natuur en landschap, toeristische en recreatieve functies en het wonen in een landelijke setting. Als onderdeel van de Peelzone kan de gemeente Mill en Sint Hubert zich op deze aspecten concentreren.

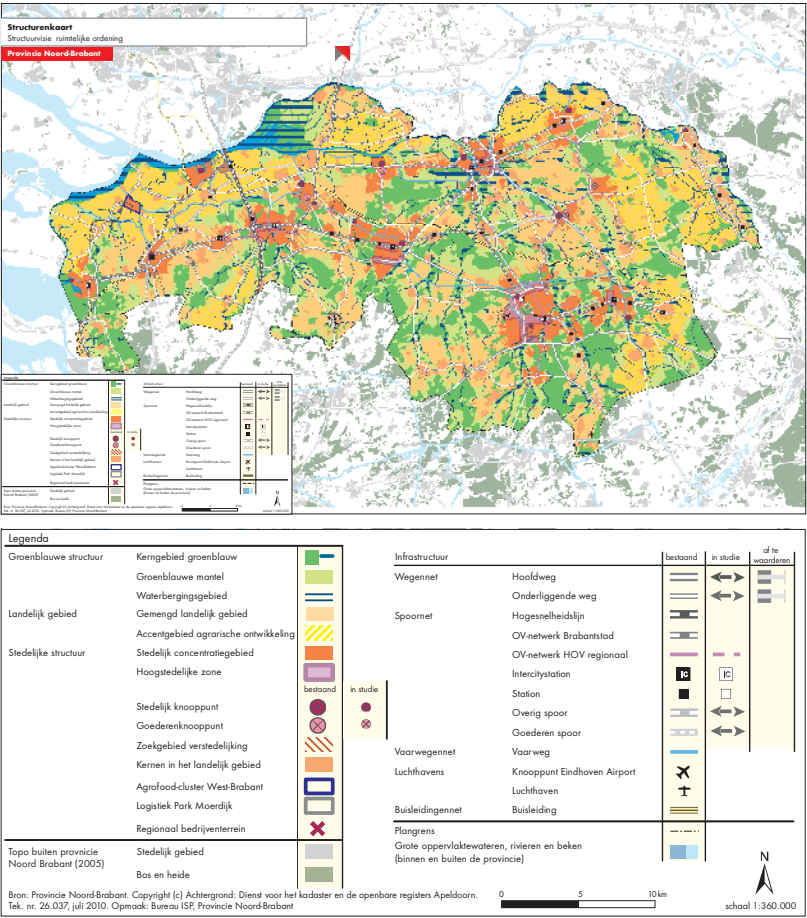
Provinciaal beleid: Structuurvisie ruimtelijke ordening
In de (vastgestelde) *Structuurvisie ruimtelijke ordening* (oktober 2010) zijn voor de gemeente Mill en Sint Hubert – op basis van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en de huidige functionele structuur – natuur, water en landbouw als toekomstige dragers opgenomen. De situering van deze dragers komt in hoge mate overeen met de huidige situering van de waterlopen (water), natuurgebieden (natuur) en gebieden waar sterke concentraties van landbouwbedrijven aanwezig zijn (landbouw).

Eén van de negen gebiedsontwikkelingen die deel uitmaken van de Structuurvisie, is de ‘Peelhorst’, die deels samenvalt met het grondgebied van de gemeente Mill en Sint Hubert. De belangrijkste provinciale opgaven voor deze gebiedsontwikkeling zijn:

- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief ontsnippering;
- watersysteemherstel;
- project provinciaal landschap De Maashorst en
- agrofood, inclusief koppelingen met energiewinning.

De ontwerpogave op het gebied van ruimtelijke kwaliteit richt zich op de bestaande cultuurhistorische waarden.

Het grondgebied van de gemeente Mill en Sint Hubert is, van west naar oost gezien, onderdeel van maar liefst drie provinciale gebiedspaspoorten, die ook deel uitmaken van de Structuurvisie ruimtelijke ordening: Peelkern, Peelrand en Maasvallei. De ambitie voor de Peelkern richt zich op het realiseren van een modern landgoed, waar landbouw, landschap, natuur en milieu een nieuw evenwicht hebben gevonden. Voor de Peelrand is de kleinschalige ontginning, als contramal van het landgoed De Peel, van belang. De ambitie voor de Maasvallei is te zorgen voor sterke kernen in een natuurlijke en cultuurhistorisch waardevolle omgeving.



Structurenkaart, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Bron: Provincie Noord-Brabant, vastgesteld 1 oktober 2010, in werking getreden 1 januari 2011.

Provinciaal beleid: Verordening Ruimte

In de *Verordening Ruimte* (december 2010) is het grondgebied van de gemeente Mill en Sint Hubert, met uitzondering van de vier kernen, onderverdeeld in twee categorieën: agrarisch gebied en groenblauwe mantel.

In het agrarisch gebied (de west- en zuidoostzijde van de gemeente) is – in eerste instantie – vooral ruimte voor agrarische ontwikkelingen en minder voor andere functies. In de groenblauwe mantel is volop ruimte voor uiteenlopende ontwikkelingen, mits er op een goede manier rekening gehouden wordt met de actuele en potentiële waarden van natuur en landschap.

Rondom de kernen zijn de mogelijkheden voor gebruiks-/ bezoekersintensieve functies groter dan in de overige delen van de groenblauwe mantel.

Provinciaal beleid: Gebiedsagenda Brabant

De *Gebiedsagenda Brabant* (oktober 2010) is een gebiedsgerichte, integrale aanpak met een gemeenschappelijk beeld. De integrale aanpak bestaat erin, dat de agenda in brede zin de samenhang weergeeft tussen wonen, werken, infrastructuur, water en groen; ze is bovendien landsdekkend.

Bij de totstandkoming van de Gebiedsagenda hebben rijk en regio (provincies en stedelijke netwerken) samengewerkt, waardoor een gedeeld beeld over de prioritaire fysiek-ruimtelijke opgaven ontstaat. Aan de hand van de visie en de opgaven die daaruit voortkomen, is een aantal integrale gebiedsopgaven benoemd, waar rijk en regio in de periode tot 2028 gezamenlijk voor staan.

De gemeente Mill en Sint Hubert is onderdeel van de regio Noordoost-Brabant. De algemene opgave voor deze regio is het versterken van de economische clusters op het gebied van *Food, Health en Farma* (FHF) en het creëren van topmilieus voor innovatieve bedrijvigheid. In Noordoost-Brabant speelt het agrofood-complex een zeer prominente rol. De opgave bestaat eruit hier een vitaal, modern landelijk gebied te creëren.

Centrale thema's daarbij zijn de transitie van de landbouw, bescherming en inrichting van natuur en landschap en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen.

In de Gebiedsagenda maakt de gemeente Mill en Sint Hubert voorts deel uit van een groter gebied binnen de regio Noordoost-Brabant, dat is aangeduid als zoekgebied voor grootschalige duurzame energie.

2.3 STRUCTUURVISIE: ALGEMEEN STREEFBEELD

Visie op drie hoofdthema's

De sessies met ambtenaren en raadsleden over de aard en omvang van de ontwikkelingen, die de komende tien tot vijftien jaar binnen de gemeente Mill en Sint Hubert wenselijk en mogelijk zijn, hebben uiteindelijk tot een algemeen visiedocument geleid: *'een brede visie op de toekomst'* (7 oktober 2009). In dat document heeft de gemeente haar ambitie, haar doelen geformuleerd op de thema's *samenleving, economie* en *duurzaamheid*:

- *Samenleving*: hoe moet de samenleving van Mill en Sint Hubert zich verder ontwikkelen, wat betekenen vergrijzing en dreigende bevolkingskrimp voor de woningbouw en voor de voorzieningen, hoe behouden we de sociale cohesie en hoe gaan we om met de kleine kernen?
- *Economie*: welke economische sectoren kunnen en moeten worden gestimuleerd om de welvaart en de werkgelegenheid in stand te houden?
- *Duurzaamheid*: welke bijdrage gaat Mill en Sint Hubert leveren aan een duurzame toekomst, waarin de natuurlijke hulpbronnen ontzien worden, global warming wordt tegengegaan, natuur- en landschap zich kunnen herstellen en komende generaties in een gezonde omgeving kunnen opgroeien?

Bestaande kwaliteiten koesteren

Samengevat kiest de gemeente Mill en Sint Hubert ervoor vooral de bestaande kwaliteiten te koesteren. Door die kwaliteiten verder te ontwikkelen wil de gemeente haar inwoners een aantrekkelijk woon- en werkklimaat bieden. Daarin past het streven om de toeristisch-recreatieve kwaliteiten van Mill en Sint Hubert maximaal te benutten. De gemeente kiest ervoor vooral een faciliterende en ondersteunende rol te spelen bij het streven naar de gestelde doelen voor 2025. Dat wil zeggen, dat initiatieven uit de bevolking, het verenigingsleven en het bedrijfsleven, die passen in de brede visie, ondersteund zullen worden.

Bevolking en wonen: inspelen op de veranderende vraag

De omvang van de bevolking zal de komende jaren mogelijk nog licht groeien, maar in sommige prognoses wordt bevolkingskrimp aangekondigd. Mill en Sint Hubert wil het negatieve migratiesaldo beperken door voldoende woningen te bouwen, ook in de kleine kernen, en een passend woningaanbod te creëren, vooral voor jonge gezinnen. Vergrijzing treedt ook in Mill en Sint Hubert op. De komende jaren zal het aandeel ouderen in de bevolking toenemen tot 21%. Voor deze groeiende doelgroep moeten voldoende levensloopbestendige woningen in levensloopbestendige kernen aanwezig zijn. Voor de zwaardere zorgvraag biedt Mill de nodige intramurale voorzieningen. De kwaliteit van het wonen in Mill en Sint Hubert biedt volop kansen. Door vernieuwing van de bestaande woningvoorraad en door de bouw van nieuwe, onderscheidende woonwijken kan Mill en Sint Hubert de eigen bevolking vasthouden, de vergrijzing opvangen en nieuwe doelgroepen aantrekken. De woningbouwproductie moet erop gericht zijn niet méér van het zelfde te bouwen, maar ook bijzondere woonvormen (landgoederen) en woonmilieus (Silicon Alley) te ontwikkelen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen en woonwijken vormt duurzaamheid van meet af aan een leidend uitgangspunt. Het is de ambitie van de gemeente om een *bovenlokale*

huisvestingstaak te vervullen op het gebied van wonen met ‘landelijke’ kwaliteit. Deze ambitie wordt regionaal ondersteund en moet leiden tot enkele tientallen extra woningen.

De gemeente wil onder voorwaarden particulier initiatief toelaten bij grondaankoop en projectontwikkeling ten behoeve van wonen. Met name voor het buitengebied kan dit tot nieuwe woonconcepten leiden. Zij wordt daarin geruggesteund door de *Grex*, de Grondexploitatiewet (Afd. 6.4 Wro). Dergelijke projecten zullen dan wel aan een aantal strikte voorwaarden moeten voldoen, zoals de impuls voor ruimtelijke kwaliteit en de expliciete keuze voor ‘landelijke’ woonvormen en ‘rood-voor/ met-groen’ (zie ook thema *Landschappelijke kwaliteit duurzaam verhogen*).

De *Grex* biedt de gemeente een beter instrumentarium voor het verhalen van kosten en het stellen van eisen aan de inrichting van gebieden, als die niet door de gemeente maar door de grondeigenaar of -eigenaren zelf worden ontwikkeld. In het kader van deze wet zal nader onderzocht worden hoe de exploitatiebijdrage bij particulier initiatief voor de gemeenschap zal worden veiliggesteld.

Het voorzieningenaanbod versterken

Door de realisatie van het centrumplan in Mill zal het voorzieningenaanbod daar versterkt worden. De gemeente is zich ervan bewust dat behoud van het voorzieningenniveau in de kleine kernen alleen mogelijk is als de inwoners van die kernen er zelf voor kiezen. Als het draagvlak wegvalt, wordt teruggevallen op de voorzieningen in Mill.

Het onderwijsaanbod verbeteren

In elke kern van de gemeente is een basisschool. Dat is van belang voor de leefbaarheid in de kern. In Mill wordt een brede school ontwikkeld, waar naast basisonderwijs ook diverse vormen van naschoolse opvang en andere sociaal-culturele activiteiten worden aangeboden. Voor vervolgonderwijs is de

jeugd voor een belangrijk deel aangewezen op de regio. De gemeente wil trachten het onderwijsaanbod te vergroten en de bereikbaarheid van scholen te optimaliseren. Bovendien zou het goed zijn als er in Mill en Sint Hubert meer mogelijkheden voor het volgen van werk-/leertrajecten zouden komen en opleidingen worden afgestemd op de vraag uit het bedrijfsleven.

Ruimte voor vernieuwende landbouw

Hoewel de landbouw slechts 13,5% van de werkgelegenheid vormt, drukt de agrarische sector een duidelijk stempel op de gemeente. Het landschap is erdoor gevormd en een belangrijk deel van de bedrijven is nauw verwant met de sector. De landbouw opereert in een spanningsveld tussen marktconforme bedrijfsvoering en toenemende beperkingen vanuit milieuwetgeving en dierenwelzijn. Dit vraagt om ruimte voor vernieuwing.

Door nieuwe investeringen in duurzame, milieu- en diervriendelijke technieken kan de landbouw een nieuwe toekomst opbouwen. Daarnaast biedt verbreding van de activiteiten, gericht op de recreatieve/toeristische en zorgsector en landschapsontwikkeling, kansen op een betere landschappelijke inpassing in het buitengebied. Voor beide ontwikkelingen (duurzame vernieuwing en verbreding) moet de structuurvisie kaders aangeven.

De gemeente zal verdere grootschalige ontwikkeling van intensieve veehouderij buiten de daartoe bestemde gebieden tegengaan.

Beloftevolle economische sectoren de kans geven

In economisch opzicht moet ruimte geboden worden aan kansrijke sectoren als toerisme en recreatie, aan bestaande bedrijven en aan kleinschalige bedrijven die zich richten op de nieuwe economie (ICT, High Tech). Grootschalige industrie past niet bij Mill en Sint Hubert. Bedrijven die het bestaande bedrijventerrein ontgroeien, kunnen verplaatst worden naar

het regionale bedrijventerrein in de omgeving. Hierdoor ontstaat een *doorstromingstraject*, waarbij de lokale bedrijvigheid behouden blijft en er tevens een kwalitatieve impuls ontstaat. Buiten de bedrijventerreinen moet meer ruimte komen voor woon-werkcombinaties zodat starters en kleine bedrijven kansen krijgen. Dit kan ook de levendigheid in het buitengebied bevorderen.

De gemeente ziet af van de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en zet in op herstructurering van de bestaande terreinen.

Groei hoogkwalitatief toerisme faciliteren

Toerisme en recreatie is de sector die in Mill en Sint Hubert van nature kansen biedt. De gemeente maakt deel uit van een regio met heel veel potentie op dat gebied. De eigen kwaliteiten: *het landschap, de cultuurhistorie, de rust en de gastvrijheid* vormen een stevige basis voor een verdere uitbouw van die sector in Mill en Sint Hubert. De gemeente wil initiatieven van bewoners en ondernemers, die bijdragen aan de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product ondersteunen. Door samen met de regio de kwaliteiten van de streek uit te dragen, door het fietspadennet te verbeteren en door ondernemers in de horeca, op het gebied van



wellness en verblijfsrecreatie waar mogelijk te faciliteren, kan het toerisme nog flink toenemen. Het is belangrijk daarbij de eigen identiteit van Mill en Sint Hubert te benadrukken.

Om invulling te geven aan het belangrijke beleidsdoel, – *versterking en vernieuwing van de economie door verbetering van het toeristisch-recreatief product* –, is een aparte beleidsnota vastgesteld, die gelijktijdig met deze structuurvisie is ontwikkeld (*Mill, Landelijk en Gastvrij – Inspiratienota Cultuur- en Natuurtoerisme*).

Landschappelijke kwaliteit duurzaam verhogen

De landschappelijke kwaliteit vormt een belangrijk ‘kapitaal’ van Mill en Sint Hubert. Er zijn nog volop plannen om die kwaliteit te verbeteren. Realisatie van die plannen heeft een hoge prioriteit. Daarnaast wil de gemeente dat het buitengebied, met de agrarische sector, zich *duurzaam* ontwikkelt. Door investeringen in duurzame bedrijfsvoering en de ontwikkeling van alternatieve energiebronnen kan de agrarische sector zich samen met andere sectoren als natuur & landschap en toerisme & recreatie blijven ontplooien. Ruimte die in de vorm van bedrijfskavels vrijkomt na vertrek van agrarische bedrijven moet niet zonder meer alleen voor wonen benut worden. Een verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en versterking van de toeristisch-recreatieve sector kan daar aan bijdragen. Wie in het buitengebied wil wonen en/of werken heeft een verantwoordelijkheid voor het behoud en de versterking van het landschap.

De gemeente wil hierbij het voor-wat-hoort-wat-principe van rood-voor-groen hanteren, onder meer via fondsopbouw. In de paragraaf projecten en plannen (4.3, 5.3, 6.3 en 7.3) en in de paragrafen 8.3 en 8.4 wordt een duidelijke koppeling hiervoor gelegd.

Dit gemeentelijk instrument kan worden versterkt met vergelijkbare *provinciale* rood-voor-groeninstrumenten, zoals de ontwikkeling van *Landgoederen* en *Ruimte-voor-ruimte*.

Ontwikkelingsdoelen samengevat

Aan de ruimtelijke kwaliteit is een aantal strikte doelstellingen verbonden. Doelstellingen waaraan alle ideeën, initiatieven en projecten op het gebied van ruimtelijke inrichtingen voortaan moeten voldoen.

De volgende ontwikkelingsdoelen zijn leidend en dus ook doorslaggevend bij de toetsing van nieuwe initiatieven:

- *Verduurzaming*
Nieuwe ontwikkelingen moeten duurzaam zijn. De gemeente draagt daar ook aan bij. Bijvoorbeeld door nieuwe woonlocaties aan te pakken en in te richten volgens de principes van ‘duurzaam bouwen’. En door te streven naar duurzame energievoorzieningen, zoals biovergisting, zonne-energie en andere initiatieven, zoals experimenten met zonnepaneelvelden.
Van alle initiatieven wordt vanuit een positieve grondhouding bekeken of ze bijdragen aan verduurzaming en of ze naar aard en schaal binnen de gemeente passen: kleinschaligheid is daarom een belangrijke randvoorwaarde. De gemeente heeft daarin soms een *faciliterende* rol (bijvoorbeeld via subsidie of planologische medewerking) en soms een *aansturende* rol als opdrachtgever: bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk of de uitvoering van projecten.
- *Sociale én economische vitaliteit*
De gemeente streeft naar een sociaal-economisch vitale samenleving en wil de economische dynamiek ondersteunen en faciliteren. De nadruk ligt op behoud en versterking van bestaande economische dragers, zoals de diverse *lokale ondernemers* (industrie en MKB) en de *agrarische sector* (inclusief ondersteunende bedrijven). Extra aandacht gaat uit naar de sector *recreatie en toerisme*. Die kan uitgroeien tot een dragende economische factor voor de gemeente. Op het vlak van sociale vitaliteit wil de gemeente vooral faciliterend zijn voor *lokale* initiatieven, die voortkomen uit verenigingen, dorpsraden, scholen en (andere groepen van) burgers.

Speciale aandacht is er voor de *zorgsector*. Vanwege de demografische ontwikkelingen wil de gemeente op dit terrein meer mogelijkheden bieden.

- *Hoogwaardige omgevingskwaliteit*

De gemeente kent een grote diversiteit aan ruimtelijke kwaliteit. Een belangrijke en kenmerkende drager van deze kwaliteit is gelegen in het buitengebied, doordat in de gemeente Mill en Sint Hubert verschillende natuur – en landschapstypen aanwezig zijn. Deze afwisseling geeft het landelijke karakter van de gemeente een bijzondere dimensie. Sommige van de natuur- en landschapstypen hebben een bijzonder hoge kwaliteit, zoals de landgoederen en het Raamdal. Naast natuur – en landschap – is ook het aspect cultuurhistorie mede bepalend voor de hoge (ruimtelijke) kwaliteit van de gemeente. De gemeente wil deze waarden verder versterken en uitbouwen om daarmee een eigen identiteit in de regio te kunnen neerzetten. Naast het leveren van een bijdrage aan natuur - en milieudoelen is het ook van belang dat deze hoge kwaliteiten beleefbaar zijn voor mensen.

Daarnaast wil de gemeente bij ingrepen in de bebouwde omgeving de kwaliteit voorrang geven. Zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor de verschijningsvorm staan daarbij voorop. Bij dit alles ligt de nadruk op het behouden en versterken van het landelijke karakter van zowel het landelijk als het stedelijk/dorps gebied. Het gaat hierbij zowel om landelijkheid in traditionele zin als om nieuwe landelijkheid. Deze nieuwe landelijkheid is gericht op de toekomst en zet in op nieuwe, innovatieve ontwikkelingen, waarbij de gemeente dezelfde kwaliteiten voor ogen staan als bij de traditionele vormen van landelijkheid: rust, ruimte, groen, hoge landschappelijke waarde, actieve en passieve ontspanning, comfort et cetera.

- *Gastvrijheid*

De gemeente wil bewerkstellingen dat op alle fronten gastvrijheid uitgestraald wordt. Het gaat dus vooral om de houding en de instelling van de betrokken mensen.

Aan de andere kant moet gastvrijheid ook tot uitdrukking komen in een ruimtelijke verschijningsvorm, die een toegankelijke en uitnodigende uitstraling heeft en ook daadwerkelijk goed toegankelijk is.

Een hoogwaardige omgevingskwaliteit en een vriendelijke, gastvrije houding van de bewoners, ondernemers en gemeente moeten ervoor zorgen dat het prettig toeven is in deze gemeente. Degenen, die hiervan kunnen genieten zijn natuurlijk bewoners en lokale ondernemers zelf, maar ook recreanten en toeristen van buiten de gemeente.

In directe zin moet dit thema dus leidend zijn voor het uitbouwen van de recreatieve en toeristische potentie van de gemeente. Evenzeer is dit aspect de rode draad om de huidige inwoners en bedrijfsleven vast te houden en om nieuwe inwoners en ondernemers aan te trekken.

De formulering van bovenstaande doelen voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente wordt samengevat in het volgende missie-statement :

De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.



landelijkheid in Bruggen



het 'Duits lijntje'



3

RUIMTELIJK CASCO

Het uiteindelijke doel van deze structuurvisie is de hiervoor geschetste gewenste ontwikkelingen ruimtelijk te verankeren in een streefbeeld. Dat streefbeeld is ondergebracht in een complementaire gemeentedekkende structuurkaart met legenda, waarop per gebiedseenheid het na te streven toekomstperspectief grafisch wordt aangegeven.

De hoofdstukken 4 t/m 7 vormen als het ware de toelichting op die structuurkaart: per gebiedseenheid worden de gewenste ontwikkelingen nader omschreven en verantwoord.

Maar eerst leggen we in hoofdstuk 3 uit hoe we bij de ruimtelijke verankering van de gewenste ontwikkelingen te werk zijn gegaan (3.1) en hoe dat in de bespreking van de 4 zones (Hfd 4 t/m 7) terug te vinden is.

Daarnaast doet dit hoofdstuk algemene uitspraken over de ontwikkeling van het watersysteem (3.2) en de infrastructuur (3.3).

3.1 RUIMTELIJKE VERANKERING

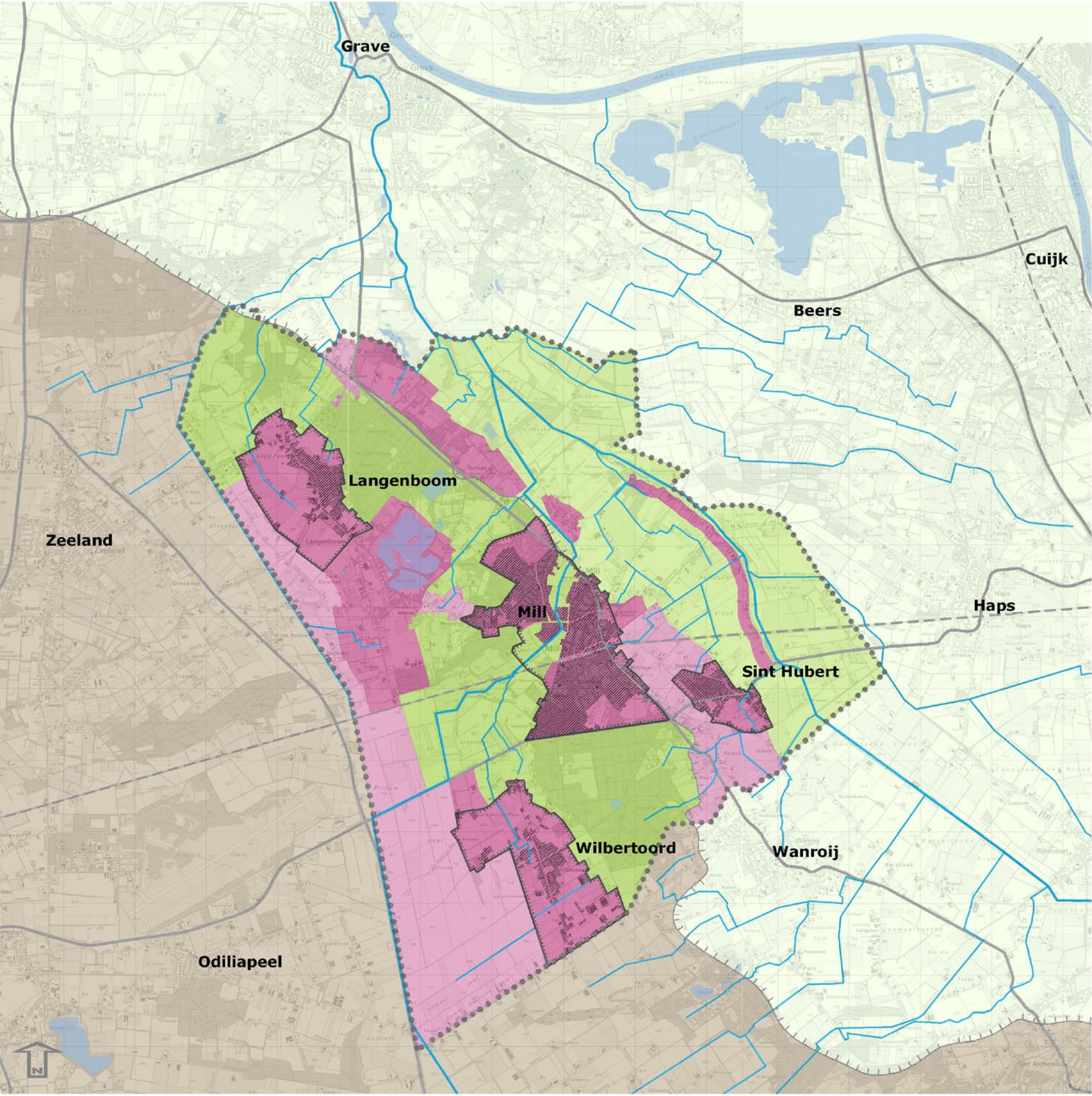
Een samenhangend toekomstbeeld

Samenhang is cruciaal. Samenhang tussen vroeger, huidig en – gewenst – toekomstig gebruik, tussen landschap en landgebruik, samenhang tussen de verschillende gebiedsdelen binnen de gemeente zelf en met de omliggende gemeenten.

Daarom is gekozen voor een indeling van het gemeentelijk grondgebied, die deze samenhang het meest weerspiegelt. Een indeling, die primair gebaseerd is op een aantal voor de gemeente Mill en Sint Hubert kenmerkende fysisch-geografische omstandigheden.

De indeling is hiërarchisch. Van groot naar klein, worden de volgende gebiedseenheden onderscheiden:

- *Zones*
- *Ontwikkelingsgebieden*
- *Deelgebieden*
- *Gave ensembles*



0 500 1 2 3 4 Meters

LEGENDA

Economische landschappen

-  Hoog dynamisch
-  Dynamisch

-  Dorpslandschap

Natuur- en Cultuurlandschappen

-  Peel
-  Maasterras

Naast deze indeling, die op zich gebiedsdekkend is, onderscheiden we twee netwerkstructuren:

- *Het watersysteem*
- *De infrastructuur*

Het toekomstbeeld van de gemeente is evenwichtig opgebouwd in ‘*economische landschappen*’ en ‘*natuur- en cultuurlandschappen*’, zie nevenstaande kaart.

Indeling in vier zones

Het meest in het oog springende fysisch-geografische kenmerk van de gemeente Mill en Sint Hubert is de landschappelijke tweedeling in de *hoger gelegen Peelhorst* en het *lager gelegen Maasterras* met de terraswand als scherpe begrenzing. De terraswand loopt van zuidoost naar noordwest en is als zodanig bepalend geweest voor de lineaire geleding van het onderliggende fossiele landschap alsmede de ruimtelijke orde van het landschap. Deze lineaire geleding ligt ten grondslag aan de indeling in vier langgerekte zones, die min of meer parallel lopen aan de terraswand. Drie daarvan liggen op de Peelhorst. Van west naar oost zijn dat: de *Middenpeel*-, de *Peelkant*- en de *Peelzoom*-zone. Eén ligt op het Maasterras: de *Maasterras*-zone.

Deze vier zones (zie kaart) worden in de hoofdstukken hierna achtereenvolgens toegelicht. Ze zijn niet alleen onderscheiden op grond van hun fysisch-geografische kenmerken en daarmee samenhangend gebruik, maar vooral ook vanwege hun kenmerkende globale ontwikkelingsperspectief.

Voor de *Middenpeel*-zone (Hfd. 4) ligt dat globale ontwikkelingsperspectief bij grootschalige maar duurzame en innovatieve landbouw.

De *Peelkant*-zone (Hfd. 5) zet in op transformatie naar kleinschalige nieuwe (experimentele) eco-efficiënte vormen van agrarische bedrijvigheid.

In de *Peelzoom*-zone (Hfd. 6) krijgen behoud en ontwikkeling van het zone-eigen natuur- en cultuurhistorisch erfgoed het primaat.

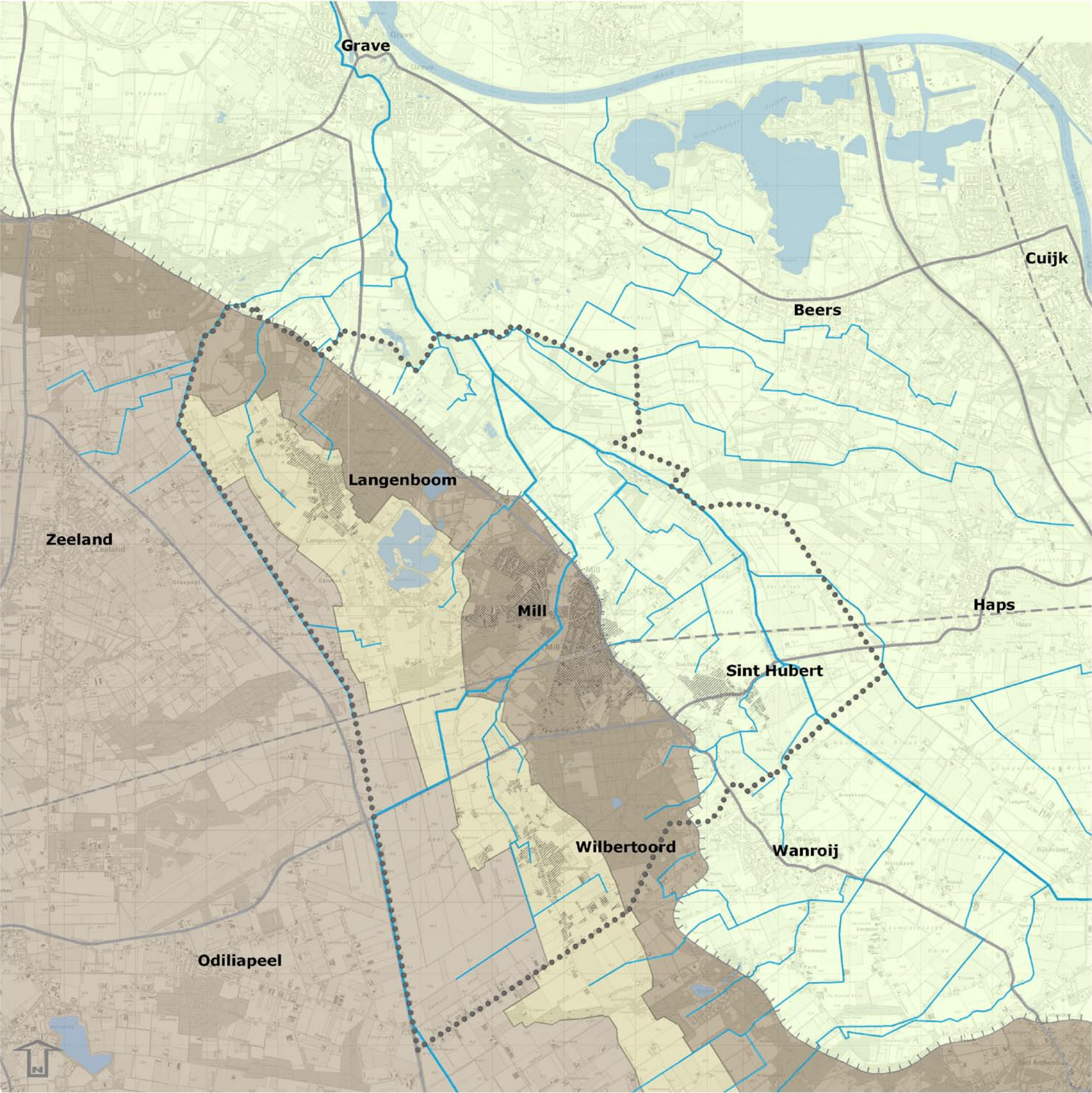
Dat geldt ook voor de *Maasterras*-zone (Hfd. 7), zij het dat de natuur in de hoger gelegen droge Peelzoom-zone zijn wat geslotener karakter behoudt en dat de openheid van het landschap in de lagere en nattere Maasterras-zone extra benadrukt wordt.

Over ontwikkelingsgebieden, deelgebieden en gave ensembles

Binnen de zones – en soms ook gedeeltelijk zone-overlappend – vinden we afgebakende gebieden waarin één of meer overeenkomstige ontwikkelingsperspectieven domineren: *ontwikkelingsgebieden*.

De belangrijkste ontwikkelingsgebieden zijn de dorpskernen of *dorpslandschappen* van Mill, Sint Hubert, Langenboom en Wilbertoord. Bij de zones worden ze dan ook als eerste besproken. Het streven is om de verschillende dorpskernen in de gemeente *integraal* te ontwikkelen hetgeen eventueel gepaard kan gaan met herstructureringsopgaven.

Binnen de ontwikkelingsgebieden worden dan verder nog



Grave

Cuijk

Beers

Zeeland

Langenboom

Mill

Haps

Sint Hubert

Wilbertoord

Wanroij

Odiliapeel



0 500 1.000 2.000 3.000 4.000 Meters

LEGENDA

	MIDDENPEEL
	PEELKANT
	PEELZOOM
	Horst terraswand
	MAASTERRAS
	Huidige waterlopen
	Huidig water

deelgebieden onderscheiden, kleinere gebiedseenheden die vanwege hun specifieke identiteit, betekenis of ontwikkelingsproblematiek extra aandacht verdienen. Verspreid over de zones liggen daarnaast nog een groot aantal (*gave*) *ensembles*, locaties die het met name vanwege hun natuur- en/of cultuurhistorische kwaliteiten waard zijn om verder ontwikkeld te worden.

Het watersysteem van de Raam

De vier zones zijn met elkaar verbonden door het alles vervlechtende watersysteem van de Raam, waarvan de grotere waterlopen als de Groote Beek, de Hooge Raam en de Lage Raam vanouds als voornaamste structuur- en ontwikkelingsdragers hebben gefungeerd. Dit watersysteem in al zijn veelvormigheid en betekenissen krijgt in de structuurvisie dan ook een primaire rol: die van hoofdstructuurdrager voor de toekomst. Daarom beginnen we onze toelichting bij de ruimtelijke verankering dan ook met het *Watersysteem* (3.2).

Infrastructuur

Over alles heen ligt het netwerk van de infrastructuur, bestaande uit het huidige wegennet en de – deels verborgen – relictten van de historische wegen- en padenstructuur. De infrastructuur wordt besproken in paragraaf 3.3.

Analyse: 'Vroeger en nu'

De hoofdstukken 4 t/m 7, waarin de vier zones achtereenvolgens besproken worden, beginnen alle met een paragraaf getiteld '*Vroeger en nu*'. Die bevat steeds een globale analyse van de historische ontwikkeling en de huidige stand van zaken, met ruime aandacht voor aspecten als fysische geografie, natuur- en cultuurhistorie, economische ontwikkeling en bewoningsgeschiedenis.

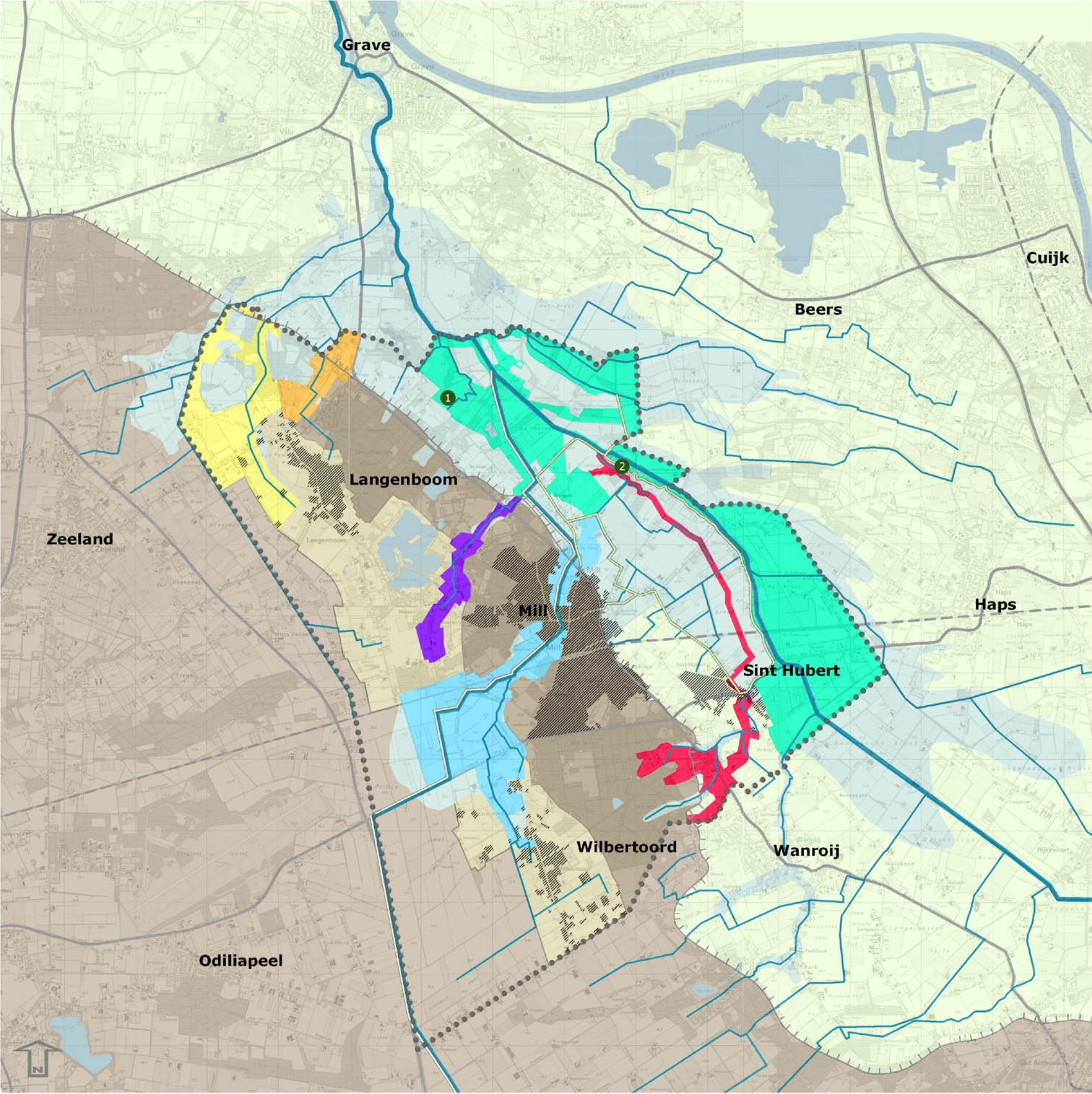
Globaal streefbeeld: 'Straks'

De paragraaf '*Vroeger en nu*' wordt stevast gevolgd door een paragraaf met de titel '*Straks*'. Daarin wordt het globale gemeentelijke streefbeeld geschetst, ofwel zoals het in de Wro heet: 'de hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelingen'. Hier wordt ingezoomd op de diverse ontwikkelingsgebieden binnen de betreffende zones en wordt in algemene zin het daar na te streven beleid besproken.

Uitvoering: 'Plannen en projecten'

Concreet, dat wil zeggen uitvoeringsgericht, wordt deze structuurvisie in de paragraaf, waarmee de hoofdstukken 4 t/m 7 worden afgesloten: '*Plannen en projecten*'.

De indeling in '*Vroeger en nu*' en '*straks*' vindt u ook terug in de paragrafen over de netwerkstructuren: het *Watersysteem* (3.2) en de *Infrastructuur* (3.3).



0 500 1 2 3 4 Meters

LEGENDA

Beekdalen

	Hooge Raam Halsche Beek
	Beek Zonder Naam
	Veenendse Loopje
	Groote Beek Defensiekanaal
	Roode Beek
	Lage Raam - Graafsche Raam = groen-blauwe spons

	Infocentrum Raamvallei
	Voorstel grensoverschrijdend Landschapspark Raamvallei
	Dijken
	Huidige waterlijnen gegraven
	Huidige waterlijnen natuurlijk
	Huidig water
	Horst terraswand

Natuurhistorisch gaaf ensemble

- 1 • Beekloopje Kammerberg
- 2 • Kronkeldijk
- 3 • IJzerbroek

3.2 WATERSYSTEEM

Vroeger en nu

Zoals gezegd wordt de gemeente Mill en Sint Hubert landschappelijk in tweeën gedeeld in de *hoger gelegen Peelhorst* en het *lager gelegen Maasterras*. De Peelhorst is enigszins bol en helt af naar het Maasterras. Opvallend is dat zich op de overgang een langgerekte natuurlijke wal gevormd heeft. Deze brede, door windwerking ontstane en tegenwoordige grotendeels beboste wal noemen we de *Peelzoom*.

Vóór de wal, aan de westkant, is door eeuwenlange stagnatie van regenwater een ingesloten laagvlakte met hoogvenen ontstaan. Met de ontginning van deze sponzige hoogvenen is pas laat in de 19^e eeuw een begin gemaakt. Daardoor vormen ze nu de jongste maar tegelijk ook meest grootschalige landbouwgebieden. Nog steeds is de ingesloten laagte het brongebied van de diverse beken, die allemaal min of meer haaks op de Peelrand het Maasterras in stromen.

Deze beken en de daarmee samenhangende dalen zijn de 'groenblauwe aders' van het landschap en van onschatbare waarde voor dier én mens. Zo vervullen de beekdalen de belangrijke functie van open ecologische corridor door de dicht beboste en/of bebouwde Peelzoom.

De randen van de beekdalen – die de Peelzoom doorsteken – zijn vanouds, maar zeker ook nu nog een gewild vestigingsmilieu.

Het Maasterras is in wezen een uitgestrekte rivieroverstromingsvlakte met een stelsel van ingesloten stroomgeulen waartussen terrasrestruggen als eilanden omhoogrijzen. Langs de rand van de Peel is de vlakte het laagst; hier verzamelt zich het water van zowel Maasterras als Peelhorst. De afvoer van dit omvangrijke watervanggebied is beperkt tot een smalle doorgang in een grote dekzandformatie, die dwars ligt op de stroomrichting. Door de flessenhals stagneerde eeuwenlang de afwatering en heeft zich in de loop der tijd een enorme moerasvlakte – ook wel 'broek' – kunnen vormen, die zich uitstreckte van Vogelhoek tot ver voorbij Wanroij.

De beken die op de Peelhorst ontsprongen, stroomden uit in deze zompige ruigte en ook het kwelwater van de Peelhorst kwam hier aan de oppervlakte.

Maar ook het Maasterras loosde haar regenwater via de stroomgeulen in het broek, dat in feite één grootschalig natuurlijk retentiebekken was met een hoog bufferend vermogen. Langzaam gaf het broek haar water af via traag meanderende beken en stroompjes, die zich uiteindelijk samenvoegden tot de Raam, die verderop bij Grave in de Maas uitmondt.

Sinds de late Middeleeuwen zijn de natte broekgronden successievelijk verdwenen en steeds efficiënter drooggelegd ten gunste van de landbouw. De natte hoogvenen zijn in de laatste honderdvijftig jaar rigoureus en grootschalig ontgonnen. Intensieve landbouw in van oorsprong natte gebieden vraagt om geforceerde drainage, met als gevolg een doorgaande inklinking

van de bodem en verlaging van het maaiveld. Het Peelkanaal werd aangelegd, beken en waterlopen werden rechtgetrokken en hoogwaardig gebiedseigen water stroomt rechtstreeks in de Raam. Het regenwater wordt versneld afgevoerd naar de Maas, die dan ook fors kan wassen. Zeer hoge waterstanden hebben in de negentiger jaren bijna tot een ramp geleid. Daartegenover staat dan weer de vergaande verdroging in de zomermaanden en de inlaat van gebiedsvreemd minderwaardig water.

Het laatste decennium is de samenleving er steeds meer van doordrongen dat het anders moet. Er is nadrukkelijk een kentering gaande. Met het Waterschap Aa en Maas werkt de gemeente aan een cultuuromslag in het waterbeheer. De eerste resultaten beginnen zich al af te tekenen.

Straks

Er wordt van overheidswege gewerkt aan een nieuwe Waterwet waarin ook een aantal gemeentelijke watertaken wordt opgenomen. Over de aanpak daarvan zal de gemeente met het Waterschap Aa en Maas bestuurlijke afspraken maken.

Het gemeentelijk waterbeheer voor de toekomst (wateropgave) richt zich nadrukkelijk op het vasthouden van water in het landschap en een meer natuurlijk waterpeilbeheer. Daarbij zal de gemeente anticiperen op de bovenregionale behoefte aan waterberging – bij dreiging van calamiteiten – in de hoger gelegen zandgebieden van Nederland.

Dit vergt waterhuishoudkundige ingrepen op landschapsschaal. Samen met het waterschap en de buurgemeenten wil de gemeente werken aan het herstel van de natuurlijke waterhuishouding in het hele stroomgebied van de Raam. Prioriteit ligt bij het *herstel van de sponswerking* van het landschap. De beste kansen daarvoor liggen in de brongebieden van de Peelkant-zone en in het bijzonder in de Raamvallei (Maasterras-zone). Dat correspondeert ook met het beleid van provincie en waterschap. Sleutelwoorden daarbij zijn *vernatting*, *groen-waterberging* en *verdrogingsbestrijding*.

Bij het *vernatten* is een adequaat beeld noodzakelijk van de landschappelijke verschijningsvorm, het daarbij horende natuurstype en de schaal waarop vernatting wenselijk en mogelijk is. Kennis van de historische situatie vóór het begin van de menselijke verstoringen is daarbij een pre. Het historische natuurlandschap is inspirerend en richtinggevend. Daarmee is het een onmisbare referentiebron bij het opstellen van duurzame en innovatieve toekomstplannen – met name op het gebied van waterbeheer.

In essentie is waterbeheer *gebiedsdekkend en allesomvattend*; het hele stroomgebied valt er onder.

De structuurvisie richt zich eerst en vooral op de fysieke, in het landschap goed herkenbare ‘groenblauwe aders’. Dat hele wijdvertakte netwerk – van bron tot monding – vormt het *watersysteem van de Raam*. Het bestaat niet alleen uit oppervlaktewater, grondwater, waterbodems, oevers en de in het systeem levende organismen; ook de technische werken horen daarbij.

Voor de gemeente Mill en Sint Hubert is het watersysteem van de Raam dan ook de álles verbindende hoofdstructuur. Een natuurlijke infrastructuur die als het ware de bloedsomloop is van dit gebied. Niet voor niets spreekt men van ‘aders’. Water heeft een sterk revitaliserend vermogen en staat aan de basis van alle levensvormen.

Voor de gemeente heeft een *duurzaam gezond leefmilieu* de hoogste prioriteit. De basisvoorwaarde voor een duurzaam gezond leefmilieu is *schoon water* en daarmee op termijn een ‘schoon landschap’. Voldoende schoon water is cruciaal voor de productie van gezond voedsel. De gemeente wil – eerst en vooral voor eigen gebruik – hoogwaardig zuiver kwelwater langer vasthouden en regenwater opvangen, bergen en zuiveren. Dat impliceert dat de gemeente wil bijdragen aan het beperken van wateroverlast en het vergroten van de veiligheid in lager gelegen gebieden.

De meeste beken in de regio vinden hun oorsprong in het voormalige hoogveengebied van de Peel. Dat geldt ook voor de gemeente Mill en Sint Hubert, waar *de brongebieden* vooral in de Peelkant-zone liggen. Ondanks de ingrijpende drooglegging van de hoogvenen, maar dankzij de kwel en de hoge grondwaterstanden functioneren de ingesloten laagtes nog steeds als brongebieden voor die beken. Herstel van de hoogvenen hier is onwaarschijnlijk, maar de waterkwaliteit is goed en de ecologische potentie hoog. Vandaar dat het herstel van beken en beekdalen binnen toekomstige inrichtingsplannen een belangrijke plaats zal innemen.

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling wordt het watersysteem ingedeeld in gebiedseenheden: de beekdalen. Vooralsnog worden de volgende beekdalen onderscheiden:

- *Groote Beek/Defensiekanaal*
- *Hooge Raam/Halsche Beek*
- *Lage Raam - Graafsche Raam*
- *Veenendse Loopje*
- *Roode beek*
- *'Beek zonder naam'*

De beekdalen, die betrekking hebben op de belangrijkste beken en hun brongebieden, worden toegelicht bij de zones/ontwikkelingsgebieden waarin ze gelegen zijn. Zo wordt het beekdal 'De Groote Beek/Defensiekanaal' beschreven bij *Natte natuur Groespeel/Katwijkse Peel* (5.2) en is beekdal 'Hooge Raam/Halsche Beek' ondergebracht bij '*Gemeentelijk waardevol landschap*' *Zandvoort* (6.2).

Het beekdal *Lage Raam - Graafsche Raam* wordt in meer algemene zin bij de Maasterras-zone behandeld onder ontwikkelingsgebied *Landschapspark Raamvallei* (7.2). In drie van de vier daar toegelichte deelgebieden – te weten '*Gemeentelijk waardevol landschap*' *historisch landgoed Aldendriel*, '*Gemeentelijk waardevol landschap*' *Polder Hollanderbroek* en *Nieuwe landgoederen Bruggen* – komen het *integrale watersysteem*



de Lage Raam

en de daarmee samenhangende toekomstige ontwikkelingen uitgebreid aan bod.

Vanwege het *integrale*, alles verwevende karakter van het watersysteem worden daarmee samenhangende *algemene* aspecten steeds besproken bij de diverse zones, meestal in de inleidingen. Maar ook bij de bespreking van ontwikkelingsgebieden, deelgebieden en ensembles wordt, waar dat relevant is, ingegaan op de relatie met het watersysteem.

De bijgaande *waterkaart* geeft een overzicht van het watersysteem met al zijn vertakkingen en geeft tevens een indeling in beekdalen.

Er zijn drie *natuurhistorisch gave ensembles* die alle gerelateerd zijn aan het watersysteem:

- Beekloopje Kammerberg (zie 7.2)
- Kronkeldijk (zie 7.2)
- IJzerbroek (zie 7.2)



beekloopje Kammerberg

3.3 INFRASTRUCTUUR

Vroeger en nu

Het *historische netwerk* van wegen en paden vertoonde een nauwe samenhang met de fysische geografie van het landschap. Structuurdragers als de zandwal van de Peelzoom en het stroomgebied van de Raam met al zijn vertakkingen lagen aan de oorsprong van de historische infrastructuur die zich veelal in harmonie met het (onderliggende) landschap ontwikkelde. De historische weg over de zandwal langs de oostrand van de Peel heeft sterk aan de ontwikkeling van de kern Mill bijgedragen. Het *huidige wegennetwerk* bestaat uit doorgaande wegen, zoals de N264 en de Graafseweg, wegen die de kernen met elkaar verbinden, het stratenpatroon in de kernen en een wirwar van veelal verharde, vrij smalle plattelandswegen in het buitengebied die de agrarische bedrijven en bijbehorende percelen ontsluiten. Buiten het grondgebied van de gemeente maar met goede ontsluiting naar het lokale netwerk vinden we de A73, de A50 en de N277 (Peelweg).

Er zijn fietspaden langs de doorgaande wegen en verder is in het buitengebied een aantal fiets- en wandelpaden aangelegd. Vanwege het schaarse verkeer en hun asfaltverharding maken de plattelandswegen deel uit van verschillende fietsroutenetwerken. Het openbaar vervoer beperkt zich tot een reguliere busdienst (Cuijk-Uden/Grave-Mill), een buurtbus (Wilbertoord-Mill-Venray) en een regiotaxi (zie ook 2.1).

Straks

De strategie van de gemeente is erop gericht de bestaande infrastructuur te handhaven en alleen nieuwe infrastructuur toe te voegen als die strikt noodzakelijk is. Het in stand houden van de hoofdverbindingen is van essentieel belang voor de bereikbaarheid van de kernen. Aanpassingen aan de infrastructuur die noodzakelijk zijn voor een goede verkeersafwikkeling of die de verkeersveiligheid ten goede

komen, zijn toegestaan. Hierbij moet in samenhang met het landschap gekeken worden op welke manier de aanpassingen ingepast kunnen worden. Ook zouden nieuwe innovatieve technieken de ruimte moeten krijgen.

De landschappelijke inpassing van de infrastructurele verbindingen verdient extra aandacht. Het zijn functionele elementen. Het landschap waarin de infrastructurele verbindingen liggen dient haar oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk te behouden. Het is ongewenst de infrastructuur in de open agrarische gebieden te benadrukken door ze te voorzien van begeleidende (laan)beplanting. Langs de wegen in de meer gesloten gebieden is dit wel toegestaan. De barrièrewerking die uitgaat van de infrastructuur dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

De bestaande openbaar vervoersverbindingen (bus) moeten gehandhaafd blijven. Het fietsroutenetwerk kan worden uitgebreid. Hierbij kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur.

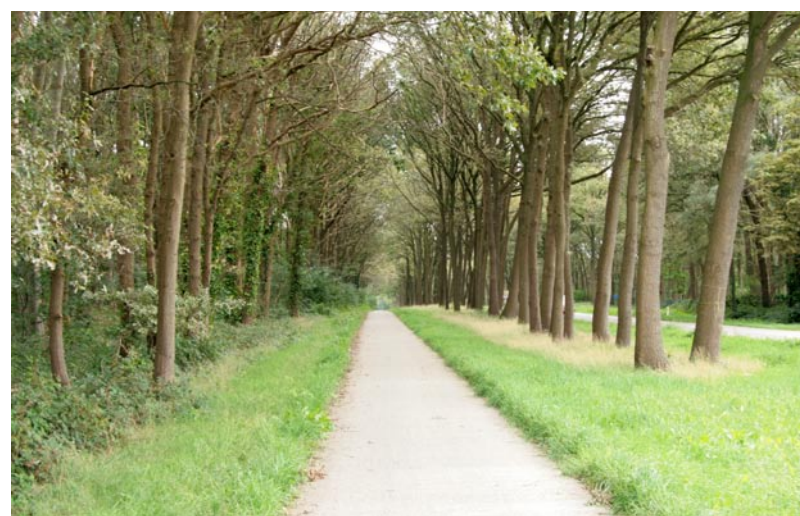
Tevens dient het recreatieroutenetwerk ontwikkeld te worden, met name waar het gaat om nieuwe wandel- en fietsknooppunten, in combinatie met een meer integrale

ontwikkeling van routestructuren in de gemeente. Op deze manier kan ook de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente worden vergroot. De aanwezige en nog te ontwikkelen en/of te verbinden langzaam verkeersroutes kunnen een aanknopingspunt vormen voor verschillende vormen van (kleinschalige) recreatieve ontwikkeling. De bekendheid en toegankelijkheid van de verschillende routes voor het langzame, recreatieve verkeer en het beheer en onderhoud hiervan moeten continu de aandacht van de gemeente hebben.

Er is studie gedaan naar de wenselijkheid van een snelwegverbinding tussen A77 en A50. De uitkomsten daarvan zijn zodanig, dat die verbinding – althans voorlopig – van de baan is. De positieve effecten van zo'n verbinding voor de gemeente Mill en Sint Hubert worden door de gemeente overigens ernstig betwijfeld. Meer heil verwacht de gemeente van een rondweg om de kernen Sint Hubert en Haps, waarnaar op dit moment onderzoek gaande is.



de Graafseweg



fietspad langs de Graafseweg



Landgoed de Princepeel



4

MIDDENPEEL-ZONE

4.1 VROEGER EN NU

De Peelkern

De 'Peelkern' is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. Het strekt zich over meerdere gemeenten uit. De oostelijke rand van de Peelkern ligt in de gemeente Mill en Sint Hubert. Aan die rand vinden we het gebied dat we de Middenpeel-zone hebben genoemd. Vroeger gingen hier de woeste heidegronden over in een zompige hoogveenvlakte, die pas aan het begin van de twintigste eeuw dankzij nieuwe technologie gecultiveerd kon worden. Kenmerkend voor deze jongste landbouwontginningen is de grootschalige geometrische landinrichting.

Princepeel

Een van die jonge ontginningen wordt gevormd door landgoed Princepeel nabij Wilbertoord. Oorspronkelijk was dit het jachtgebied van de Heren van Cuijk en later van de Prinsen van Oranje. Zo komt Princepeel aan zijn naam. Het behoorde tot de Domeinen van de Staat der Nederlanden, maar werd in 1864 publiekelijk verkocht. Van 1888 tot 1908 vonden ontginningswerkzaamheden plaats door de maatschappij Princepeel, waardoor een landgoed ontstond van 540 ha met als kern het in 1870 gebouwde Huis Princepeel.

Het omvangrijke gebied heeft een zeer open karakter, met hier en daar kleine stukjes bos en parkaanleg rond het landhuis. Het herbergt een akkerbouwbedrijf, een (biologisch) varkensbedrijf en een jong recreatiecomplex met als hoofdfunctie golfbaan. Kenmerkend voor de hele Middenpeel-zone is de overwegend agrarische functionaliteit in een toenemende grootschaligheid.

4.2 STRAKS

Primaat voor agrarische sector

Grootschaligheid in alle opzichten blijft ook in de toekomst kenmerkend voor deze zone en de agrarische sector krijgt meer nog dan eerst het primaat.

De *kernidentiteit* van de Middenpeel ligt dan ook bij de voedselproductie. Daarbij moet

wel worden aangetekend dat accenten zullen verschuiven naar *duurzaam en gezond*.

Voor dit hele gebied zal de gemeente krachtig aansturen op een duurzame, gedifferentieerde ontwikkeling van de agrarische economie met mogelijkheden voor uitbreiding, omschakeling en hervestiging en (waar mogelijk) nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

Hier krijgt de sector kansen om zich vernieuwend en toekomstgericht te profileren. Dat wil zeggen dat bedrijven structureel werken aan afname van de milieubelasting en het voorkomen van risico's voor volksgezondheid, aan welzijn van landbouwdieren en aan de combinatie veeteelt-voedselverwerking waardoor verre veetransporten tot een minimum worden teruggebracht.

Innovatief, duurzaam en toekomstgericht

Omdat de (provinciaal benoemde) Peelkern, waarvan de Middenpeel-zone deel uitmaakt, zich zoals gezegd over meerdere gemeenten uitstrekt, zoekt Mill en Sint Hubert naar samenwerking met die gemeenten op het gebied van innovatieve agribusiness.

Verder worden bedrijven (alleen of gezamenlijk) gestimuleerd om energie te winnen uit mest en restwarmte. Ook wordt onderzocht of het geclusterd opwekken van windenergie tot de mogelijkheden behoort.

Samen met de ondernemers zet de gemeente in op *Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen* (MVO): sociaal, klimaatneutraal en eco-efficiënt produceren – 'People, Profit, Planet'.

'MVO draagt bij aan een sterke en stabiele economie. Succesvolle Nederlandse bedrijven weten dat maatschappelijk verantwoord ondernemen het vertrouwen van consumenten, afnemers en investeerders wint en een waardevolle investering is in een goede bedrijfsstrategie.' (Rijksoverheid.nl)

De Middenpeelweg fungeert als aanhechtingsas voor deze duurzaam toekomstgeoriënteerde economische ontwikkelingen.

Aan deze weg ligt het agrarische landgoed Princepeel en is een aantal zogenaamde *Landbouwontwikkelingsgebieden* (LOG's) geprojecteerd, waarvan er een, de *Graspeel*, gedeeltelijk binnen de gemeentegrenzen ligt. Aan de overzijde van deze weg, in de gemeente Uden, ligt het LOG Odiliapeel. Verder naar het zuiden in de gemeenten Boekel, Sint Anthonis en Gemert-Bakel liggen meer LOG's.

Nieuw cultuurlandschap

De nieuwe ontwikkelingen in de gehele Middenpeel-zone zullen resulteren in een nieuw cultuurlandschap met een geheel eigen typologie waarvoor de gemeente een landschapsplan wil opstellen. Het streefbeeld is een grootschalig ruimtelijk raamwerk van laanstructuren en robuuste erfbepantingen, een coulisselandschap van markante groene hoofd- en nevenassen. Relevant is *Gebiedsprogramma Groespeel*. De eigenlijke Groespeel, gelegen iets ten noorden van Wilbertoord, is in wezen het brongebied van de Groote Beek, een belangrijke zijarm van de Raam. Maar het gebied waarop het gelijknamige gebiedsprogramma betrekking heeft, is veel groter. Het strekt zich uit vanaf de Langenboomseweg / Hoogstraat tot aan de gemeentegrenzen van Middenpeelweg en Noordstraat. Het ligt



landbouw langs de Groespeelweg

dus voor het ene deel in de *Middenpeel-zone* en voor het andere in de *Peelkant-zone*.

Dit programma heeft als leidende thema's: *landbouw*, die binnen het gebied een belangrijke economische drager is en blijft, *ecologie*, *waterretentie*, *cultuurhistorische en toeristische ontsluiting*. Omdat de structuurvisie de toekomstige ontwikkeling van de hele gemeente betreft, zijn accenten verlegd. Dat heeft geresulteerd in een gebiedsindeling die voor wat de Groespeel betreft enigszins afwijkt.

Overigens blijft de agrarische sector – net als in gebiedsprogramma Groespeel – een belangrijke economische drager van de zone.

Sleutelwoorden ontwikkelingsperspectief Middenpeel-zone:

agrarisch, grootschalig, intensief, dynamisch, duurzaam en innovatief

In deze zone worden de volgende ontwikkelingsgebieden onderscheiden:

- *Landbouwontwikkelingsgebied / LOG Graspeel*
- *Landgoed Princepeel*

Landbouwontwikkelingsgebied / LOG Graspeel

LOG's zijn te beschouwen als *concentratiegebieden voor de agrarische sector*. In de meeste gevallen gaat het om grootschalige agrarische bedrijvenparken in het landelijke gebied, waar zich ofwel nieuwe progressieve bedrijven vestigen, ofwel bestaande bedrijven die moeten verhuizen omdat ze te grootschalig worden en/of milieuhinder veroorzaken.

In de wettelijke regeling 'Reconstructie zandgebieden' ligt de nadruk bij LOG's op de intensieve veeteelt, maar voor de gemeente zijn ook andere vormen van agroproductie en agribusiness welkom.

Bij vestiging worden ondernemers gehouden aan de voorwaarden van een soort *parkmanagement*. Parkmanagement is een integrale aanpak om de kwaliteit van bedrijventerreinen te ontwikkelen, te verbeteren en op de lange termijn te handhaven. Die kwaliteit

komt tot uitdrukking in de wijze waarop vorm en inhoud wordt gegeven aan zaken als ruimtelijke ordening, welstand, milieu, energiebalans, bijdrage aan landschapsbouw en natuur, bijdrage aan onderhoud en beheer.

Het enige LOG van betekenis in de gemeente Mill en Sint Hubert is het LOG Graspeel. Voor dit gebied heeft de gemeente een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. LOG Graspeel is atypisch omdat het vanwege zijn ligging vlakbij dorpskernen niet geschikt is als grootschalig bedrijvenpark. Het zal daarom nu ontwikkelingsruimte bieden aan doorgroeiende (familie) bedrijven die momenteel in een extensiveringsgebied gevestigd zijn en daar niet verder kunnen uitbreiden.

Nabij de zuidoostelijke gemeentegrens wordt in de gemeente Uden het LOG Odiliapeel ontwikkeld. Ook dit LOG biedt mogelijkheden voor uitbreiding, omschakeling, hervestiging en nieuwvestiging van (intensieve) agrarische bedrijven.

De provincie heeft ook in de buurgemeente Sint Anthonis – juist boven Wanroij – een LOG voorzien, waarvan een stukje binnen de grenzen van de gemeente Mill en Sint Hubert valt. De gemeente is niet voornemens dit te ontwikkelen.

Landgoed Princepeel

Landgoed Princepeel biedt mogelijkheden voor uitbreiding, omschakeling en hervestiging van (intensieve) agrarische bedrijven. Daarmee past ook de Princepeel binnen het algemene streefbeeld van de Middenpeel-zone. Hier vinden bovendien nieuwe recreatieve ontwikkelingen plaats zoals een 36-holes golfbaan, een golf- en countryclub en 4WD-activiteiten, die een gunstig effect hebben op de economische ontwikkeling van de zone.

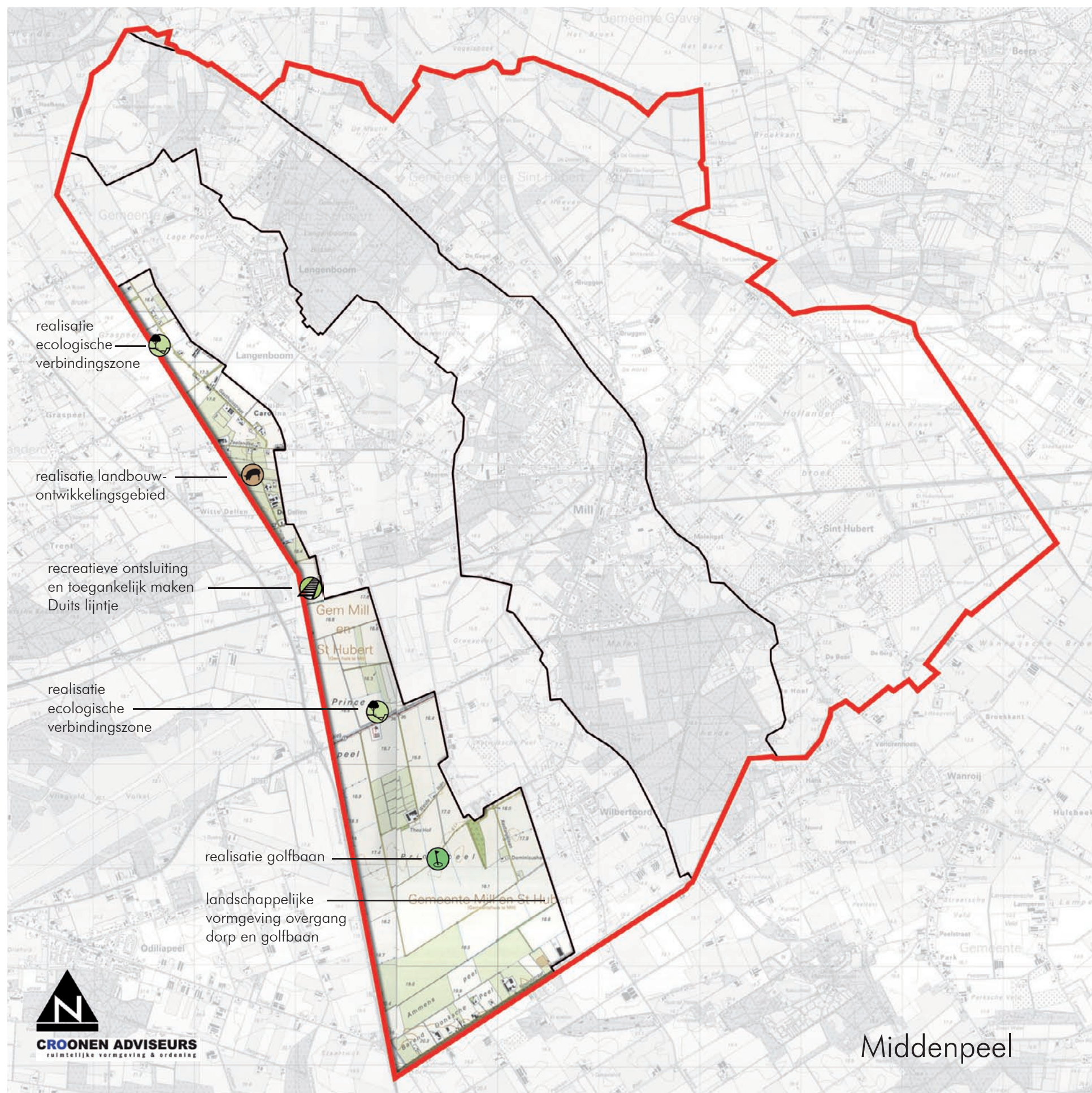
4.3 PLANNEN EN PROJECTEN

Het streefbeeld zoals beschreven in de vorige paragraaf kan enkel tot stand komen door een continue samenwerking tussen markt, maatschappelijke organisaties en overheid. Het vertrekpunt daarbij is de gezamenlijke visie, die voor de Middenpeel-zone het primaat legt bij de agrarische sector. Binnen de kaders van de visie laat de gemeente ruimte voor initiatieven. De gemeente voert daarbij voornamelijk de regie op het in stand houden van de balans op de woningmarkt, alsmede de algehele versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor plannen en projecten van algemeen belang is de gemeente meestal zelf de kartrekker.

Met de realisatie van het LOG Graspeel, alsmede de golfbaan en landgoed Princepeel, krijgt de Middenpeel-zone de komende jaren een duidelijke invulling als primair agrarisch gebied en recreatieknooppunt. Op het vlak van natuur en landschap staat verdere realisatie van ecologische verbindingzones op het programma. Hiermee worden groene en blauwe doelstellingen in het gebied vormgegeven. Ook wil de gemeente hiermee de recreatieve toegankelijkheid van het gebied de komende jaren verbeteren. Specifiek gaat de gemeente dit oppakken langs het Duitse lijntje. De grootschaligheid van deze zone staat bij de ontwikkelingen voorop.

Met de realisatie van bovengenoemde projecten krijgt het gebied op korte tot middellange termijn invulling. De enige resterende opgave vormt de landschappelijke vormgeving van de overgang tussen Wilbertoord en de Princepeel nabij de geplande golfbaan. De mate waarin deze opgave ingevuld wordt, hangt af van particulier initiatief.

Er zijn voor de (midden)lange termijn geen woningbouwontwikkelingen in deze zone voorzien.





de Turfsteker in Wilbertoord

5

PEELKANT-ZONE

5.1 VROEGER EN NU

Jonge ontginningen

Tussen de Middenpeel-zone en de Peelzoom-zone ligt De Peelkant-zone. Hierin bevinden zich de jonge ontginningsdorpen Langenboom en Wilbertoord. Het culturele erfgoed is hier overwegend jong maar vertegenwoordigt toch een uiterst boeiend stukje geschiedenis. De eerste nederzettingen, uithoven (van kloosters) en ontginningen dateren uit de late middeleeuwen. De ontginningen vonden voornamelijk plaats op de Peelzoom en vormden min of meer eilandjes op de woeste gronden. Na wat kleinschalige lokale ontginningen en turfstekerijen werd pas in de 18e eeuw een begin gemaakt met de meer grootschalige ontginning van de vochtige hoogveenvlaktes in de Peel ('Peel' komt waarschijnlijk van het Latijnse woord 'palus', dat 'moeras' betekent). Parallel aan de drogere verstuivingen van de Peelzoom (daar waar nu de bosgordel ligt) ontwikkelden zich langgerekte, kaarsrechte ontginningsassen die in de loop der tijd met elkaar verbonden raakten.

Traditionele bedrijfsvoering onder druk

Aan deze assen ontstond verspreid bebouwing, die zich op plaatsen verdichtte tot lintdorpen (Langenboom, Zuid-Carolina en Wilbertoord). De (voormalige) kloosters met hun landgoederen en kapellen laten zien dat religie hier een voorname rol speelde. De echt structurele, systematische ontginning begon halverwege de 19e eeuw en duurde tot de jaren '60 van de vorige eeuw. Daarbij werd het eerdere ontginningswerk nog eens dunnetjes over gedaan.

De Peelkant-zone is in hoofdzaak agrarisch gebied met een traditionele bedrijfsvoering, die net als in de rest van Nederland sterk onder druk staat. De landbouw heeft te maken met toenemende beperkingen vanuit milieuwetgeving en dierenwelzijn. Vernieuwing van bedrijfsvoering en bedrijfsdoelen is derhalve geboden.

5.2 STRAKS

Kleinschalige agrarische activiteit

Terwijl in de Middenpeel-zone het accent komt te liggen op grootschalige specialistische agrarische bedrijvigheid, die zich richt op de bovenregionale markt, zal in de Peelkant-zone de nadruk liggen op agrarische activiteiten die kleinschalig en divers zijn en waarvan de productie bij voorkeur streekgericht is. Daarbij staan een gezond leefmilieu en duurzaamheid hoog in het vaandel.

Gestreefd wordt naar verbreding van het economisch perspectief, waarbij agrarische functies gedifferentieerd worden en gecombineerd worden met nieuwe functies, bijvoorbeeld op het gebied van toerisme, recreatie en natuurontwikkeling.

Naast deze revitaliserende ontwikkelingen zet de gemeente ook in op transformatie: juist in deze zone wil de gemeente letterlijk ruimte bieden aan toekomstgerichte vernieuwingen op het gebied van economie en welvaart anders dan de landbouw. In de visie van de gemeente zal de toekomstige ontwikkeling van de Peelkant-zone worden opgehangen aan nieuwe economische dragers, waarbij milieuhinder (o.a. stank) niet aan de orde is.

Broedplaats voor innovatief ondernemerschap

De zone kan uitgroeien tot een ware 'broedplaats' voor een innovatief ondernemerschap waarbij het experiment niet geschuwd wordt. Een zone van de toekomst, die zich geleidelijk kan ontwikkelen tot een voorbeeldig gebied waar 'landelijk wonen' gecombineerd wordt met werken aan *eco-efficiënte* producten in *energieneutrale* bouwcomplexen ('cradle-to-cradle'). Niettemin wordt toerisme & recreatie gezien als belangrijkste drager van nieuwe economie in deze zone. In een nieuw in te richten, aantrekkelijk kleinschalig cultuurlandschap met natuurlijke coulissen en bosjes wordt ruimte geboden aan allerlei zeer belevingswaardige toeristisch-recreatieve functies en onderscheidende verblijfsaccommodaties die gebaseerd zijn op de notie 'tijdelijk anders wonen'.

Rood voor groen

In deze en de andere zones geldt het principe rood-voor-groen. Aan de ene kant betekent dit dat de mogelijkheden voor 'rode functies' uitgebreider worden. Aan de andere kant duidt dat op de noodzaak van een herstructureringsprogramma, dat de balans veiligstelt tussen 'rood' en 'groen'. Een dergelijk programma kan voorstellen doen voor de aanpak van de huidige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied. Het kan bovendien regelen dat de huidige sterke spreiding van gecombineerd (agrarisch) werken en wonen vermindert, om plaats te maken voor meer *geclusterde* vormen: kleine compacte nederzettingen in het groen, divers van opzet en verschijningsvorm.

Nieuwe buurtschappen, nieuwe landgoederen

Een dergelijke aanpak kan resulteren in *nieuwe buurtschappen* geënt op historische landschapsstructuren en in *nieuwe landgoederen*, die bij voorkeur collectief van opzet zijn en voor iedereen toegankelijk.

Juist het stichten van nieuwe landgoederen wordt gezien als een effectief beleidsinstrument bij de herstructurering en de landschapsinrichting van deze zone. Deze nieuwe landgoederen zijn nog eens extra waardevol wanneer ze gesitueerd worden binnen de contouren van een *dorpslandschap*. Op die manier krijgen ze een statusverhogende werking. Bovendien kunnen ze een relevante bijdrage leveren aan de landschappelijke afronding van de dorpsranden en vormen uiteindelijk een boeiend en aantrekkelijk uitloopgebied voor de dorpsbewoners.

Ruimte voor ruimte

Een ander 'rood-voor-groen'-instrument is de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling, waarbij in ruil voor het slopen van de bedrijfsgebouwen op 'passende locaties' één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. Om versnippering en verrommeling zoveel mogelijk tegen te

gaan, onderzoekt de gemeente of compensatiebouw op andere dan de te saneren bedrijfslocaties kan worden verzilverd. Voor overige individuele bouwinitiatieven in deze zone geldt, dat alleen vervangende nieuwbouw is toegestaan.

Landelijk bouwen

De gemeente ziet zich eerst en vooral als een *landelijke* gemeente en wil zich ook nadrukkelijk als zodanig profileren. Behalve in de verhoogde aandacht voor natuur- en landschapsontwikkeling komt dat tot uitdrukking in het principe van *Landelijk Bouwen*. De gemeente wil de voortschrijdende verstedelijking van de dorpskernen een halt toeroepen. Voortaan krijgt ook in de kernen het principe van Landelijk Bouwen voorrang. Onder ‘Landelijk bouwen’ wordt verstaan: een integrale dorpsbouwkundige aanpak, waarbij de samenhang binnen de kern en de verweving met het buitengebied structureel verbeterd kunnen worden. Deze zou tot uitdrukking kunnen komen in beeldkwaliteitplannen voor de vier dorpslandschappen, die algemeen geldend zijn voor de hele gemeente.

Transformaties en nieuwe functies

De Peelkant-zone kan worden getypeerd als hoogdynamisch omdat hier veel transformaties plaatsvinden en allerlei nieuwe functies onderdak zullen krijgen. Hier vinden we dus de beste kansen voor omschakeling en nieuwvestiging van ‘rode’ functies. De vereiste balans tussen rood en groen komt tot stand dankzij een koppeling met de realisatie van ‘groene’ functies. Er worden substantiële bijdragen verlangd ter compensatie van natuur en landschap, niet alleen in de directe omgeving van de nieuwe bedrijvigheid, maar vooral ook in de Robuuste Verbindingszone – die zowel in de Peelkant-zone als in de Peelzoom-zone ligt (zie *Natuurlandschap Peelzoom* 4.2). Bij ontwikkeling van rode functies in andere (deel)gebieden zijn onder andere instrumenten beschikbaar als ‘nieuwe

landgoederen’ en ‘ruimte-voor-ruimte’.

Het principe van ‘ruimte voor ruimte’ zal ook leidend zijn bij mogelijke ontwikkelingen in de dorpslandschappen, (nader aan te duiden) kernrandzones en bebouwingsconcentraties.

Publieke ontsluiting

Met betrekking tot de publieke ontsluiting van de zone is het de bedoeling om extra veel aandacht te geven aan de toegankelijkheid van het landelijk gebied en de RVZ in het bijzonder. Via een stelsel van zandpaden, die mogelijk aansluiten op langeafstandspaden, kunnen bewoners en bezoekers het gebied doorkruisen. Voorzieningen en verblijfsaccommodaties voor gasten zijn gelegen aan of staan in verbinding met dit padenstelsel.

Integrale dorpsontwikkeling

Zoals aangegeven, is het een streven van de gemeente de verschillende kernen integraal te ontwikkelen. Dat kan eventueel gepaard gaan met herstructureringsopgaven. Daartoe zijn in de kernen gebieden aangewezen als *Dorpslandschap*, waarbinnen ruim baan kan worden gemaakt voor vernieuwing en nieuwe functies.

Verder streeft de gemeente voor alle kernen naar een werkbaar en effectief model voor burgerparticipatie bij de verdere uitwerking van plannen voor dorpsontwikkeling.

Sleutelwoorden Peelkant:

Economisch landschap, transformatie, kleinschalig, zeer divers, hoogdynamisch, rood-voor-groen, 'gemengd bedrijf', eco-efficiënt, innovatief, experimenteel, nieuwe landgoederen

In deze zone worden de volgende ontwikkelingsgebieden onderscheiden:

- *Dorpslandschap Langenboom*
- *Dorpslandschap Wilbertoord*
- *Natuurlandschap Peelzoom*
- *'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort*
- *Ecologisch knooppunt Groespeel / Katwijkse Peel*
- *Recreatiegebied De Kuilen*

Dorpslandschap Langenboom

Proactieve aanpak gemeente

Begin 19^e eeuw bestond Langenboom uit twee separate gehuchten: het ene bij de Lage Peel, ter hoogte van de splitsing Dorpsstraat-Dennendijk, en het andere ter hoogte van het kruispunt Dorpsstraat-Dominicanenstraat/Dempseystraat-Espenstraat. Bij dat kruispunt stonden twee ontginningsboerderijen die de grondslag vormden voor het klooster dat in 1858 werd toegewezen aan de Dominicanen. De kloosterorde heeft veel bijgedragen aan de groei en ontwikkeling van Langenboom.

De twee gehuchten zijn gaandeweg vergroeid en verdicht tot één langgerekt bebouwingslint. Asymmetrisch, tussen lint en de Langenboomse Bossen, werd het dorp aangevuld met naoorlogse bouwblokken.

Nu, zo'n 150 jaar na zijn ontstaan, is Langenboom een dorp met 2300 inwoners en een geheel eigen karakter. Er is sprake van een sterke sociale binding.

Maar zoals dat bij zo veel kleine landelijke kernen het geval is, staan voorzieningenniveau en winkelbestand onder druk. De gemeente wil die tendens op proactieve wijze keren.

Langenboom ligt namelijk prominent in de Peelkant-zone, die in de visie van de gemeente een transformatiezone vertegenwoordigt en waar dus veel zaken zullen veranderen. Voor Langenboom heeft de gemeente een hoofdrol in gedachten, waarbij bebouwde kom en ommeland (binnen- én buitengebied) in directe samenhang en verwevenheid ontwikkeld kunnen worden.

Dorpslandschap

Daartoe is een gebied aangewezen als *Dorpslandschap*. Hier worden nieuwe ontwikkelingen benut om het leefmilieu van de gemeenschap te verbeteren en het dorp een nieuwe en levensvatbare toekomst te geven, die nadrukkelijk gerelateerd is aan landelijkheid en landschap.

Globaal zijn daarbij de volgende beleidskwesties aan de orde:

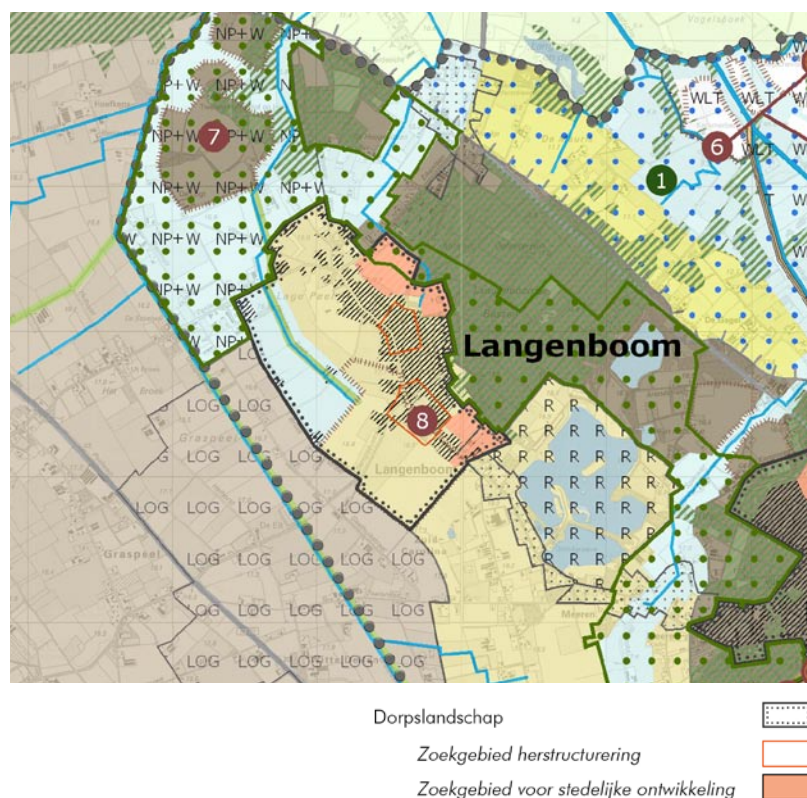
- Het creëren van een gastvrij centrumgebied;
- Het herstructureren van de omgeving Vierhoeksweg en Dennendijk;
- Het realiseren van nieuwe uitbreidingslocaties/woningbouw;
- Het creëren van een *landelijk en groen profiel van de hoofdstraat* met grote voortuinen en grote bomen;
- Aandacht voor landelijke en gastvrije dorpsentrees;
- Aandacht voor het langzaam verkeer;
- Realiseren van een 'groene geleiding' van het bebouwingslint met doorzichten naar het aan-/omliggende landschap;
- Afronding van de dorpsrand.

Binnen dorpslandschap Langenboom krijgen de volgende deelgebieden extra aandacht:

- *Centrum*
- *Zoekgebieden stedelijke ontwikkeling*

Centrum

De gemeente onderzoekt hoe het centrum nabij het kerkplein aan de Dominicanenstraat aan functionaliteit en



aantrekkelijkheid kan winnen door (nieuwe) functies en voorzieningen te creëren. De instrumenten die de gemeente daarbij wil inzetten zijn herstructurering, bedrijfsverplaatsingen en inbreidingen.

Het resultaat moet zijn dat er een gastvrij centrum ontstaat met een groen plein, een openbare ontmoetingsruimte en ruimte voor evenementen en horeca; een centrum dus, dat zowel voor de bewoners als voor toeristen en recreanten aantrekkelijk en uitnodigend is.

Zoekgebieden stedelijke ontwikkeling

De gemeente wil komen tot een afronding van de dorpsrand waarbij het creëren van nieuwe uitbreidingslocaties hand in hand gaat met landschappelijke inpassingen. De insteek

daarbij is te komen tot een hoge kwaliteit van landelijk wonen. Bij ontwikkeling van rode functies in andere (deel)gebieden zijn onder andere instrumenten beschikbaar als 'nieuwe landgoederen' en 'ruimte-voor-ruimte'.

Een dergelijke benadering vergroot de toegankelijkheid van het ommeland en verhoogt de landelijke, natuurlijke en landschappelijke kwaliteit; hetgeen nog versterkt wordt de onmiddellijke nabijheid van Natuurlandschap Peelzoom met daarbinnen de Robuuste Verbindingszone (6).

Het principe van 'ruimte voor ruimte' zal ook leidend zijn bij mogelijke ontwikkelingen in de dorpslandschappen, (nader aan te duiden) kernrandzones en bebouwingsconcentraties.

Dorpslandschap Wilbertoord

'Nieuw dorp'

Wilbertoord is het 'jongste' dorp van de gemeente. Op de kaart van 1836 staat geen enkel gebouw aangegeven. Het landschap van toen is te typeren als woeste heidegronden. Omstreeks 1900 bevond zich in het gebied een tiental huizen, min of meer willekeurig verspreid gebouwd in een nog grotendeels ongecultiveerd landschap. De enige ontsluitingswegen waren de Van Ophovenlaan en de Kleine Peelweg. In 1928 stonden er ook nog maar 15 boerenhuizen. Wel vinden we een kromme voorloper van de huidige hoofdstraat op de oude kaart, waaraan slechts één gebouw ligt. Het dateert van omstreeks 1900.

Eerst op de kaart van 1957 vinden we de kaarsrechte ontwikkelingsas van Wilbertoord, tegenwoordig bekend als de Wethouder Lindersstraat. Deze weg vormde de basis voor wat met recht een 'nieuw dorp' genoemd kan worden.

Nieuwe levensvatbare toekomst

Nu, na ongeveer 60 jaar, is Wilbertoord een dorp met 1100 inwoners. De hoofdas met zijn vrijstaande woningen – waarvan de voorgevels op één rooilijn liggen – diepe voortuinen, brede

grasbermen en zware laanbomen – is zeer royaal van opzet en heeft onmiskenbaar ‘landelijke’ allure. Ook het St. Josephplein is ruim en groen van opzet met zware bomen langs de rand en wordt in het oosten markant afgesloten door de dorpskerk. Wilbertoord is door zijn ligging (geen doorgaande wegen door het dorp) een traditioneel hechte dorpsgemeenschap. Met de prachtige bossen in de omgeving vormt het dorp een oase van rust en groen in onze jachtige maatschappij.

Deze kernkwaliteiten van Wilbertoord vormen een prachtig vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen, die de leefgemeenschap perspectief bieden op nieuwe economie en welvaart.

Net zoals Langenboom ligt Wilbertoord in transformatiezone de Peelkant. En ook voor Wilbertoord ligt er een belangrijke rol in het vershiet. Samen met de bewoners wil de gemeente werken aan een nieuwe levensvatbare toekomst met het accent op landelijkheid, natuur & landschap en toerisme & recreatie.

Dorpslandschap

Er is een gebied aangewezen als *Dorpslandschap* waarbinnen bebouwde kom en ommeland (binnen- én buitengebied) zich in directe samenhang en verwevenheid kunnen ontwikkelen. Met name binnen het dorpslandschap zal (planologische) ruimte worden gecreëerd voor vernieuwing en nieuwe functies.

De voorgestane nieuwe ontwikkelingen zullen worden benut om het leefmilieu van de gemeenschap te verbeteren en de uitstraling en identiteit van Wilbertoord onderscheidend te maken.

Net als dat bij Langenboom het geval is, staat de gemeente nieuwe, integrale ontwikkelingen voor die zich onder meer richten op:

- Het creëren van een gastvrij centrum;
- Realiseren van nieuwe uitbreidingslocaties;
- Aandacht voor landelijke en gastvrije dorpsentrees;
- Realiseren van een ‘groene geleiding’ van het bebouwingslint met doorzichten naar het aan-/omliggende landschap;

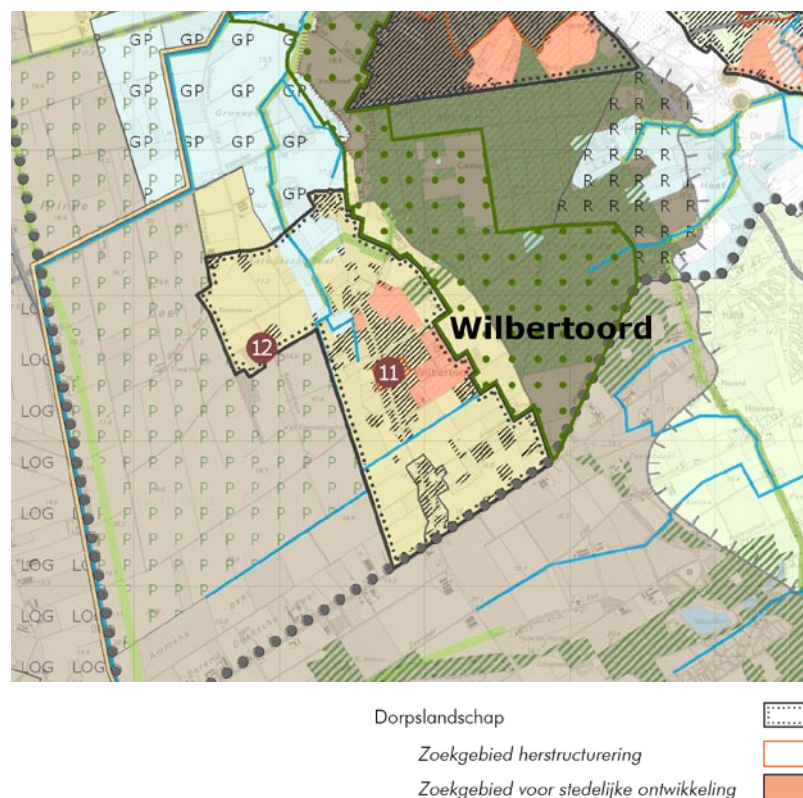
- Afronding van de dorpsrand.

Binnen *Dorpslandschap Wilbertoord* verdienen de volgende deelgebieden extra aandacht:

- *Centrum*
- *Zoekgebieden stedelijke ontwikkeling*

Centrum

Net als in Langenboom wil de gemeente ook voor Wilbertoord een gastvrij centrum creëren met een groen plein, openbare ontmoetingsruimten en ruimte voor evenementen en horeca; dat centrum moet voor de bewoners even aantrekkelijk en uitnodigend zijn als voor toeristen en recreanten. Ook hier zijn herstructurering, bedrijfsverplaatsing, inbreidingen de voornaamste instrumenten.



Zoekgebieden stedelijke ontwikkeling

En ook weer op vergelijkbare wijze als bij Langenboom, zoekt de gemeente naar mogelijkheden om te komen tot een afronding van de dorpsrand waarbij landschappelijke inpassing vooropstaat. Ze wil een dergelijke inpassing met name stimuleren door de vestiging mogelijk te maken van nieuwe landgoederen; landgoederen die meer mogen bouwen naarmate ze dichterbij de kern gesitueerd zijn.

Zo ontstaat er een dorpslandschap dat niet alleen waardevol is als uitloopgebied voor de bewoners, maar ook aantrekkelijk is voor bezoekers.

Ook hier is de insteek te komen tot een hoge kwaliteit van landelijk wonen. Voor de ontwikkeling van rode functies zijn onder meer instrumenten beschikbaar als 'nieuwe landgoederen' en 'ruimte-voor-ruimte'.

Op dezelfde wijze zal het principe van 'ruimte voor ruimte' leidend zijn bij mogelijke ontwikkelingen in de dorpslandschappen, (nader aan te duiden) kernrandzones en bebouwingsconcentraties.

Natuurlandschap Peelzoom

Binnen ontwikkelingsgebied '*Natuurlandschap Peelzoom*' wordt concreet invulling gegeven aan het realiseren van een royale Robuuste Verbindingszone (RVZ), die een uiterst belangrijke schakel vormt in de nationale Ecologische Hoofdstructuur. Zoals de naam van dit ontwikkelingsgebied al aangeeft, zijn de natuurontwikkelingen primair gekoppeld aan de Peelzoom-zone; of meer specifiek aan de omvangrijke bosgordel die onmiskenbaar de hoofdstructuurdrager van deze zone is. Het ontwikkelingsgebied overlapt echter ook een deel van de *Peelkant-zone*.

Een van de argumenten voor die gedeeltelijke overlapping is, dat de *Peelkant-zone* bij uitstek een transformatiezone is, waarin volgens het principe 'rood-voor-groen' middelen vrijgemaakt kunnen worden voor verevening in de RVZ. Middelen die in de *Peelzoom-zone* zelf moeilijker te genereren zijn.

Natuurlandschap Peelzoom wordt verderop uitgebreider behandeld bij de *Peelzoom-zone* (6.2).

'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort

Ontwikkelingsgebied Zandvoort ligt in het uiterste noorden van de gemeente en valt deels in de *Peelkant-zone* en deels in de *Peelzoom-zone*. Het valt bovendien in zijn geheel binnen *Natuurlandschap Peelzoom*, maar is vanwege zijn uitzonderlijk hoge waterecologische kwaliteit zo belangrijk, dat het als afzonderlijk ontwikkelingsgebied extra aandacht krijgt (zie voor bespreking 6.2).

Ecologisch knooppunt Groespeel / Katwijkse Peel

Een bijzondere positie neemt het *Defensiekanaal* in. Behalve onderdeel van Rijksmonument de Peel-Raamstelling, is het namelijk ook onderdeel van het watersysteem (zie 3.2). Het heeft een autonome infrastructuur met bovenstrooms enkele zuiveringsgebieden.

De Groespeel en de Katwijkse Peel vormden oorspronkelijk één uitgestrekte moerassige ingesloten laagte, een hoogwaardig hoogveengebied met stagnerend water. Hier ontspringt vanouds



de Grootte Beek ter plaatse van de kruising met het 'Duits Lijntje'

de Groote Beek waaraan Mill haar ontstaan te danken heeft. Met de aanleg van het Defensiekanaal werd de meanderende beek vergraven tot een kaarsrechte uitwateringsgoot en kon het moeras versneld ontwaterd en gedraineerd worden. De Groote Beek werd zo hoog mogelijk aangetakt op het Defensiekanaal. De unieke veengronden – die al gedeeltelijk waren afgegraven vanwege de turf – klonken onomkeerbaar in en zijn sindsdien bij agrariërs in gebruik als grasland.

Inmiddels heeft de provincie de Groespeel aangewezen als een goede locatie voor waterberging vanwege haar lage ligging. Verder kruisen de RVZ (Peelzoom-zone) en de EVZ van het ‘Duits Lijntje’ elkaar hier. De Groespeel ligt als het ware in de oksel van deze twee significante ecologische structuurdragers. Zelfs het Defensiekanaal heeft voor de toekomst de functie van EVZ meegekregen.

De gemeente erkent dat er door deze constellatie voor de natuur evidente kansen in het verschiets liggen en wil het gebied transformeren tot een ‘*ecologisch knooppunt*’ van importantie. Door kavelruil – in het kader van het gebiedsprogramma Groespeel – zullen de agrariërs in het bezit komen van betere landbouwgronden en grotere huiskavels en komt tegelijk een groot aaneengesloten gebied vrij dat geschikt is voor waterretentie én voor natuurontwikkeling. Geleidelijk zal het gebied zich vernatten en zal er een prachtig ‘plasdras’ landschap ontstaan.

Recreatiegebied De Kuilen

Halverwege Mill en Langenboom ligt natuur- en recreatiegebied De Kuilen, een voormalige zandwinplas die nog kortgeleden een ingrijpende metamorfose heeft ondergaan. Er is onder andere een groot zandstrand en een populaire duiklocatie. Aan het recreatiegebied grenst motorcrossterrein Circuit Park De Kuilen, waar grote (inter)nationale wedstrijden verreden worden.

De gemeente ziet toerisme en recreatie als belangrijke economische dragers voor de toekomst. Dat moet tot uiting

komen in de gehele gemeente maar met name in de twee *concentratiegebieden* natuur- en recreatiegebied *De Kuilen* en buurtschap *De Hoef*. De Hoef wordt besproken bij de Peelzoom-zone (6.2).

Hoewel het hier gaat om een op zich goed functionerende dagrecreatieve voorziening, zal de komende tijd in het licht staan van een aanvullende kwaliteitsslag. Daarbij worden ook plannen ontwikkeld ten behoeve van *verblijfsrecreatie*, die zich positief onderscheidt van wat er in de buurgemeenten al voorhanden is. Om ‘anders te zijn dan de burens’ zouden werkelijk onderscheidende vormen van verblijfsrecreatie overwogen kunnen worden, zoals een natuurhotel, een woonbotendorp in combinatie met drijvende horeca en/of boomhuttenkamp. Dagrecreatieve voorzieningen kunnen worden uitgebreid met voorzieningen voor outdooractiviteiten en een avonturenbos voor de kinderen.

Onderzocht wordt in hoeverre de vestiging van een ‘eco-vakantiepark’ aan de zuidzijde van de plas – zowel op als aan het water – mogelijk is.

Bovenaan het verlanglijstje staat in elk geval een *Recreatieve Poort*: een transferium met bezoekerscentrum voor gebiedsinformatie, natuurbeleving en educatie; dit moet het vertrekpunt zijn voor verkenning van de streek.

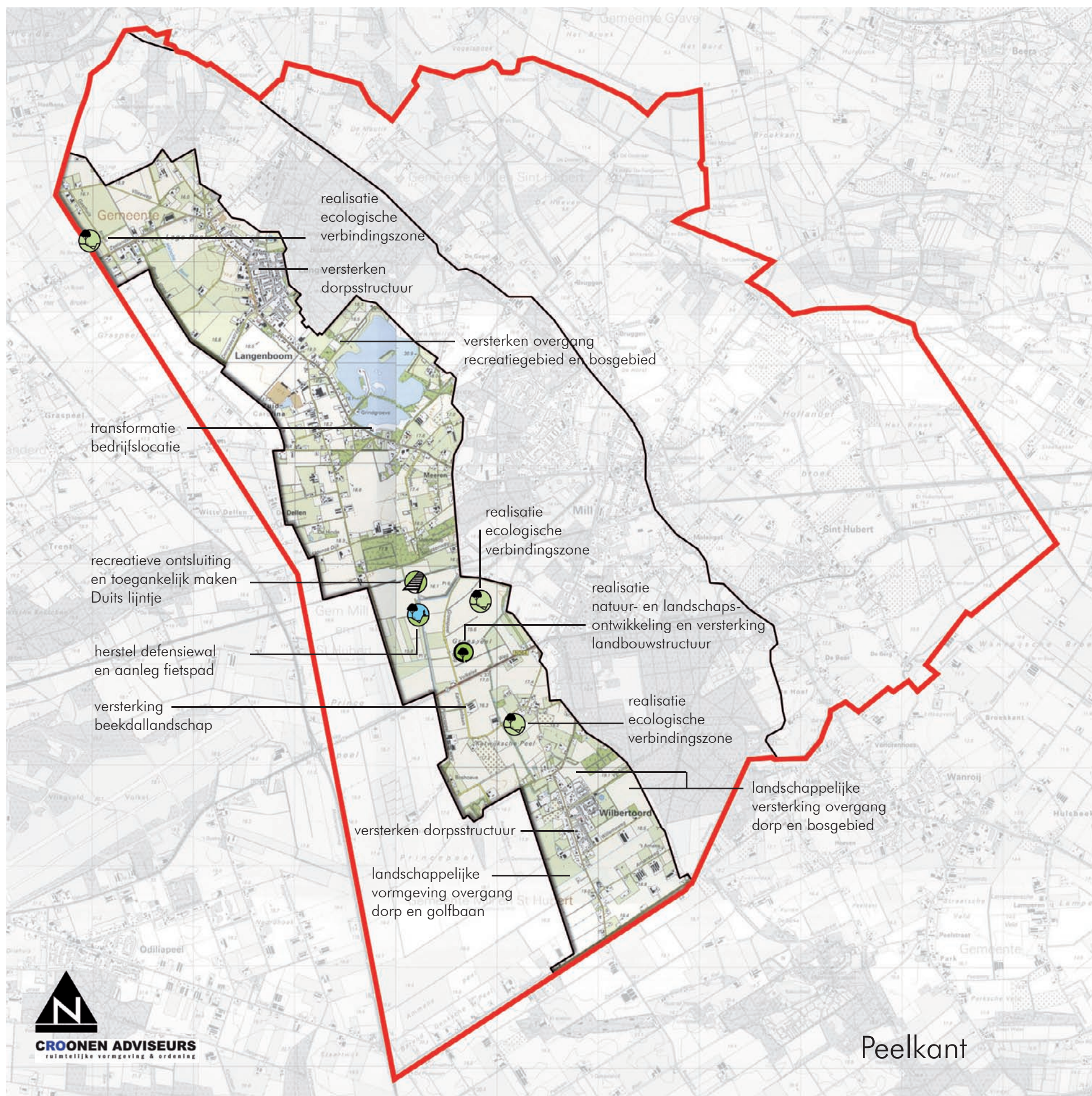


Recreatiegebied 'De Kuilen'

5.3 PLANNEN EN PROJECTEN

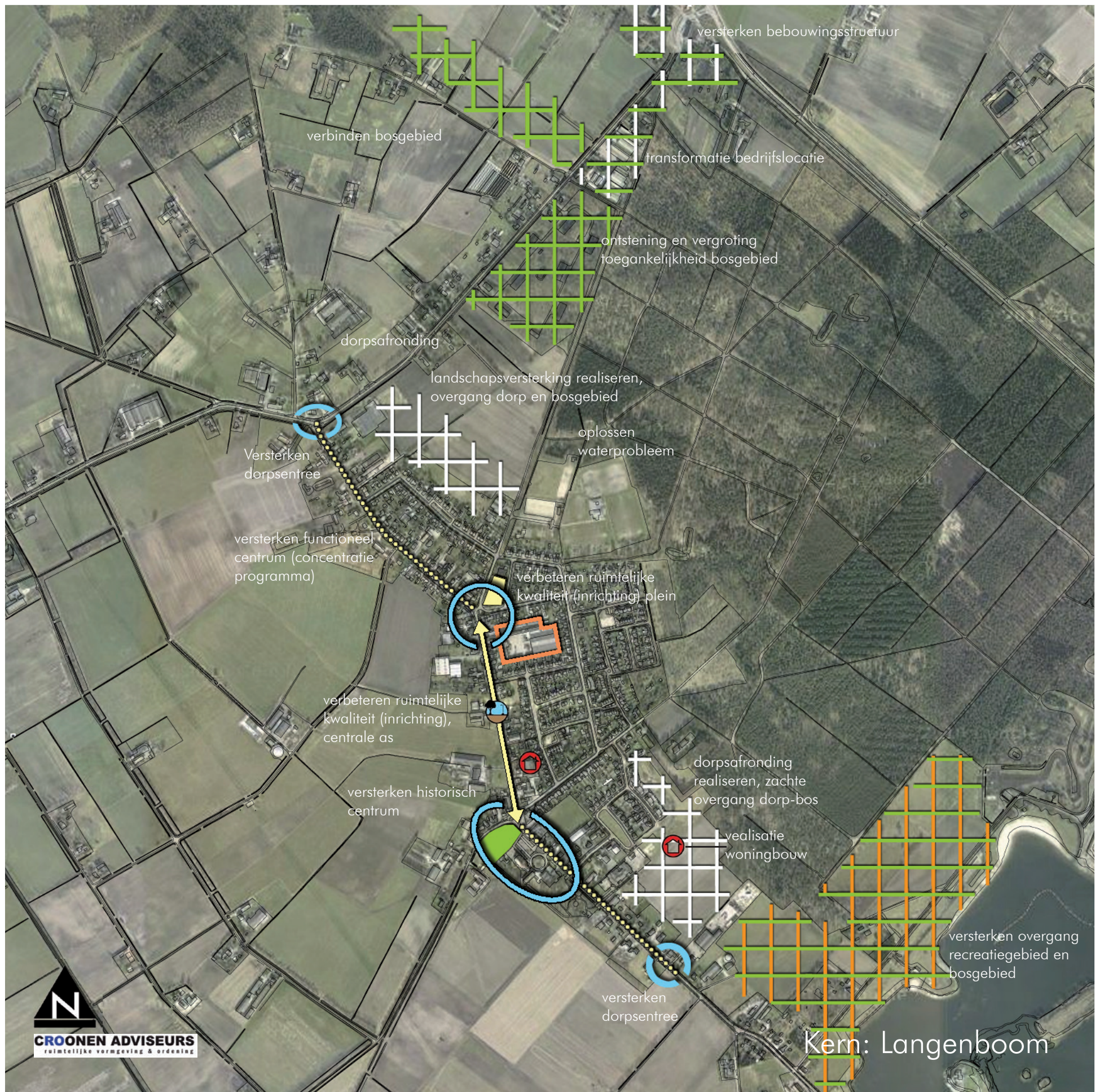
Het streefbeeld zoals beschreven in de vorige paragraaf kan enkel tot stand komen door een continue samenwerking tussen markt, maatschappelijke organisaties en overheid. Het vertrekpunt daarbij is de gezamenlijke visie. Voor de Peelkant-zone betekent deze een sterke verweving van innovatieve (kleinschalige) landbouw, landschap, recreatie en levendige dorpen. Binnen de kaders van de visie laat de gemeente ruimte voor initiatieven. De gemeente voert daarbij voornamelijk de regie op het in stand houden van de balans op de woningmarkt, alsmede de algehele versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor plannen en projecten van algemeen belang is de gemeente meestal zelf de kartrekker.

De projecten waar de gemeente in het **buitengebied** van de Peelkant-zone de komende jaren een actieve rol gaat spelen hebben voornamelijk een groen karakter. Onder de projectnaam 'Groespeel' worden diverse projecten gebundeld opgepakt. Primair heeft het project ten doel middels kavelruil het landbouwgebruik te verbeteren. Tegelijkertijd benut de gemeente de kansen om recreatieve doelen en natuurdoelen te realiseren. Door het gebied lopen diverse ecologische verbindingzones die ingericht gaan worden. Het Duitse lijntje en de defensiewal langs het Peelkanaal zullen in dezelfde periode beter beleefbaar gemaakt worden o.a. door maatregelen ter verbetering van de recreatieve toegankelijkheid. Zo komt er een fietspad langs het Peelkanaal. Voor verdere opgaven in het buitengebied, zoals de versterking van de overgang tussen Langenboom en recreatiegebied De Kuilen zijn op dit moment geen financiële middelen beschikbaar. Bij de indiening van particuliere initiatieven zal bezien worden op welke wijze kan worden bijgedragen aan de realisatie van de resterende opgaven teneinde de ruimtelijke kwaliteit van de Peelkant-zone te versterken. Dat geldt ook voor de opgaven ter versterking van de dorpslandschappen (dorpsstructuur) Langenboom en Wilbertoord.



Voor **Langenboom** gaat het dan met name om de inrichting van het gebied tussen het dorp en de Langenboomse bossen, waar de wens bestaat middels paden (recreatieve ommetjes) en landschapselementen deze zones beter op elkaar te laten aansluiten. In het dorp zelf ziet de gemeente een opgave in de herinrichting van de openbare ruimte (bestrating en groen) bij de dorpsentrees, de centrale as (Dorpsstraat) en het centrumgebied Vierhoeksweg en Dennendijk. Dit met als doel de centrale as door het dorp te verfraaien en een visuele verbinding te creëren tussen de twee centrumgebiedjes.

Twee woningbouwplannen voor de kern Langenboom zijn dusdanig ‘hard’ dat de gemeente erop rekent dat hiermee voorlopig de woningvraag voor het dorp vervuld wordt. De locatie ‘Van der Horst’ betreft een inbreidingslocatie van circa 12 woningen, terwijl op de locatie ‘Bosrand III’ uitbreiding van het dorp plaats vindt. De gemeente wil dit combineren met het verbinden van het dorp met de Langenboomse bossen alhier. Voor de periode t/m 2020 als ook 2030 is nog deels ruimte voor nieuwe plannen die passen binnen deze visie.



Voor **Wilbertoord** zijn er vergelijkbare opgaven als in Langenboom. De opgaven waar de gemeente prioriteit aan geeft, betreffen de aansluiting van het dorp op de Molenheidse bossen en het nieuw te ontwikkelen landgoed Princepeel. Recreatieve ontsluiting en verbinding staan hierbij centraal in combinatie met de aanleg van kleinere landschapselementen passend in de structuur van de ontginning. In het dorp zelf ziet de gemeente kansen om de dorpsentrees te verbeteren en het centrale plein op te waarderen door ingrepen te doen in de inrichting van de openbare ruimte. Ook hiervoor geldt dat financiële middelen mede tot stand moeten komen door bijdragen vanuit private ontwikkelingen. Hiervoor zijn de komende jaren kansen, aangezien er nog enkele zachte woningbouwplannen zijn. Bij ieder te beoordelen initiatief zal de gemeente nadrukkelijk bezien in hoeverre deze zelf bijdraagt aan de versterking van de dorpsstructuur. Daarnaast zal eventueel bekeken worden of op een andere wijze een bijdrage geleverd kan worden aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit.



dorpsafronding
realiseren, compacte
dorpsstructuur

behouden zichtlijnen
tussen dorp en bosgebied,
verbeteren recreatieve
toegankelijkheid

landschapsversterking
realiseren, overgang
dorp en bosgebied

dorpsafronding
realiseren, compacte
dorpsstructuur

landschappelijke
inpassing bedrijfslocatie

versterken
dorpsentree

opwaarderen en
inrichten centraal
plein (as)

landschappelijke in-
richting en inpassing
Landgoed Princepeel

versterken
dorpsentree

Kern: Wilbertoord



het 'Duits Lijntje'

6

PEELZOOM-ZONE

6.1 VROEGER EN NU

Karakteristieke boord tussen hoog en laag

Waar de Peelhorst 'zoomt' naar het Maasterras, ligt de zone van de Peelzoom. De Peelzoom is een langgerekte door windwerking ontstane wal, die in breedte varieert van één tot twee kilometer. Deze zoom wordt doorsneden door diverse beken, die allemaal min of meer haaks op de Peelrand het Maasterras in stromen.

De hoge droge ligging van de Peelzoom tussen de natte broekgebieden in het oosten en de zompige veengebieden in het westen was aanleiding voor vroege bewoning aan de beekdalranden en de eerste bouwlanden. Een aantal van deze oude bouwlanden is er nog steeds. Voor het overige overheersten woeste droge heidegronden.

Vanaf midden negentiende eeuw werden op deze weinig vruchtbare gronden massaal dennenbossen aangeplant, vaak voor de mijnbouw.

Zo is uiteindelijk op de Peelzoom een massieve bosgordel ontstaan die de karakteristieke boord vormt tussen de hoge Peelhorst en het lage Maasterras.

Mill, de belangrijkste kern

Mill is ontstaan aan de historische Groote Beek en was eeuwenlang een agrarisch dorp.

De komst van de spoorlijn Boxtel-Wesel (Duits Lijntje) in 1878 maakte de weg vrij voor nieuwe ontwikkelingen. Naast de oude kern ontstond een nieuw centrum met de Stationsstraat als nieuwe ontwikkelingsas en prominent daaraan de nieuwe kerk (1881) als middelpunt. De spoorverbinding schiep ook kansen voor industriële bedrijvigheid, voornamelijk gebaseerd op houtverwerking (klompenmakerij, houtzagerij en houtwolfabriek).

Inmiddels is Mill de belangrijkste, maar ook de meest verstedelijkte kern van de gemeente Mill en Sint Hubert met vanouds de voornaamste voorzieningen.

6.2 STRAKS

Hoofdstructuurdragers

De provincie heeft de bosgordel – hoofdstructuurdrager in de Peelzoom – aangewezen als robuuste verbindingzone (RVZ), een essentiële schakel in de *Ecologische Hoofdstructuur* (EHS). De gemeente wil deze RVZ vorm en inhoud geven.

Een andere hoofdstructuurdrager is de glooiende Terraswand, die op de overgang ligt van de Peelzoom naar het Maasterras. Deze Terraswand is een waardevol aardkundig element dat de landschappelijke tweedeling van de gemeente in Peelhorst en Maasterras markeert. Het is daarmee ook het meest markante landschapselement dat zorgt voor oriëntatie en herkenning.

Monumentale status voor unieke Terraswand

Het is de bedoeling deze unieke geologische en visuele grens tussen hoogte en laagte een monumentale status te geven en in het landschap scherper tot uitdrukking te brengen.

Dat kan door het huidige *gesloten* karakter van de bosgordel verder te versterken en tegelijk het aangrenzende Maasterras-landschap langs de gehele Terraswand een nadrukkelijk *open* karakter te geven. Dat geldt eerst en vooral voor het glooiende deel van de Terraswand. De markante overgang is vooral goed beleefbaar ter plaatse van de enkele holle wegen, die dan ook tegen vergraving beschermd moeten worden.

Ook de kwaliteit van de Terraswand als *ecologische gradiënt* verdient aandacht. Een ecologische gradiënt is een geleidelijke overgang tussen twee gebieden (bijv. bos en weiland) en herbergt in potentie een grote diversiteit aan dieren en planten.

De voormalige vuilstort aan de Graafseweg vormt weliswaar een vreemd lichaam in de Terraswand, maar kan voor publiek ontsloten worden – niet alleen als uniek panoramapunt over het Maasterras maar ook als plaats voor ontmoeting en activiteiten.

Waardevolle cultuurlandschappen beschermen

De Peelzoom wordt doorsneden door verschillende beekdalen.

Aan de randen daarvan ontstonden configuraties van boerenhoeven, natte weides, essen, bossen en heidevelden. Op diverse plekken vinden we nog min of meer gave ‘ensembles’ van beekdalen, oude akkers en bebouwing.

De gemeente streeft ernaar deze waardevolle historische cultuurlandschappen te beschermen en waar mogelijk aan te sturen op gepast nieuw gebruik, waardoor ze ook voor de toekomst behouden blijven. Daarom worden deze ensembles op de kaart aangemerkt als waardevolle cultuurhistorische gebieden die in bepaalde gevallen zelfs de status kunnen krijgen van gemeentelijk landschapsmonument. Binnen de Peelzoom komt *Ontwikkelingsgebied de Halsche Beek* in aanmerking voor deze kwalificatie.

Om een en ander te verwezenlijken werkt de gemeente mee aan initiatieven voor nieuwe landgoederen. Ten minste als de bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden geborgd worden in een ontwikkelingsplan. Een dergelijk ontwikkelingsplan moet worden gemotiveerd met een toekomstbeeld dat duidelijke meerwaarden bevat voor het gebied; het moet daarnaast voorzien in een nulmeting van vooraf te definiëren kernkwaliteiten en een realistisch uitvoeringsplan gekoppeld aan een monitor- en beheerprogramma.

Integrale dorpsontwikkeling

Zoals al meerdere keren benadrukt is, streeft de gemeente ernaar de verschillende kernen integraal te ontwikkelen. Dat kan eventueel gepaard gaan met herstructureringsopgaven. In de kernen zijn gebieden aangewezen als *Dorpslandschap*, waarbinnen vernieuwing en nieuwe functies letterlijk de ruimte krijgen. Voor de kern Mill resulteert dat in aanvullingen op het IDOP Mill en het Centrumplan, waarvan de uitvoering inmiddels een aanvang heeft genomen.

Net als voor alle kernen streeft de gemeente ook voor haar

belangrijkste kern Mill naar een werkbaar en effectief model voor burgerparticipatie bij de uitwerking van verdere plannen voor dorpsontwikkeling.

Sleutelwoorden ontwikkeling Peelzoom-zone:
natuur- en cultuurlandschap, statisch, aardkundige waarden

In deze zone worden de volgende ontwikkelingsgebieden onderscheiden:

- *Dorpslandschap Mill*
- *Natuurlandschapszone Peelzoom*
- *'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort*
- *Recreatiegebied De Hoef*

Dorpslandschap Mill

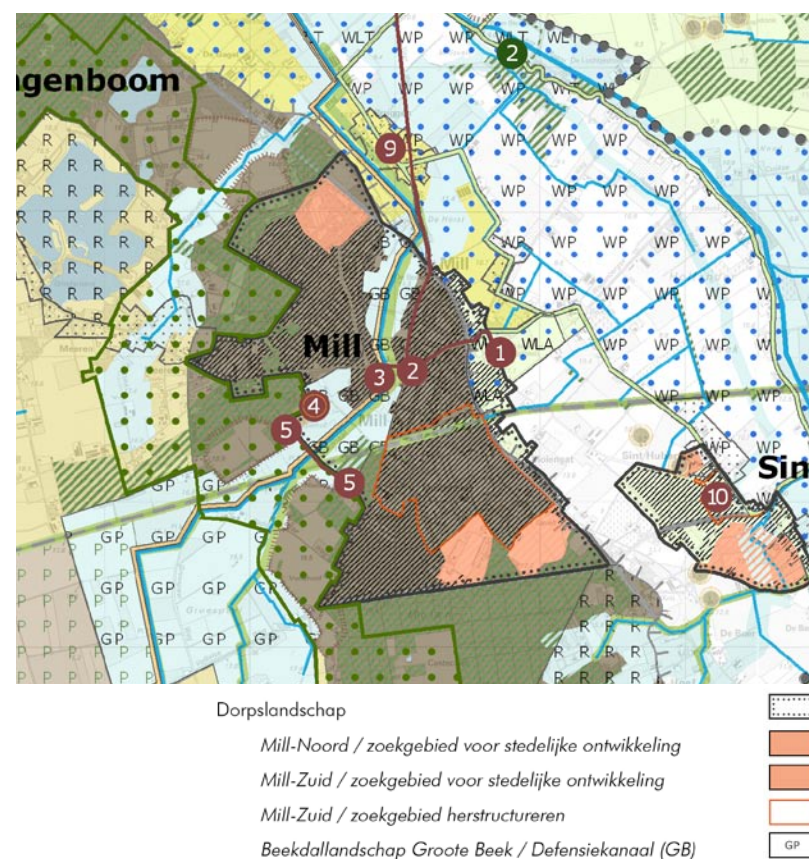
Welzijn en welvaart hoofdthema's

De gemeente wil voor alle kernen integraal inzetten op vitale, duurzame en toekomstgerichte dorpsontwikkeling. Thema's zijn *welzijn* (de kwaliteit en diversiteit van zowel de bestaande als de nog te realiseren woningvoorraad, de kwaliteit van het totale voorzieningenniveau en de kwaliteit van de leefomgeving in dorp en ommeland) en *welvaart* (economische bedrijvigheid, gastheerschap voor toeristen).

Direct ten westen van Mill bevindt zich vliegbasis Volkel. Deze militaire vliegbasis met bijbehorende geluidscontouren zorgt met name in Mill voor veel beperkingen qua te realiseren geluidsgevoelige objecten en hoogte van bouwwerken. Verdere planvorming – in aanvulling op het IDOP Mill en het Centrumplan dat nu volop in ontwikkeling is – heeft tot doel de sociale samenhang in het dorp en de voorzieningen die daarbij nodig zijn een belangrijke impuls te geven. Daarnaast moet aanvullende planvorming de woonkern Mill 'dorpsbouwkundig' en landschappelijk afronden en de inwoners verzekeren van een prettige en vooral gezonde leefomgeving in de toekomst. Ook hier gaat het er om te komen tot een hoge kwaliteit van landelijk wonen. Voor de ontwikkeling van rode functies zijn

onder meer instrumenten beschikbaar als 'nieuwe landgoederen' en 'ruimte-voor-ruimte'.

Op dezelfde wijze zal het principe van 'ruimte voor ruimte' leidend zijn bij mogelijke ontwikkelingen in de dorpslandschappen, (nader aan te duiden) kernrandzones en bebouwingsconcentraties.



Binnen *Dorpslandschap Mill* verdienen de volgende deelgebieden extra aandacht:

- *Historisch Mill*
- *Mill-Noord*
- *Mill-Zuid*
- *Beekdallandschap Groote Beek / Defensiekanaal*

Historisch Mill

In juni 2008 is voor het centrum van de woonkern Mill een definitief ontwikkelingsplan 'Centrumplan Mill' afgerond. Dit plan geeft integraal inzicht in de ruimtelijke en functionele structuur, de verkeers- en parkeerstructuur en de groenstructuur. De realisatie is uitgewerkt in een programma met meerdere deelplannen dat fasegewijs tot 2012/2015 loopt en vastgelegd is in een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en een tweetal marktpartijen. Het programma, waarvan de uitvoering inmiddels is begonnen, richt zich vooral op de herontwikkeling van het 'nieuwe' centrum, dat aan het eind van de 19^e eeuw met de komst van de spoorlijn Boxtel - Wesel ontstaan is. Vertrekpunt voor de herontwikkeling is de assenstructuur Stationsstraat - Kerkstraat en Oranjeboomstraat - Burgemeester Verstraatenlaan. Kenmerkend voor het plan zijn de moderne functionaliteit en een compact centrum met winkels en voorzieningen dicht bij elkaar.

Nu het Centrumplan Mill zijn beslag krijgt is de tijd rijp om ook de herontwikkeling van het historische dorp Mill, dat tot nog toe weinig aandacht kreeg, aan te pakken.

Van de drie historische radialen die bij Kerk en brug samenkomen, is de Hoogstraat in feite de laatste nog

oorspronkelijke historische weg annex ontwikkelingsas. Er is niet alleen sprake van een redelijk authentiek dorpstraatbeeld met diverse historische panden, de Hoogstraat verbindt bovendien nog steeds de belangrijke historische monumenten: het historische centrum, gelegen rondom de voormalige kerk (op de plek van het oude kerkhof), de net over het water gelegen omgrachte voormalige uithof (onderdeel Mariënweerd) en kasteel en landgoed Aldendriel.

In deze schakeling van cultuurhistorische monumenten ligt de basis voor toekomstige ontwikkeling. Het is de wens van de gemeente om de Hoogstraat als historische ontwikkelingsas nieuw leven in te blazen.

Doel daarvan is enerzijds de oorspronkelijke identiteit van historisch Mill waar mogelijk te bewaren voor bewoners en hun nageslacht, en die op de een of andere manier weer beleefbaar te maken – bijvoorbeeld via een 'foto-statie', een nostalgische dorpsomgeving met oude foto's van historisch Mill.

Anderzijds streeft de gemeente ernaar, zoals ook in de inspiratienota *Mill Landelijk & Gastvrij* is aangegeven, met name dit historische dorps erfgoed aantrekkelijk en uitnodigend te maken voor toeristen.



het oude kerkhof in Mill



Mariënweerd



de hof bij kasteel Aldendriel

Ontwikkeling zal zich, naast het in ere herstellen van de Hoogstraat, vooral concentreren op een tweetal locaties:

- *‘De Dorpskiem’*: dit is de plek waar Mill ooit ontstaan is aan weerszijden van de Groote Beek; met aan de westkant de indertijd omgrachte uithof (eerste helft 14^e eeuw) die hoorde bij de abdij Mariënweerd (ook wel de ‘korenschuijren van Mill’ genoemd) en aan de oostkant de vroege nederzetting met de voormalige kerk van St. Willibrordus; beide zijden werden verbonden door een dijklichaam met brug (de Hoogstraat) dat dwars door het beekdal lag. De plaats waar de Hoogstraat de Groote Beek oversteekt is vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk perspectief door de van oudsher aanwezige bebouwing altijd een flessenhals geweest. Ook nu bevinden zich daar diverse gebouwen zoals Fitland, een huisartsen- annex fysiotherapiepraktijk en het Merletcollege. Verderop, aan de zijde van de Domeinenstraat, Hoogveldseweg, Karstraat en Putterstraat bevinden zich eveneens diverse woningen. Vanuit het genoemde perspectief wordt rekening gehouden met blijvende aanwezigheid en zelfs verdere ontwikkeling van ‘rode functies’.
- *‘Landgoedcomplex Aldendriel’*: historisch landgoed en kasteel Aldendriel gelegen aan de vroegere middeleeuwse handelsroute langs de oostelijke Peelrand, die nu ter plaatse Schoolstraat heet. De aanwezigheid van een dergelijk landgoed dat raakt aan de dorpskern, beschouwt de gemeente als een kernkwaliteit die bijzondere kansen biedt voor de toekomst. Dit landgoedcomplex (gebouwen, binnenhof, tuinen en landerijen) én het ‘Voorgebied Aldendriel’ (gelegen tussen de Schoolstraat en de Looierijweg) hebben – mits in nauwe samenhang ontwikkeld – werkelijk alles in zich om hét kroonjuweel van Mill te worden. Nadeel daarbij is dat Aldendriel niet algemeen voor publiek toegankelijk is. Over eventuele nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst wil de gemeente

met eigenaren en belanghebbenden in gesprek.

De gemeente streeft er naar het nog onbebouwde ‘Voorgebied Aldendriel’ blijvend open te houden en het uitzicht vanaf de Schoolstraat op het kasteel te garanderen. Het huidige, modern gestileerde park en met name de niet-exotische groenvolumes en hagen werken eerder scheidend dan bindend en ontkennen de historische relatie tussen kasteel en dorp. In de toekomst zou het voorgebied een uitnodigend visitekaartje voor gasten en passanten kunnen worden en een voor iedereen herkenbaar onderdeel uitmaken van het historische landgoedcomplex, dat qua vormtaal en materialisatie geënt is op de historie.

Behalve als voorgebied van landgoed en kasteel zal dit gebied ook overduidelijk kunnen functioneren als voorgebied voor historisch Mill. Vanuit deze ‘groene ontvangstkamer en evenementenruimte van het dorp Mill’ kan een markante ‘loper’ uitgerold worden naar en door de Hoogstraat tot in de ‘Dorpskiem’.

Het is de bedoeling dat deze visie en de bijbehorende programmapunten wordt voorgelegd aan direct belanghebbenden en aanwonenden en uiteindelijk gestalte zal krijgen in een breed gedragen herinrichtingsplan.

Als de eigenaar bereid is op vrijwillige basis aan de herinrichting mee te werken, dan zou na een gedegen onderzoek een plan kunnen worden opgesteld voor restauratie, historische reconstructie en publieksontsluiting van het monumentale landgoed, om zo inhoud te geven aan de unieke toeristisch-economische potentie.

Een dergelijke cultuurhistorische attractie kan een echte publiekstrekker worden waarvan de hele middenstand kan profiteren.

Mill-Noord

In het noorden van het Ontwikkelingsgebied Dorpslandschap

Mill ligt het voormalige MOB-terrein van Defensie. Onderzocht wordt of – in het kader van het gemeentelijke streven naar diversiteit in woonmilieus – een deel mogelijk geschikt te maken is voor een bijzondere woonvorm met extensieve bebouwing, zoals bijvoorbeeld ‘wonen in het bos’. Uiteraard met de verplichte compenserende natuurontwikkeling als absolute voorwaarde.

Mill-Zuid

Voor deelgebied Het Spoor in het zuiden van Mill wordt een integrale herstructureringsstrategie ontwikkeld.

Tegelijkertijd wordt het bedrijventerrein gerevitaliseerd en deels getransformeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met feit dat het Duitse Lijntje ook de functie heeft van ecologische verbindingszone (EVZ).

De toekomstige ontwikkeling van Het Spoor wordt geënt op *gemengde functies* waarbij kleinschalige ‘schone’ bedrijvigheid gecombineerd wordt met gevarieerd dorps wonen.

Functiemenging kan ook tot stand komen door bedrijfsruimte in nieuwe woningen te stimuleren.

Aan de zuidkant van dit deelgebied worden nieuwe woongebieden ontwikkeld, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan de relatie tussen deze nieuwe woongebieden en het centrum van Mill.

Beekdallandschap Groote Beek / Defensiekanaal

Tot nog toe is het historische beekdal van de Groote Beek nog onvoldoende herkenbaar en beleefbaar als een uniek en voor het ontstaan van Mill karakteristiek beekdallandschap, dat door inwoners en toeristen als zodanig gewaardeerd en genoten kan worden. Om deze bijzondere landschappelijke kernkwaliteiten en de deels latente ecologische potentie te ontwikkelen tot een duurzaam dynamisch beekdallandschap, moet een kwaliteitsslag gemaakt worden die vorm en inhoud krijgt in een programma

dat renaturering en herstel van het authentieke, natte beekdallandschap tot doel heeft.

Daarvoor zou een plan met een realisatieprogramma moeten worden opgesteld, met als mogelijke uitvoeringsdoelstellingen:

- nieuw hydrologisch beheer met hogere grondwaterstanden waardoor zich een authentieke stroomdalvegetatie met hoge biodiversiteit kan ontwikkelen;
- aanleg faunapassage bij brug Hoogstraat - Langenboomseweg;
- realisatie van open en kleinschalig beekdalpark met medegebruik van de bewoners.

Natuurlandschap Peelzoom

Binnen de Peelzoom is en blijft de bosgordel hoofdstructuurdrager. De bosgordel is van provinciaal belang als een essentiële schakel in een reeks natuurgebieden van noord naar zuid. De belangrijkste functie voor de toekomst ligt dan ook in het robuust verbinden van twee grootschalige natuurkerngebieden van de *Ecologische Hoofdstructuur* (EHS). In noordelijke richting wordt via de Reekse Heide aansluiting gezocht bij de *Maashorst* en in zuidelijke richting via De Bergen/Sint Anthonisbos en de Groote Slink/Bunthorst met de *Stippelberg*.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de gewenste robuuste verbindingszone (RVZ) gaandeweg te realiseren en in te richten als doorgaande migratieroute voor fauna én flora van nationaal belang.

Om dat te concretiseren wordt een langgerekt, aaneensluitend maar vooral kansrijk ontwikkelingsgebied ‘*Natuurlandschap Peelzoom*’ aangewezen, dat dwars door de gemeente loopt van noord naar zuid en dat een duidelijke afbakening heeft. Dit ontwikkelingsgebied ligt overwegend aan de westkant van de Peelzoom en overlapt een stuk van de oostelijke Peelkant. De langgerektetheid, het royale doorgaande karakter en enkele faunapassages ter plaatse van drukke wegen staan borg voor ontsnippering en continuïteit van de RVZ.

De overlapping staat voor een verbreding van het bosareaal en een kwaliteitsslag in het boscossysteem. Het is namelijk de bedoeling om over de hele lengte extra ruimte vrij te maken voor een kleinschalig halfopen coulisselandschap dat op natuurlijke wijze overgaat in het bestaande ‘mantelbos’. Dit nu nog dichte mantelbos wordt plaatselijk gedund en op de overgang van bos naar coulisselandschap komt een brede, soortenrijke zoomvegetatie.

Dwars op de Peelzoom-zone ligt een reeks van beekdalen die eveneens van ecologisch belang zijn; enkele hebben zelfs de status van natte Ecologische Verbindingszone (EVZ). Het is cruciaal dat deze beekdalen open blijven. Ze functioneren als migratieroute, corridors in de bosgordel, voor onder andere insecten, vlinders, vleermuizen.

Eenmaal gerealiseerd zal de ‘droge’ RVZ Peelzoom samen met de kruiselinge ‘natte’ beekdalen (van onder meer Groote Beek, Halsche Beek en Hooge Raam) een ecologisch netwerk vormen met een uitzonderlijk hoge natuurwaarde, dat al in een vroeg stadium van realisatie grote aantrekkingskracht zal uitoefenen op zowel de eigen bevolking als natuur- en cultuurtoeristen.

Een andere belangrijke afweging bij de keuze voor een gedeeltelijke overlapping met de Peelkant-zone is, dat deze bij uitstek een transformatiezone is, waarin volgens het principe *rood-voor-groen* middelen vrijgemaakt kunnen worden voor verevening in de RVZ.

Hier vinden we namelijk de beste kansen voor uitbreiding, omschakeling en nieuwvestiging van ‘rode’ functies, die direct gekoppeld kunnen worden aan substantiële bijdragen voor de realisatie van ‘groene’ functies, zoals de RVZ.

De gemeente overweegt via fondsofbouw (zie paragrafen 8.3 en 8.4) de kernkwaliteiten van in aanleg waardevolle landschappen te verbeteren en daarmee meteen ook de biodiversiteit te vergroten.

‘Gemeentelijk waardevol landschap’ Zandvoort

Ontwikkelingsgebied Zandvoort ligt in het uiterste noorden van de gemeente, deels in de Peelkant-zone en deels in de Peelzoom-zone. Het valt binnen RVZ De Peelzoom, maar is vanwege zijn uitzonderlijk hoge waterecologische kwaliteit zo belangrijk, dat het als afzonderlijk ontwikkelingsgebied extra aandacht krijgt.

De belangrijkste structuurdragers van het gebied zijn de beekdalen van de Hooge Raam en de Halsche beek. De eerste voert hier met een verval van bijna vijf meter kwelwater aan vanuit de Graspeel bij Zeeland en de Reeksche hei. De tweede doet dit vanaf de rand van de Gasthuispeel onder Langenboom, ook met een hoog verval.

Natuurlijk lozen deze twee beken ook het regenwater uit de wijde omgeving. Het waterniveau wordt met enkele kleine stuwen op niveau gehouden. Dit is niet alleen van groot belang voor dit natuurgebied maar ook voor de ontwikkeling van het stroomafwaarts gelegen, waardevolle, nat dooraderde gebied van de Lage Hei. Dit waterrijke gebied overstijgt het gemeentelijke belang, hetgeen blijkt uit de diverse functies en kwalificaties die hogere overheden in verschillende plannen en nota’s aan dit gebied hebben toegekend: ‘Ecobeekstroomgebied’, ‘waternatuur’, ‘Natte Natuurparel’, ‘Beschermingszone Natte Natuurparels’, ‘Waterpotentiegebied’ en onderdeel van een ‘Regionale Natuur



de Logt

en Landschapseenheid' (RNLE),
 Naast een bijzondere waterecologische betekenis heeft de Zandvoort ook een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het valt onder de oude buurtschap Hall en bestaat uit een samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Een universeel gaaf ensemble met een kleinschalige openheid, een historisch landschap dat zijn oorsprong vindt in het begin van de dertiende eeuw, toen het als landgoed deel uitmaakte van het Norbertijnenklooster Mariënweerd bij Beest. Nu nog vinden we er hoeven als 'de Logt', 'de Schaapsdijk', 'de Hof op Hall' en 'de Zandvoort' die op historische plaatsen (de vroegere uithoven / Kroondomeinen Hall en Zandvoort) liggen.
 Vanwege zijn bijzondere kenmerken, zijn zeldzaamheid, diversiteit en gaafheid is ontwikkelingsgebied de Zandvoort te beschouwen als een landschappelijke eenheid met een hoge ecologische en cultuurhistorische waarde. In de structuurvisie wordt het gebied dan ook als zodanig aangemerkt. In de nabije toekomst kan het wellicht aanspraak maken op de status van 'gemeentelijk landschapsmonument'.

Recreatiegebied De Hoef

De gemeente ziet toerisme en recreatie als een belangrijke economische drager voor de toekomst. Dat moet zijn beslag krijgen in de hele gemeente maar vooral in de twee concentratiegebieden: Natuur- en recreatiegebied De Kuilen en buurtschap De Hoef. De Kuilen wordt besproken bij de Peelkant-zone.

De Hoef wordt globaal begrensd door Oude Wanroijseweg, Bosweg, Wanroijseweg en de gemeentegrens. Er is een toenemende behoefte aan rust en natuur, en die zijn hier volop voorhanden. Verder is er groeiende vraag naar recreatieve accommodatie en voorzieningen op het gebied van gezin en gezondheid. En ook daarvoor leent zich dit gebied bij uitstek. Het is de bedoeling dat De Hoef zich in die richting gaat ontwikkelen.

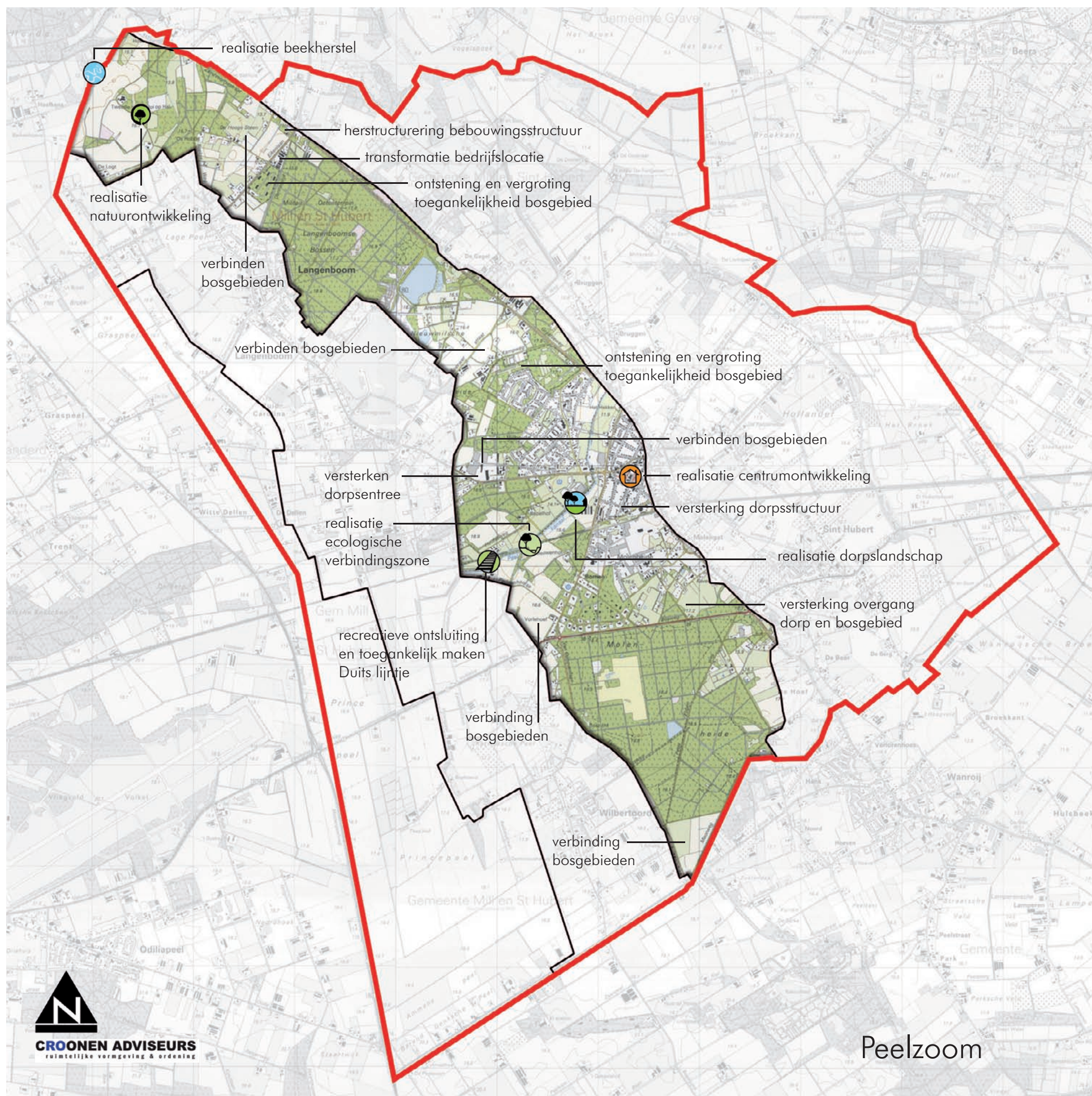
Het accent ligt daarbij op kleinschalige hoogwaardige verblijfsrecreatie. Samen met de ondernemers in het gebied wil de gemeente onder voorwaarden mogelijkheden creëren voor uitbreiding. Tegelijk wil de gemeente de vestiging van nieuwe, complementaire toeristisch-recreatieve bedrijvigheid stimuleren. De gemeente hecht daarbij aan een integrale aanpak: uitbreiding en nieuwvestiging van verblijfsrecreatie zijn alleen mogelijk als onderdeel van een integraal plan waarbij per saldo door natuur en landschap winst wordt geboekt. Voor wat het aanbod betreft, moet worden ingezet op revitalisatie, verbreding, vernieuwing en differentiatie van accommodatie en faciliteiten; daarvan dienen zich steeds weer nieuwe voorbeelden aan, zoals de 'glamping' (de luxe glamourcamping).

Voor wat de omgeving betreft, ligt de nadruk op landschapsbouw en renaturering. De voorzieningen zouden moeten 'vergroeien' met het ommeland: uiteindelijk is het zo dat de accommodaties niet alleen in de natuur liggen, de natuur ligt óók in de accommodaties.

6.3 PLANNEN EN PROJECTEN

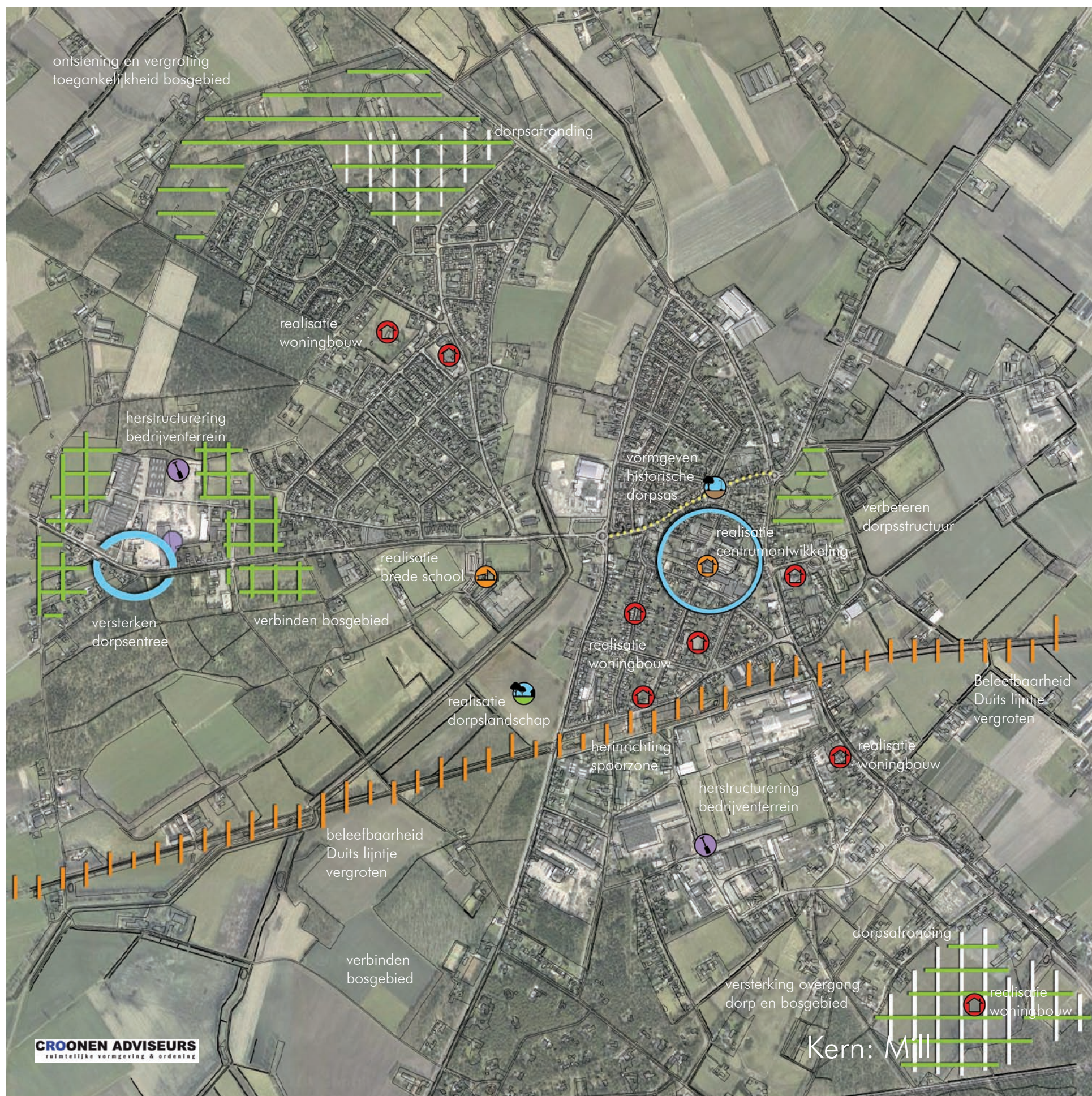
Het streefbeeld zoals beschreven in de vorige paragraaf kan enkel tot stand komen door een continue samenwerking tussen markt, maatschappelijke organisaties en overheid. Het vertrekpunt daarbij is de gezamenlijke visie, die neerkomt op het versterken van de groene noord-zuid-structuur middels een combinatie van rood en groen met Mill als centrumdorp. Binnen de kaders van de visie laat de gemeente ruimte voor initiatieven. De gemeente voert daarbij voornamelijk de regie op het in stand houden van de balans op de woningmarkt, alsmede de algehele versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor plannen en projecten van algemeen belang is de gemeente meestal zelf de kartrekker.

Veel van de projecten die de komende jaren plaatsvinden in de Peelzoom-zone hebben tot doel samenhang te brengen tussen de grotere groengebieden onderling, alsmede tussen Mill en haar groene omgeving. In het **buitengebied** betreffen het de realisatie van natuurontwikkeling, beekherstel en het dorpslandschap. Veel van de doelen om te komen tot een robuustere groene zone zijn echter nog afhankelijk van externe financiering. Het gaat dan om opgaven zoals het verder verbinden van de bosgebieden, het ontstenen van overgangsgebieden en het aanleggen van recreatieve entrees of doorgangen. Een plek waar meer van deze opgaven bij elkaar komen, betreft de locatie Eikenlaan/Hogeweg ten noorden van Langenboom. De gemeente ziet nadrukkelijke kansen het gebied te herstructureren en transformeren door middel van de koppeling van rood met groen. De gemeente is bereid als één van de partners een rol te spelen bij een integrale planvorming voor het gebied. Voorwaarde is dat betrokken private partijen de krachten bundelen en bereid zijn vanuit een integrale gebiedsbenadering te werken.



In **Mill** staat de komende jaren heel wat te gebeuren. Centraal staat de centrumontwikkeling waarmee het voorzieningshart van de gemeente een enorme opwaardering krijgt. Binnen het centrumgebied zijn diverse woningbouwlocaties voorzien die gedeeltelijk de kosten dragen voor de investeringen die de gemeente in het centrum doet. Naast het 'nieuwe' centrum gaat de aandacht de komende jaren ook uit naar de historische dorpsas van Mill die wordt gevormd door de Hoogstraat. Middels diverse ingrepen wil de gemeente de belevingswaarde en gebruikswaarde van deze as en de aansluiting op landschapspark Aldendriel opwaarderen. Aan het andere uiteinde van de Hoogstraat wordt het sport- en onderwijscluster aan de Langenboomseweg versterkt met de komst van een 'brede school'. De brede school vervult een functie voor het hele dorp, als ook de nieuwe woningbouwlocaties. Verspreid over Mill ligt een groot aantal harde woningbouwplannen. Veel van deze plannen staan al behoorlijke tijd op de rol, maar worden naar verwachting uitgevoerd in de komende jaren. Het grote aantal plannen draagt ertoe bij dat in de behoefte voor Mill zelf grotendeels is voorzien. In beperkte mate is ruimte voor nieuwe invullingen, waarbij door de gemeente kritisch zal worden gekeken naar de bijdrage aan de versterking van de dorpsstructuur en de beoogde woningtypologie. Kwaliteit staat voorop bij het invullen van de resterende woningbehoefte voor Mill. Met betrekking tot de versterking van de dorpsstructuur gaat het voornamelijk om het verbeteren van de overgangen van het dorp naar de Langenboomse bossen en de Molenheidse bossen, alsmede het beleefbaar maken van het Duitse lijntje. Diverse harde plannen, zoals 't Kavelt en het Houtspoor, dragen hiertoe reeds bij. Bij de westelijke entree (Langenboomseweg) zal het bereiken van de doelstellingen gepaard gaan met de herstructurering van de bedrijfsbebouwing aldaar. De gemeente is bereid hierover mee te denken in het geval van particulier initiatief. Op bedrijventerrein Het Spoor vervult de gemeente een trekkersrol bij de revitalisering van het bedrijventerrein. De gemeente draagt zorg voor een verbetering van de openbare

inrichting teneinde de aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein als vestigingslocaties voor (gevestigde) Millse bedrijven te vergroten en middels intensivering mogelijk extra ruimte te creëren. De gemeente realiseert de komende jaren geen nieuw bedrijventerrein. De vraag wordt ingevuld door intensivering, herinvulling van vrijkomende bebouwing (in kommen en buitengebied) en de realisatie van het Regionaal bedrijventerrein Laarakker in Haps (gemeente Cuijk).





landgoed Tongelaar

7

MAASTERRAS-ZONE

7.1 VROEGER EN NU

Zompig broekgebied

Het Maasterras is een rivieroverstromingsvlakte geprofileerd door een vlechtend stelsel van oude stroomgeulen, dat zich steeds dieper heeft uitgesleten in de vlakte en dat over grote afstand de Terraswand van de Peelhorst volgt. Het deel van het Maasterras dat binnen de gemeente valt noemen we in de structuurvisie de Maasterras-zone. Vanaf de oeverwallen bij Cuijk helt de terrasvlakte af naar dit gebied. Hier verzamelt zich het water van zowel de terrasvlakte als de aanpalende Peelhorst. Ter hoogte van 'Vogelhoek' onder Escharen ligt een hoge drempel van dekzanden en zandverstuivingen dwars op de stroomrichting. In deze dekzandformatie is slechts één smalle doorlaat waardoor de afwatering van dit lage gebied stagneert. Zo ontstond een uitgestrekt zompig broekgebied van Vogelhoek tot ver voorbij Wanroij. De beken die ontsprongen op de Peelhorst stroomden uit in deze moerasruigte en ook het kwelwater van de Peelhorst kwam hier aan de oppervlakte.

Eerste nederzettingen en ontginningen

De hogere delen en opduikingen in deze zone bestaan uit restvlakken van het Maasterras, die tussen de geulen liggen, en uit verstoven dekzandruggen. De 'fluviatiele' terrasrestvlakken zijn langgerekt van vorm en allemaal noordwest-zuidoost georiënteerd. De 'eolische' (door de wind opgeworpen) dekzandruggen zijn wat diverser van vorm. Ze zijn voor een deel ook weer uitgespoeld wanneer de terrasvlakte bij hoog water overstroomd raakte.

Op de hoge delen zijn de eerste nederzettingen ontstaan en hebben de eerste landbouwontginningen plaatsgevonden. Omdat deze hoge plekken in het rivierlandschap onvoldoende bescherming boden bij hoogwater zijn op verschillende plaatsen *terpen* opgeworpen, zoals bij *kasteel Tongelaar*.

Kasteel Tongelaar

Tongelaar beheerde enkele hoeves met landerijen op de hoge gronden en heeft een belangrijke rol gespeeld bij de ontginningen van het aanpalende broekgebied, dat in die tijd ‘Thonghelaerebroke’ heette. Vanaf Tongelaar liep toen al een directe weg naar Mill. Deze weg was feitelijk een van de eerste dijken. De eerste dijken waren namelijk verhoogde wegen door natte gebieden, die tegelijk bescherming boden aan de hogere gronden.

Rond 1300 zijn ook dijken aangelegd om het moerasgebied te ontginnen. Geïnspireerd door Hollandse waterstaatkundige principes begon men toen al met de drooglegging van een polder die we kennen als het Hollanderbroek.

Daarna gebeurde er lange tijd niets. Tot ver in de 19^e eeuw bleven grote delen van de moerassen onontgonnen. Het gebied buiten de polder had namelijk ook de functie van ‘groene rivier’: het overstroomde regelmatig als onderdeel van het oude overlaatsysteem van de Maas. Daarbij hielden de dijken niet altijd stand. Ter plaatse van de doorbraken ontstonden wielen, waarvan er enkele bewaard zijn gebleven.



de Achterdijk door het Hollanderbroek

Raamvallei als natuurkerngebied

Het meest kenmerkend voor de Maasterras-zone in Mill en Sint Hubert is dus de langgerekte lage ligging evenwijdig aan de Peelhorst. Deze laagte noemen we de Raamvallei. Het is vanouds de verzamelplaats van alle grond- en regenwater van de omgeving. Tegenwoordig wordt dit water snel en rationeel afgevoerd via het – over grote stukken gekanaliseerde en rechtgetrokken – waterlopensysteem van de Raam.

Landschaps- en waterbeheer waren tot voor kort vooral gericht op de intensieve landbouw en daarvoor is, in dit van nature zeer natte gebied, geforceerde drainage nodig. Dat zorgt in de huidige tijd voor grote verdrogingsproblemen.

De landbouw neemt nog steeds het grootste deel in van het landgebruik, maar het aantal bedrijven is sterk aan het verminderen. De hele Raamvallei – met uitzondering van het Hollanderbroek (*verwevingsgebied*) – is door de provincie aangeduid als ‘*Extensiveringsgebied-Natuur*’. De Raamvallei wordt gezien als een natuurkerngebied met een zware waterbergingsopgave.

7.2 STRAKS

Landschapspark Raamvallei

Het gemeentelijk waterbeheer van de toekomst richt zich nadrukkelijk op het vasthouden van water in het landschap en een meer natuurlijk waterpeilbeheer. Daarbij zal de gemeente anticiperen op de bovenregionale behoefte aan waterberging – bij dreiging van calamiteiten – in de hoger gelegen zandgebieden van Nederland.

Dit vergt waterhuishoudkundige ingrepen op landschapsschaal. Samen met de buurgemeenten en waterschap wil de gemeente voortvarend werken aan het herstel van de natuurlijke waterhuishouding in het hele stroomgebied van de Raam.

Prioriteit ligt bij het *herstel van de sponswerking van het landschap* (zie ook par. 3.2). Evident is dat de Raamvallei hét aangewezen

gebied is voor deze gewenste ontwikkeling, hetgeen overduidelijk tot uitdrukking komt in het beleid van provincie en waterschap. Sleutelwoorden zijn vernatting, groene waterberging (‘groenblauwe spons’) en verdrogingbestrijding. De gemeente heeft zich voorgenomen dit gestalte te geven in een integrale gebiedsaanpak onder de naam *Landschapspark Raamvallei*.

Innovatief en duurzaam agrarisch gebruik naast natuurontwikkeling

In de Maasterras-zone is en blijft voor de agrarische sector een belangrijke rol weggelegd. Dit is met name het geval in het ontwikkelingsgebied *Landbouwgebied Sint Hubert*, waar bedrijven zich meer en meer zullen instellen op het gebruik van het hoogwaardige kwelwater dat hier tot aan het maaiveld komt. Maar ook in de historisch waardevolle polder Hollanderbroek – een opmerkelijk deelgebied binnen het ontwikkelingsgebied *Landschapspark Raamvallei* – zal het landgebruik in de toekomst hoofdzakelijk agrarisch zijn.

In de overige deelgebieden binnen het Landschapspark Raamvallei ligt het primaat in de toekomst bij het herstel van de sponswerking van het landschap. Vanuit een landschapsecologische ontwikkelingsstrategie wordt de door verdroging, verzuring en vermesting verstoorde Raamvallei zoveel mogelijk hersteld. En in de lage delen wordt er nieuwe natuur ontwikkeld op landbouwgrond die uit productie is genomen. Deze lage delen krijgen mettertijd de functie van natuurlijke ‘groenblauwe spons’ terug.

Dit proces van vernatting en natuurherstel vraagt waterhuishoudkundige ingrepen op landschapsschaal – soms experimenteel onderzoekend maar altijd monitorend en verbeterend.

Op de hoge delen liggen al eeuwenlang lang akkers en dat blijft zo. De agrarische bedrijven die in de Raamvallei blijven, doen primair aan akkerbouw en veeteelt, waarbij

men zich kan specialiseren in de duurzame teelt van gezond voedsel of alternatieve gewassen zoals biomassa. Maar ze kunnen zich ook verbreden, door zich te richten op zaken zoals natuurbeheer, toerisme, zorg, de verkoop van streekproducten in boerderijwinkels of op de ‘waterhouderij’ – een nieuwe economische activiteit die kenmerkend is voor wateropslaggebieden.

Duidelijk mag zijn dat dit kwetsbare en waardevolle gebied zich niet leent voor duurzame ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij.

Waterberging

De Raamvallei zal ruimschoots invulling geven aan de waterbergingsopgave zodat in de toekomst mogelijke wateroverlast uit regionale watersystemen met succes kan worden tegengegaan. Het gebied zal in totaliteit zelfs de te reserveren oppervlakte overschrijden. In haar provinciale structuurvisie heeft Noord-Brabant echter ook de polder Hollanderbroek aangeduid als reserveringsgebied voor waterberging. Dat past niet in de visie van de gemeente, zij kent aan deze polder de status toe van ‘hoogwaardig cultuurhistorisch erfgoed’. Dat wil zeggen dat deze historische polder opgenomen wordt in de lijst met waardevolle gemeentelijke monumenten. Verder zal er een programma worden opgesteld om de polder in de oude luister te herstellen (zie hieronder bij ‘Gemeentelijk waardevol landschap’ Polder Hollanderbroek).

Samen door de Raam verbonden

De Raam is vanouds de natuurlijke verbinding met Grave. In de toekomst zou deze verbondenheid samen met Grave opnieuw betekenis kunnen krijgen. Niet alleen op een landschapsecologisch wijze, maar bovenal als toeristisch recreatieve ontwikkelingsas.

De ontwikkelingsstrategie voor de Raamvallei zal tevens

geënt worden op de lineaire infrastructuur van waterlopen en landwegen. Aan de randen op de hogere delen in dit rivierenlandschap, zullen mogelijkheden ontstaan voor allerlei zeer belevingswaardige toeristisch-recreatieve functies en onderscheidende verblijfsaccommodaties gebaseerd op het principe *‘tijdelijk anders wonen’*.

De gemeente ziet in Landschapspark Raamvallei in het bijzonder goede kansen voor nauwe samenwerking in het Land van Cuijk met de gemeenten Grave, Cuijk, Sint Anthonis en Boxmeer, en dan met name op het gebied van toerisme en natuurontwikkeling. Uitgangspunt is het versterken van de economische en sociale vitaliteit van het landelijk gebied.

Landgoederenzone

Buiten de gemeentegrens liggen meerdere landgoederen zoals *Barendonk* en *Ossenbroek*, die samen met Tongelaar een landgoederenzone vormen. En aan de overzijde van de Raam langs de terraswand van de Peel liggen Aldendriel en de jongere landgoederen De Maurik en Russendaal.

De gemeente is trots op dit unieke en hoogwaardige culturele

erfgoed. Bestaande, maar daarnaast ook nieuwe landgoederen zullen een bijzondere plaats innemen in de integrale gebiedsaanpak van Landschapspark Raamvallei.

Integrale dorpsontwikkeling

De gemeente wil, zoals gezegd, de verschillende kernen integraal ontwikkelen. Dat kan gepaard gaan met herstructureringsopgaven.

In de kernen zijn gebieden aangewezen als *Dorpslandschap*, waarbinnen vernieuwing en nieuwe functies letterlijk de ruimte krijgen.

Net als dat bij de andere kernen het geval is, streeft de gemeente ook voor Sint Hubert naar een werkbaar en effectief model voor burgerparticipatie bij de verdere uitwerking van plannen voor dorpsontwikkeling.

Sleutelwoorden Maasterras:

Landschapspark Raamvallei (herstel sponswerking door natte natuurontwikkeling, opzetten nieuwe toeristische infrastructuur), openheid terraswand, omvorming specialisatie en verbreding



landgoed Russendaal



landgoed Aldendriel

agrarische bedrijven, monumentale landschappen, (polder, historische landgoederen), nieuwe landgoederen.

In de Maasterras-zone worden de volgende ontwikkelingsgebieden onderscheiden:

- *Dorpslandschap Sint Hubert*
- *Landschapspark Raamvallei*
- *Landbouwgebied Sint Hubert*

Dorpslandschap Sint Hubert

Door Norbertijnen gesticht

Halverwege de 15e eeuw werd op de kwelrijke hoge dekzanden aan de rand van het uitgestrekte natte broekland een kapel gesticht met de naam Sint Hubertus in het Veen. Daarvoor verantwoordelijk waren – naar het schijnt – de kloosterlingen van de Norbertijnerabdij van Mariënweerd te Beesd. Waarschijnlijk hebben deze kloosterlingen de eerste ontginningen en dus ook de eerste ontginningsboerderij op hun naam staan.

In elk geval werd Sint Hubert een kerkdorp waaraan de

Norbertijnen nog tot 1818 pastoors leverden.

De aanleg van de polder Hollanderbroek is van oudere datum en heeft van meet af aan een rol gespeeld bij de uitleg van het dorp. De nauwe samenhang tussen het historische centrum en de open historische polder zijn karakteristiek en vormden eeuwenlang een representatief ensemble.

Ter plaatse liep een stroompje – de Roode Beek – in de polder. Via een voorde (doorwaadbare plaats) kwam men in het gehucht De Voort. Sint Hubert en De Voort zijn tegenwoordig niet zozeer door water gescheiden alswel door de N264, hier Pastoor Jacobsstraat geheten. Deze doorgaande weg van Uden naar Gennep vormt een dominante fysieke barrière en deelt het dorp in tweeën. Desondanks vormt het dorp een hechte gemeenschap met een bruisend verenigingsleven.



kerkdorp Sint Hubert



de drukke N264

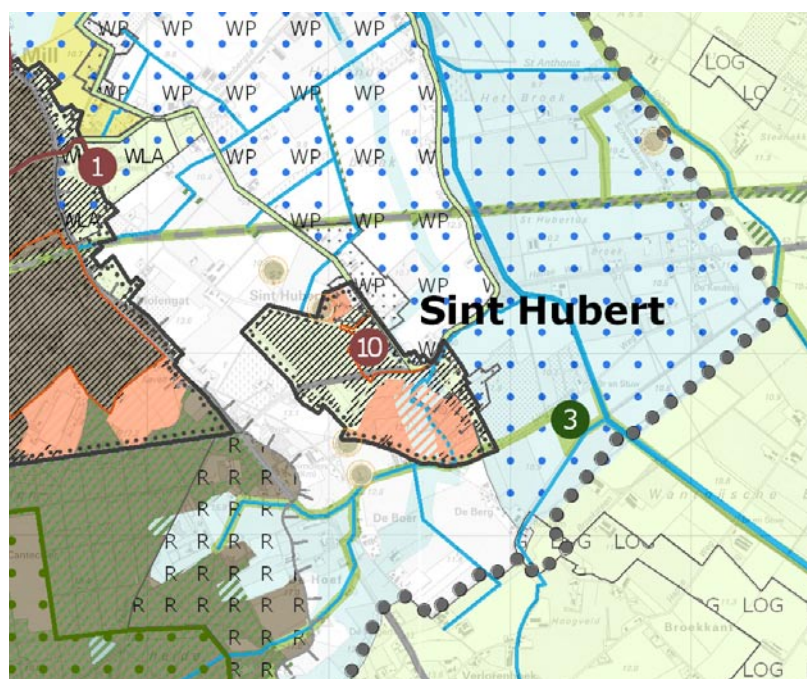
Dorpslandschap

Om de samenhang tussen Sint Hubert en De Voort te benadrukken vallen dorp en buurtschap in de toekomst geheel binnen de bebouwde kom. Het beekdal van De Roode Beek neemt daarbij een speciale plaats in. Er wordt fysiek en planologisch ruimte gecreëerd voor beekherstel.

Het gebied dat als *dorpslandschap* is aangewezen, is net als bij de andere woonkernen ruimer dan de bebouwde kom, maar minder ruim van opzet dan Langenboom en Wilbertoord. Dit vanwege het grote belang dat wordt gehecht aan het behoud van de open akkerlanden aan de westkant en het monumentale polderlandschap aan de oostkant. Ruimte voor nieuwe landgoederen is fysiek niet aanwezig. Wel is er voldoende ruimte gereserveerd voor de afronding en landschappelijke inpassing van de dorpsrand. Zo is er een tweetal zoeklocaties voor uitbreidingen aangegeven. Hoewel die nog tegen elkaar afgewogen moeten worden, staat vast dat

elk van die zoeklocaties een belangrijke impuls vormt voor een integrale dorpsbouwkundige aanpak; een aanpak waarbij zowel de samenhang binnen de kern als de verweving met het buitengebied structureel verbeterd kunnen worden. Ze bieden ook goede mogelijkheden waar het gaat om kwaliteit en diversiteit. Met deze locaties kan bovendien voorzien worden in de woningbehoefte van jongeren en de vraag naar zogenaamde 'ruimte-voor-ruimte' kavels. Tenslotte kan ook de toe- en doorgankelijkheid van het ommeland per fiets of te voet integraal worden verbeterd.

Net als bij de drie hiervoor besproken dorpslandschappen is de insteek te komen tot een hoge kwaliteit van landelijk wonen. Voor de ontwikkeling van rode functies zijn onder meer instrumenten beschikbaar als 'nieuwe landgoederen' en 'ruimte-voor-ruimte'. En ook hier zal het principe van 'ruimte voor ruimte' leidend zijn bij mogelijke ontwikkelingen in de dorpslandschappen, (nader aan te duiden) kernrandzones en bebouwingsconcentraties.



Dorpslandschap
Centrum / zoekgebied herstructurering
Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Breed gedragen planvorming

De gemeente wil komen tot een breed gedragen planvorming waarin natuurlijk de uitbreidingslocaties en landschappelijke afronding van de dorpsrand aan de orde komen. Maar daarnaast voorziet de planvorming ook in thema's als leefbaarheid en het rehabiliteren en herstellen van de oorspronkelijkheid en identiteit van Sint Hubert.

In een coherent ontwikkelingsprogramma kunnen projecten worden ondergebracht zoals:

- De reconstructie van de historische dorpskiem, een en ander in samenhang met de monumentale polder Hollanderbroek, opdat een typisch landelijk en gastvrij ontmoetings- en verblijfsgebied ontstaat.
- De Roode Beek bleef waarschijnlijk ook na de inpoldering nog instromen in het Hollanderbroek. De hoofdontwatering van de historische polders heet tot op de dag van vandaag nog Roode Beek. Op een gegeven moment is de bovenloop

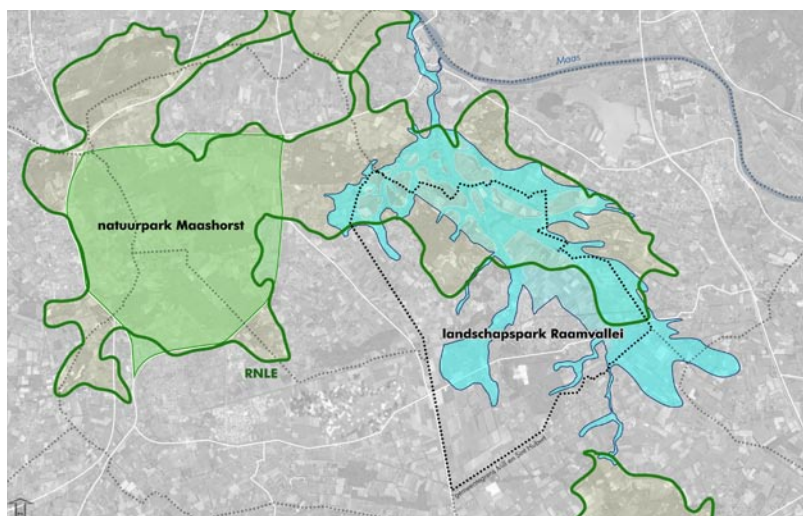
van de beek ter hoogte van Sint Hubert omgeleid naar de Lage Raam. Wellicht is de tijd nu rijp om de geamputeerde beek weer te herstellen en bovenloop en benedenloop weer met elkaar te verbinden. Behalve dat het historisch besef hierbij is gebaat, zal de herintroductie van de beek door het dorp met name het historisch centrum sterk opwaarderen en 'op de kaart zetten'. Als de herstelde beek daarbij ook een aanwijsbare ecologische betekenis wordt meegegeven is het project geslaagd.

- Een rondweg rondom het dorp analoog aan en in aansluiting op de actuele plannen voor Haps plaatst bovenstaande projecten in een ander daglicht. Deze nieuwe weg kan ongeveer geprojecteerd worden ter hoogte van de IJzerbroekseweg-Kromme Bergweg. De fysieke barrière, die momenteel voor zoveel overlast en onveiligheid zorgt, kan dan geslecht worden en het dorp ruimtelijk en functioneel herenigen.

Landschapspark Raamvallei

Streven naar status Nationaal landschap

De gemeente zoekt voor Landschapspark Raamvallei aansluiting



met de westelijker gelegen Maashorst met het doel om zo gezamenlijk de status van 'Nationaal Landschap' te verwerven. Nationale Landschappen kenmerken zich door een specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur (flora en fauna), reliëf (bijv. beekdalen en terpen), grondgebruik (bijv. landbouw, watermanagement) en bebouwing (bijv. dorpsgezichten, landgoederen, kastelen). Nationale Landschappen zijn geen musea, maar gebieden waar mensen gewoon wonen, werken, ondernemen en recreëren. Nationale Landschappen zijn de visitekaartjes van het landelijk gebied. Het platteland staat onder druk, vooral door verstedelijking. Maar ook de uittocht van boeren is een bedreiging, omdat hiermee ook belangrijke beheerders van het landschap wegvallen. De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van de Nota Ruimte (2006) aangegeven het landschap te willen behouden en 'ontwikkelen met kwaliteit'.

Met de Maashorst samen heeft Landschapspark Raamvallei alles in huis wat voor de status van Nationaal Landschap nodig is. En méér, want behalve dat het daar qua reliëf, flora, fauna, grondgebruik en cultureel erfgoed zonder meer aanspraak op kan maken, heeft het nóg een bijzondere kernkwaliteit; een die samenhangt met de specifieke ligging en de aanwezigheid van veel water: al eeuwenlang zoeken kwel- en oppervlaktewater via de watersysteem van de Raam (Roode Beek, Defensiekanaal, Lage Raam, Hoge Raam) hun weg naar de Maas. Dit laaggelegen gebied heeft het water steeds vastgehouden en op basis daarvan een sponswerking ontwikkeld hetgeen heeft geresulteerd in een drassig en waterrijk milieu waarvan de bijzondere natuurlijke potentie nog steeds aanwezig is.

Het Groene Woud als lichtend voorbeeld

De gemeente streeft ernaar de kernkwaliteiten te herstellen en het gebied te ontwikkelen naar het voorbeeld van Nationaal Landschap *Het Groene Woud*.

Dit 35.000 hectare metende gebied vormt het groene hart van

BrabantStad, het stedennetwerk Breda-Eindhoven-Helmond-Den Bosch-Tilburg. Het gebied heeft een gebiedskern van 7.500 hectare natuur, bestaande uit bossen, moerassen, heide en agrarisch populierenlandschap. Door deze zeer gevarieerde natuurkern, in combinatie met een omliggend cultuurhistorisch waardevol landschap biedt Het Groene Woud een ongekeerde mix van natuur, cultuur en vermaak. In 2008 hebben partijen uit de streek samen een ontwikkelingsstrategie ontwikkeld. Die houdt in dat ze nadrukkelijk kiezen voor een ontwikkelingsgerichte benadering waarin duurzaamheid, marktgerichtheid en het versterken van de identiteit centraal staan. Daarbij spelen de kernkwaliteiten van het gebied een belangrijke rol, te weten: een goede *leesbaarheid* van het landschap (je moet aan het landschap kunnen zien hoe het ontstaan is; dat wil zeggen dat het landschap dicht bij zijn oorspronkelijke verschijningsvorm blijft); een *open en groen karakter* en een sociaal-culturele identiteit die zich kenmerkt door *gemeenschapszin*.

Doelstellingen

De gemeente herkent zich voor wat de ontwikkeling van Landschapspark Maasvallei betreft, volledig in een aantal doelen die Het Groene woud zich stelt, te weten:

- Het versterken van de kernkwaliteiten
- Het breed promoten van het landschapspark als aantrekkelijk woon-, werk-, leef- en recreatiegebied met hoge natuurlijke en landschappelijke waarden. Het merk 'Landschapspark Raamvallei' moet wijd en zijd bekend raken en zo een grote economische meerwaarde voor de streek genereren.
- Landschapspark Raamvallei moet een proeftuin worden voor duurzame innovaties op het gebied van klimaatbestendigheid, nieuwe product-marktcombinaties. Dat moet leiden tot nieuwe, vitale economische dragers en intensieve contacten met andere innovatieregio's in binnen- en buitenland.

- Het ontwikkelen van nieuwe financiële arrangementen waarmee voldoende publieke en private middelen kunnen worden aangetrokken om de kwaliteit van het landschap adequaat op peil te houden en te versterken.
- Het opzetten van intensieve samenwerkingsverbanden met alle (gebieds)partijen, om er zo voor te zorgen dat Landschapspark Raamvallei ook werkelijk succesvol wordt. Veel aandacht zal daarbij uitgaan naar samenwerking met de naburige gemeenten in het Land van Cuijk – Grave, Cuijk, Boxmeer en Sint Anthonis – die alle profijt zullen hebben van een geslaagd Landschapspark Raamvallei.

Landschapspark Raamvallei bestaat uit de volgende ontwikkelingsgebieden.

- *'Gemeentelijk waardevol landschap' historisch landgoed Tongelaar*
- *Nieuwe landgoederen Bruggen*
- *Raamvallei bij Sint Hubert*
- *'Gemeentelijk waardevol landschap' Polder Hollanderbroek*
- *'Gemeentelijk waardevol landschap' historisch landgoed Aldendriel*



Bruggen

*Gemeentelijk waardevol landschap' historisch landgoed Tongelaar
Eeuwenoud kroonjuweel*

Tongelaar is een eeuwenoud landgoed gesticht op een grote langgerekte terrasrestrug, die zich als een eiland manifesteert tussen de dieper gelegen stroomgeulen. Al in de 9de eeuw, lag hier een vluchtburcht of 'motte', heel strategisch net over de rand van de rug, op een terp in het water.

De omgrachte burcht heeft door de eeuwen heen verschillende verschijningsvormen gehad, die alle gegrondvest waren op de plek van de oude motte. Zo ook de huidige versie van het kasteel, dat dateert van de 15e eeuw en daarmee een van de oudste nog bestaande burchten is. De westvleugel rondom het binnenplein dateert van eind 18e eeuw en is gebouwd in de stijl van een Limburgse boerderij. Dit Rijksmonument hoort tot de kroonjuwelen van de gemeente. Het complex wordt tegenwoordig geëxploiteerd als horecagelegenheid, vooral voor feesten en partijen. Voor het grote publiek is dit hoogwaardige cultuurhistorische erfgoed alleen open op zondagen van 11.00 tot 17.00 uur.

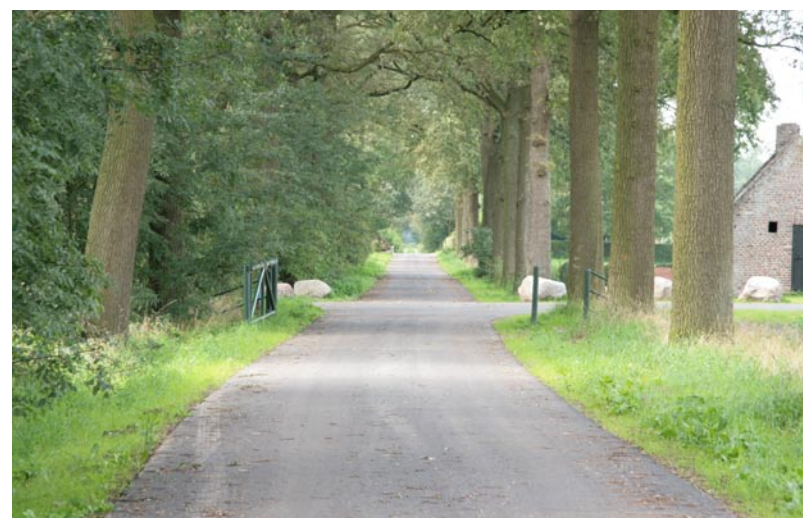


landgoed Tongelaar

Assenstelsel van lanen

Landgoed Tongelaar is in vroeger tijden zeer omvangrijk geweest en strekte zich uit over meerdere terrasrestruggen en dekzandruggen. Deze hoge en droge delen werden het eerst ontgonnen en zijn nog steeds als bouwland in gebruik. Bij de verschillende bouwlanden, sommigen met een rivierkleidek, lagen ontginningshoeves die vielen onder het regiem van Tongelaar. Deze hoeves hadden de verschijningsvorm van een versterkte plaats – weliswaar niet zo imposant als de burcht Tongelaar – maar wel gebouwd op een terp en omringd met water. Daartoe werd steeds een plek op de overgang van droog naar nat in de stroomgeul gekozen. De stroomgeulgronden waren deels geschikt als grasland voor het weiden van vee, maar grotendeels te drassig en begroeid met ruigtes van struweel en broekbossen. Pas in de 19e eeuw werden ook deze gronden ontgonnen.

De historische hoeves zijn nu niet meer omgracht, maar nog wel steeds verbonden met Tongelaar door een T-vormig assenstelsel van lanen. Vanuit Tongelaar loopt ook nog een kaarsrechte maar eeuwenoude dijk (Vaardijk-Molendijk) naar Mill, naar de oude Sint Willibrordus-kapel.



de laan vanaf Tongelaar (de lange 'poot' van het T-vormig assenstelsel)

Toonaangevende rol binnen landschapspark Raamvallei

De begrenzing van het deelgebied ‘Gemeentelijk waardevol landschap’ historisch landgoed Tongelaar is ruim gekozen, ruimer dan het terrein dat nu als landgoed wordt aangeduid. Maar zoals hierboven al aangegeven, was het domein waarop Tongelaar in een roemrijk verleden haar invloed deed gelden ook veel groter, groter zelfs dan het in deze structuurvisie afgebakende deelgebied. Zo heette het Hollanderbroek voor de inpoldering ‘het Thonghelaerebroke’.

In de visie van de gemeente gaat dit deelgebied een toonaangevende rol spelen binnen het Landschapspark Raamvallei. Het oorspronkelijke landschap van landgoed Tongelaar dat een organisch gegroeide mix was van cultuurhistorie en natuurhistorie zal niet alleen inspirerend, maar vooral richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen van het Landschapspark. De historische kernkwaliteiten van het landgoed in vroeger tijd zullen uitgangspunt zijn bij het vormen van een originele en frisse toekomstige identiteit. Historische wegenstructuur en geomorfologische structuurdragers krijgen opnieuw betekenis als onderlegger respectievelijk hechtingsstructuur voor coherente ruimtelijke en functionele ordening. Daarbij wordt onderzocht welke nieuwe



het landschap rond landgoed Tongelaar

vormen van landgebruik en/of nieuwe economische dragers passend zijn.

Nieuw, samengesteld landgoed

De formele lanen (assenstelsel met H-vorm) die Tongelaar tot op de dag van vandaag met de historische ontginningsboerderijen verbinden zijn wellicht vanaf de 17e eeuw aangelegd. De historische dijkweg naar de voormalige kerk in Mill is van ouder datum. Deze monumentale infrastructuren hebben een autonoom karakter en trekken zich nauwelijks iets aan van het in wezen zo dominante onderliggende landschap. Natuurlijk moet bekeken worden hoe ze beschermd kunnen worden, maar ze kunnen net zo goed betekenis krijgen als hechtingsstructuur voor nieuwe ontwikkelingen.

Door de tijd is het omvangrijke landgoed versnipperd en vergaand kleiner geworden. De gemeente ziet mogelijkheden voor het stichten van enkele nieuwe landgoederen in aansluiting op het bestaande landgoed Tongelaar, waardoor in de toekomst een groots – volgens de Natuurschoonwet (NSW) gerangschikt – landgoed kan ontstaan.

Het samengestelde landgoed zal een nadrukkelijke bijdrage moeten leveren aan de landschapsecologische opwaardering en het daarmee samenhangende herstel van de sponswerking van de stroomgeulen en moerassen.

De bestaande boerderijgebouwen zouden vertrekpunt kunnen zijn voor uitleg van de nieuwe landgoederen, maar ook nieuwe gebouwen met landelijke uitstraling zijn mogelijk. Gebouwen hechten zich aan of worden ontsloten via de aanwezige formele lanen. Ze kunnen functies herbergen die inspelen op het groeiend aantal natuur- en cultuurtoeristen, die zullen afkomen op het landschapsschoon en de unieke combinatie van cultuur en natuurwaarden in het nog jonge Landschapspark Raamvallei. Ook het gebied tussen gemeentegrens en Achterdijk tot aan De Lochtjeshoeve komt in aanmerking voor het stichten van een landgoed. Het vormt een essentiële schakel in de ‘historische

landgoederenzone' en sluit direct aan op Landgoed Barendonk.

Geomorfologische structuurdragers

Herstel van de sponswerking van het landschap is logischerwijs rechtstreeks te enten op het onderliggende landschap en de daarmee verwante natuurtypes. De fysieke omstandigheden ter plaatse zullen de basis vormen voor nieuw landgebruik; een manier van herinrichten die garant staat voor een goed afleesbaar landschap.

Het huidige landschap in het deelgebied bestaat voor het overgrote deel uit jong cultuurland, ruimtelijk geleed door strepen bos, lanen en houtwallen. Het verschil tussen de geul en de opduiking is nu nauwelijks herkenbaar. De bedoeling is het onderliggende Maasterras-landschap van terrasrestruggen en stroomgeulen weer herkenbaar en beleefbaar te maken – ook voor het grote publiek.

De hogere ligging, de openheid en de agrarische functie van de oude bouwlanden zijn archetypisch en worden waar mogelijk nog versterkt.

Zo kunnen de steilranden op de overgang van terrasrestrug naar stroomgeul meer markant in beeld worden gebracht dan wel aangezet met lijnvormende beplanting.

De lagere ligging van de in het Maasterras ingesneden stroomgeulen worden beklemtoond door een structureel vernattingbeheer. Geleidelijk aan wordt het lineaire stelsel van stroomgeulen gerenatureerd en omgevormd naar natte graslanden en moerassige ruigtes van halfopen struweel tot dichte broekbossen. Binnen niet al te lange tijd zouden de cultureelrijke hoge bouwlanden een soort open oases kunnen vormen in contrast met de natuurlijke lage ruigtes; een verschijningsvorm van het landschap, zoals het er omstreeks 1300 – in de tijd van de ontginning van het Hollanderbroek – uit moet hebben gezien.

Nieuwe landgoederen Bruggen

Bruggen: cultuurhistorisch erfgoed

Even ten noordoosten van Mill ligt Bruggen, een historisch buurtschap dat tijdens de zware slag om Mill in mei 1940 vrijwel volledig werd verwoest. In 1941 is het merendeel van de prachtige oude boerderijen in traditionele stijl herbouwd, waardoor het buurtschap een bijzonder stukje cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt. Het is de bedoeling de hoge cultuurhistorische waarde in de toekomst meer toeristisch-recreatief te benutten: Bruggen als cultuurhistorische bezienswaardigheid en pleisterplaats op een kruispunt van fiets- en wandelroutes door Landschapspark Raamvallei.

Erfgoed van de toekomst

Het laaggelegen open gebied ten noorden van Bruggen, dat aan de westzijde begrensd wordt door de terrasrestrug, zal zijn open karakter behouden. Het wordt ontwikkeld ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid in de vorm van nieuwe landgoederen waarop collectieve vormen van werken en wonen gecombineerd worden. Net als in de Peelkant-zone wil de gemeente hier ruimte bieden aan toekomstgerichte vernieuwingen op het gebied van economie en welvaart, breder dan de landbouw. De toekomstige ontwikkeling van dit gebied wordt opgehangen aan nieuwe economische dragers. Ook dit gebied kan uitgroeien tot 'broedplaats' voor een innovatief ondernemerschap. Een gebied met een voorbeeldfunctie voor collectief 'landelijk wonen', gecombineerd met werken aan eco-efficiënte producten in energieneutrale bouwcomplexen ('cradle-to-cradle'). Niettemin wordt ook hier, net als dat in de Peelkant-zone het geval is, toerisme & recreatie gezien als belangrijkste drager van nieuwe economie.

Waar het buurtschap Bruggen zelf het oude cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigt, zal het gebied daar net boven kraamkamer zijn van toekomstig cultureel erfgoed.

Kammerberg: gaaf natuurhistorisch ensemble

Dit bijzondere gebiedje is een natte ingesloten laagte tussen de Peelhorstglooiing en de opgestoven dekzandruggen van de Kammerberg. Hier kronkelt onbeschermd een beekje, het laatste relict van de kabbelende stroompjes door het voormalige moerasgebied. Het betreft als het ware een museaal minilandschap, een uniek en zeldzaam kleinood, dat door de gemeente wordt aangemerkt als ‘gaaf ensemble’ en daarmee een status aparte heeft in het gemeentelijk monumentenbeleid. De potentie voor natuurontwikkeling in het deelgebied Nieuwe Landgoederen Bruggen is hoog mede door de aanwezige gradiënten en de hoge grondwaterstand. Vanuit het *gaaf ensemble Kammerberg*, dat exemplarisch is voor het gewenste toekomstbeeld, zou het uitkristalliseren zijn aanvang kunnen nemen.

De gemeente gaat de kernkwaliteiten van het deelgebied definiëren en zoekt naar concrete mogelijkheden om het oorspronkelijke, natuurlijke karakter te waarborgen en te herstellen.

In dit deelgebied worden nieuwe landgoederen gezien als een beleidsinstrument van grote betekenis bij het beschermen en herontwikkelen van oorspronkelijk natuurlandschap.



Kammerberg

Raamvallei bij Sint Hubert

Dit deelgebied van Landschapspark Raamvallei is het meest bovenstroomse gedeelte van de Lage Raam en omgeving in de gemeente. Het wordt globaal begrensd door de Voortsestraat, Pastoor Jacobsstraat, Achterdijk en verder door de gemeentegrenzen in het zuidoosten. Met het oog op het herstel van de sponswerking is dit omvangrijke, zeer laag gelegen gebied van essentieel belang. Hier – zo hoog mogelijk in het watersysteem – wordt een begin gemaakt met de vernatting door gebruik te maken van gebiedseigen water. De traditionele ontwatering ten behoeve van de landbouw wordt stilaan een halt toe geroepen, de drainage wordt geblokkeerd. Hierbij wordt goed onderzocht hoe het landschap van nature heeft gewerkt en hoe deze functionaliteit hersteld kan worden.

Van oorsprong maakte het gebied deel uit van een aaneengesloten, uitgestrekt broekgebied. Door een breuklijn in de ondergrond en het verschil in zandfracties in de bodem kon het grondwater niet goed weg en was het gebied extreem nat. Pas vanaf 1825 nam de ontginning een aanvang.

Het IJzerbroek staat voor een bijzonder natuurfenomeen. Langs een breuklijn in de ondergrond kwelt ijzerhoudend water naar de oppervlakte. Dit verschijnsel noemt men *wijst*. Hier ontstond ijzerhoudende gesteente, ‘broeksteen’ of ‘roodaarde’ geheten, waaruit ijzer werd gewonnen.

De locatie van de *wijstgronden* vormt een hoogwaardig natuurhistorisch gaaf ensemble.

‘Gemeentelijk waardevol landschap’ Polder Hollanderbroek Thonghelaerebroke

Vanuit Tongelaar is men zo rond het einde van de 13e eeuw begonnen om het broek – een grootschalig moerasgebied dat in oorsprong ‘het Thonghelaerebroke’ heet – droog te leggen. Na 1325 raakt de naam Thonghelaerebroke in onbruik en spreekt men voortaan van “het Hollanderbroek”. De ontginningen vonden namelijk plaats volgens, voor de streek

zeldzame en unieke Hollandse principes. Tot op de dag van vandaag is de voor Holland zo 'klassieke' strokenverkaveling, ondanks de ruilverkaveling, nog enigszins herkenbaar. Ter plaatse van de zandopduikingen ging men over in een meer blokvormige verkaveling. En overlangs loopt een wat grillig gevormde middelwetering die de naam 'Roode Beek' draagt en zo de herinnering aan een originele moerasbeekloop hoog houdt. In de Middeleeuwse zompige broeklandvlakte stagneerde de waterafvoer en zochten tal van beekjes en stroompjes traag meanderend hun weg. Dit naar hedendaagse begrippen gigantische retentiebekken werd gevoed door een heel stelsel van waterlopen en beken die via de stroomgeulen van het Maasterras en de beekdalen van de Peel hierin uitstroomden.

Inpoldering

Meer nog dan voorheen is het drooggelegde broek een open laagte; de polder is in feite de laagste plek in de omgeving. Om en in de polder liggen meerdere dijken, zoals de Voordijk, de Achterdijk, de Molendijk, de Roijendijk, de Vaardijk, de Hoogdijk en de Krommedijk), die het water moeten keren en

/of leiden. De bebouwing is lintvormig en werd aan de veilige kant, aan de binnenzijde van de ringdijk op de hoge ruggen gesitueerd. Met name bij de Achterdijk is goed te zien hoe de dijken, waar dat mogelijk is, de dekzandruggen in het landschap volgen. Ook goed herkenbaar zijn de langgerekte laagtes die we 'uitgedijkt land' noemen. Ze zijn ontstaan bij de aanleg en het verzwaren van de dijk.

Na de inpoldering van het Hollanderbroek werden de verschillende waterlopen en beken opgevangen buiten de polder en samengevoegd tot één majeure waterloop die aan de oostkant door het uitgedijkt land van de Achterdijk werd geleid. Deze waterloop heet tegenwoordig de Lage Raam.

Aan de westkant van de polder, langs de Peelhorstglooiing ligt een kwelzone die veel grondwater genereert. Bovendien ontspringen in de Peelkant enkele kleinere beken en de Groote Beek, die samen veel oppervlaktewater aanvoeren. Ook dit water moest buitenom afgevoerd worden.

Dreiging van hoogwater

Het Maasterrasgebied in het Land van Cuijk kende eeuwenlang



de Voordijk



de Roijendijk nabij Tongelaar

regelmatig terugkerende overstromingen. Pas sinds halverwege de twintigste eeuw wordt het hoogwater van de Maas geweerd. Maar de dreiging van hoogwater blijft. Het klimaat verandert, de zeespiegel stijgt en de bodem daalt. Door meer neerslag, ook in het stroomgebied van de Maas en zijn zijrivier de Raam raken beken en waterlopen sneller en vaker overbelast. Met name als de Maas zelf ver buiten zijn oevers treedt kunnen de zijrivieren hun water niet meer kwijt.

In het kader van de daarmee verwante regelgeving Ruimte voor de Rivier wordt nog gezocht naar alternatieven en innovatieve oplossingen. Wanneer de Maas in het verleden buiten zijn oevers trad en watersnood voor het dichtbebouwde westen dreigde, werd via overlaten zoals de Beerse overlaat, het systeem van de 'groene rivier' geactiveerd. De groene rivier is te zien als een weidse nevengeul die vanaf Beers een continue afvoersysteem vormde; onder langs Den Bosch (Het Bossche Broek en De Gement), langs Waalwijk, Raamsdonksveer, onderlangs Zevenbergen richting Volkerak.



vanaf de Vissteeg richting Milsveld

Uniek dijklandschap

Het hoogwater van de Beerse overlaat moest onderlangs een door dijken beschermd hoger gelegen dekzandgebied (ook wel Polder van Escharen genoemd) en Grave zijn weg vinden.

Bij Vogelshoek is door stuifzanden een drempel opgeworpen en heeft de doorlaat de vorm van een flessenhals. Zodoende werd het water in de Raamvallei hoog opgestuwd, hetgeen altijd veel overlast en vaker ook watersnood opleverde. De dijken van het Hollanderbroek kwamen telkens zwaar onder druk te staan en zijn dan ook – getuige de kronkeldijk en de relictten van wielen – vele malen doorgebroken.

Met name het dijkvak van de Achterdijk ter hoogte van de Vissteeg is en blijft een zwakke plek, hier is het grondlichaam van de ringdijk dwars door enkele oude stroomgeulen aangelegd. Deze unieke constellatie wordt aangemerkt als '*gaaf ensemble dijklandschap*', en zal als zodanig worden opgenomen in het gemeentelijk monumentenbeleid.

Datzelfde geldt voor het dijklichaam van het Duits Lijntje dat het Hollanderbroek doorkruist. Dit relict van de industriële revolutie gaat weliswaar dwars door oude structuren heen maar vertegenwoordigt tegelijk ook een bijzondere waarde als



vanaf de Vissteeg richting Beerseweg

toonbeeld van een meer recent verleden. Het Duits Lijntje kan bovendien een verbindende rol vervullen voor de natuur als EVZ maar ook door z'n verhalen en fysieke aanwezigheid voor recreatie en toerisme tussen Boxtel en Wesel.

In feite is de hele universele polder Hollanderbroek aan te merken als 'hoogwaardig cultuurhistorisch erfgoed' en de gemeente is dan ook voornemens om de hele polder de status toe te kennen van gemeentelijk landschapsmonument.

Hollanderbroek als landschappelijk monument

Zoals uit het bovenstaande blijkt is dit van het Maasterras-landschap sterk afwijkende polderlandschap en haar historische raamwerk goed afleesbaar en vertelt een – voor deze streek – uitzonderlijk verhaal. Het is een duidelijk herkenbare en beleefbare gebiedseenheid die zonder meer het predicaat 'zeldzaam en uniek' verdient.

Beide zijn belangrijke kernkwaliteiten die worden gehanteerd bij de Nationale Landschappen.

Kenmerkend voor het deelgebied zijn een karakteristiek strak polderlandschap met slagenverkaveling van uit de randen, extreme openheid en vergezichten en de relictten van de historische moerasbeekloop de Roode Beek.

Om het ontwikkelingsperspectief van de polder Hollanderbroek als landschapsmonument te borgen, zal de gemeente een integrale landschapsvisie met te definiëren kernkwaliteiten, streefbeelden en een nulmeting laten opstellen. Deze visie zal vervolgens een cruciaal uitgangspunt zijn bij de planvorming 'gebiedsprogramma Graafsche Raam', waaronder ook het Hollanderbroek valt. Belangrijkste gebruiker van het deelgebied is de agrarische sector en dit zou in het licht van beheer en herstel van de monumentale polder ook zo moeten blijven. Door de eeuwen heen hebben de boeren de polder respectvol beheerd en onderhouden. Hoewel de provincie dit gebied als verwevingsgebied heeft aangemerkt, leent dit kwetsbare en waardevolle gebied zich niet voor duurzame

ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij.

Waterberging of natuurontwikkeling

Verder worden er ook ruimteclaims ingebracht voor natuurontwikkeling en herstel van de sponswerking in de polder, ontwikkelingen die goed gestuurd zullen moeten worden. Het historische archetypen van de polder en de daaruit voortkomende kernkwaliteiten zijn uitgangspunt. Maar het meest bijzondere ontwikkelingsgegeven voor de polder is wel de nieuwe functie van waterberging! De Provincie Noord Brabant heeft in de provinciale structuurvisie het Hollanderbroek aangeduid als *reserveringsgebied waterberging* om in de toekomst mogelijk wateroverlast uit regionale watersystemen tegen te gaan.

Eeuwen lang heeft men met veel kommer en kwel gestreden tegen het hoge water, alles op alles gezet om het water buiten te houden, en nu zou men op voorschrift van hoger hand 'Gods water over Gods akker moeten laten lopen'. In het licht van de gemeentelijke plannen voor het stichten van Landschapspark Raamvallei is dat wellicht niet nodig.

Geen nieuwe bebouwing in of aan de rand van de polder, ook niet in het kader van Ruimte voor Ruimte. Bebouwingslint op Achterdijk krijgt doorstart als 'economisch landschap', met omvormingsmogelijkheden tot verbreding van het perspectief voor de agrarische bedrijven.

'Gemeentelijk waardevol landschap' historisch landgoed Aldendriel (zie ook Mill)

Aldendriel, erfgoed met allure

Kasteel Aldendriel staat op de Lijst van Rijksmonumenten en ligt net buiten de bebouwde kom, in de kwelzone aan de voet van de terraswand van de Peel. Het complex van gebouwen en landgoed dateert uit 1477 en heeft een omgrachte voorburcht en een afzonderlijk omgrachte hoofdburcht. Het kasteel is in particulier eigendom en als zodanig niet vrij toegankelijk. Het koetshuis op

de voorburcht wordt geëxploiteerd door een horecabedrijf, dat zich heeft toegelegd op de verzorging feesten en partijen, maar dat behoudens enkele open dagen verder niet voor het publiek toegankelijk is. Samen met Tongelaar behoort Aldendriel tot de 'kroonjuwelen' van de gemeente. Cultuurhistorisch erfgoed met allure, uiterst representatief en met een boeiend verhaal.

Landgoed in oude luister herstellen

Bovenal iets voor de eigen bevolking om trots op te zijn, maar zeker ook iets met een grootse potentiële aantrekkingskracht voor toeristen en andere gasten van Mill en Sint Hubert. In de toekomst zou de gemeente de kernkwaliteiten van Aldendriel in algemeen belang, beter willen benutten en promoten. De gemeente wil in goed overleg met de eigenaar en andere belanghebbenden onderzoeken in hoeverre landgoed en/of voorburcht (vaker) opengesteld kunnen worden voor het grote publiek.

In dat geval zou op basis van gedegen onderzoek en een zorgvuldige opgesteld restauratie- dan wel reconstructieplan



Aldendriel

het historische landgoed stap voor stap weer in oude luister hersteld kunnen worden; te beginnen met bijvoorbeeld de oude lanenstructuur.

Op de lange termijn kan het landgoedcomplex de status van 'gemeentelijk waardevol landschap' met waardigheid dragen. De gemeente streeft ernaar het nog onbebouwde 'Voorgebied Aldendriel' blijvend open te houden en het uitzicht vanaf de Schoolstraat op het kasteel te garanderen. Zie ook 'landgoedcomplex Aldendriel' onder Dorpslandschap Mill (6.2).

Landbouwgebied Sint Hubert

Ideaal voor de landbouw

Naast de ontwikkelingsgebieden Landschapspark Raamvallei en Dorpslandschap Sint Hubert is er nog een derde ontwikkelingsgebied in de Maasterras-zone, namelijk Landbouwgebied Sint Hubert. Kenmerkend voor het gebied is het open landschap direct grenzend aan de wat verhoogd gelegen beboste Peelzoom. Het onderliggende landschap is opgebouwd uit de Peelhorstglooiing en dekzandruggen waarin de grondwaterstand vrij hoog is. Ondergrondse waterstromen



landbouwgebied Sint Hubert

komende van de Peelhorst komen hier dicht aan het maaiveld en konden in het verleden plaatselijk uittreden als kwel. Ideaal voor de landbouw die hier al eeuwen wordt bedreven. Enkele boerderijen liggen nog op terpen.

Herwaarderen en revitaliseren

De gemeente wil het gebied herwaarderen op grond van de oorspronkelijke karakteristiek en revitaliseren in goed overleg met de belanghebbenden. Daarbij gelden enkele basale uitgangspunten.

Zo is de grootschalige openheid, die zich over vele kilometers voortzet langs de oostkant van de Peel, een kernkwaliteit die behouden en waar mogelijk versterkt moet worden. Dwarslijnen van opgaande beplanting breken deze langgerekte open ruimte en zijn ongewenst. Dit geldt met name voor het Duitse Lijntje die ook een functie als EVZ heeft, maar ook voor bedrijven die fruit of bomen kweken en hun percelen afplanten met windsingels. Alleen het beplanten van historische lijnen in het landschap die het lineaire aardkundige stelsel van breuken en stroomgeulen visualiseren en herkenbaar maken, is acceptabel. Voor de grote stallen, die in de laatste decennia zijn gebouwd, wordt een royale erfbeplanting cruciaal geacht. Boerderijen op terpen zijn unieke relictten en verdienen een specifieke behandeling. En ook de dorpsranden van kernen Mill en Sint Hubert vragen om een zorgvuldige landschappelijke inpassing met streekeigen beplantingen.

Duurzame grondgebonden gewassenteelt

Een andere basale kernkwaliteit van het gebied is het gegeven, dat het grondwater tot aan het maaiveld komt. Kwelwater heeft van nature een hoge kwaliteit, is mineraalarm en nauwelijks vervuild. Dit maakt het gebied extra kwetsbaar, maar ook bij uitstek geschikt voor hoogwaardige duurzame grondgebonden gewassenteelt en plaatselijk zelfs voor

kwelgebonden teelt. Bedrijven kunnen zich met name hier specialiseren in de productie van gezond voedsel voor de streek zoals vollegrondsgroenten; gewassen die meer zorg vragen maar ook meer opbrengen. Een vereiste hiervoor is dat kwaliteit en voedselveiligheid goed gemonitord wordt.

Samen met agrarische sector mogelijkheden voor omschakelen nader onderzoeken en uitwerken in een gebiedsvisie met een lange termijn uitvoeringsprogramma.

Bij groen licht is hier op termijn dan geen plaats meer voor intensieve landbouw.

Intensieve landbouw is gericht op een hoge opbrengst (biomassa) per hectare en dus genoodzaakt tot het gebruik van veel kunstmest en chemische bestrijdingsmiddelen. In dit kwetsbare gebied is dat funest.

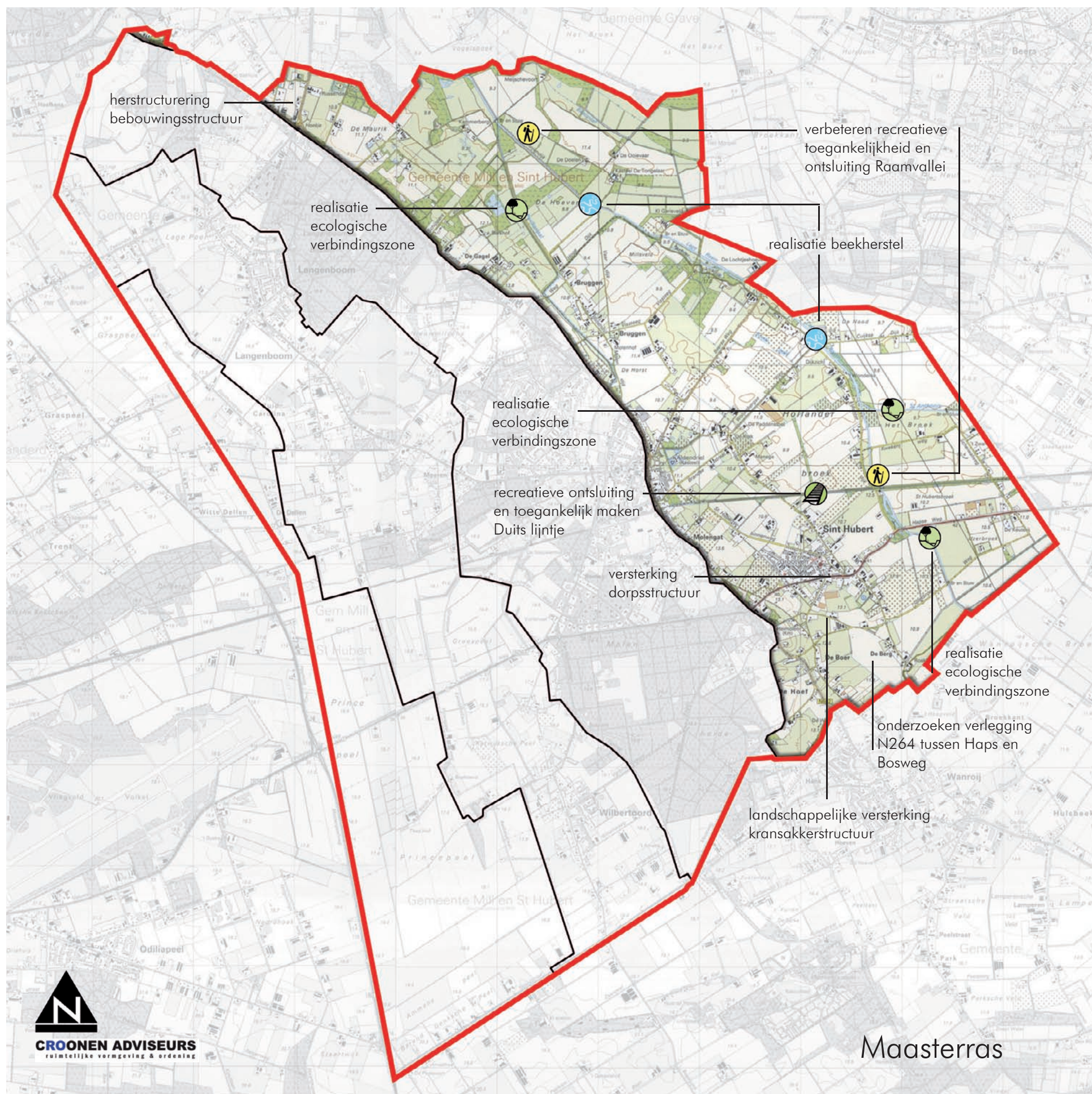
De veedichtheid per hectare zal in de toekomst meer en meer in overeenstemming moeten zijn met de eisen die de ondergrond stelt. Intensieve veehouderij is niet grondgebonden en kan zich derhalve – in de geest van de reconstructie – hervestigen in het concentratiegebied de Middenpeel.

In het open gebied mag niet meer nieuw gevestigd of bijgebouwd worden. Landbouwbedrijven gelegen aan de rand van de Wanroijseweg mogen vervangende nieuwbouw plaatsen, mits ze vrijwillig omschakelen naar duurzame grondgebonden gewassenteelt.

7.3 PLANNEN EN PROJECTEN

Het streefbeeld zoals beschreven in de vorige paragraaf kan enkel tot stand komen door een continue samenwerking tussen markt, maatschappelijke organisaties en overheid. Het vertrekpunt daarbij is de gezamenlijke visie, die voorziet in een combinatie van landbouw, recreatie, cultuurhistorie en landschap met rode functies in Sint Hubert. Binnen de kaders van de visie laat de gemeente ruimte voor initiatieven. De gemeente voert daarbij voornamelijk de regie op het in stand houden van de balans op de woningmarkt, alsmede de algehele versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor plannen en projecten van algemeen belang is de gemeente meestal zelf de kartrekker.

De projecten en opgaven in het **buitengebied** van de Maasterras-zone concentreren zich alle op de versterking van de hoge waarden van de Raamvallei. De beken (met name Lage Raam en Hoge Raam) en landgoederenstructuur vormen de dragers voor deze doelstelling. Door middel van de realisatie van ecologische verbindingzones, beekherstel en het verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid en ontsluiting, krijgt het gebied een nadrukkelijke impuls. Deels zijn de middelen hiervoor beschikbaar. De mate waarin de ambities behaald kunnen worden, hangt echter sterk af van particulier initiatief. De gemeente biedt in de structuurvisie ruime kaders voor ontwikkelingen die rechtstreeks of via fondsbijdragen de ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen kunnen doen bereiken.



Voor **Sint Hubert** zal de mate van verandering sterk afhangen van de mogelijkheden om de provinciale weg N264 om te leggen. In samenwerking met de provincie wil de gemeente de komende jaren onderzoeken welke mogelijkheden hier financieel en ruimtelijk voor zijn. De wens bestaat om in het verlengde van de verlegging in Haps een tracé te vinden ten zuiden van Sint Hubert en daarmee de huidige doorsnijding ongedaan te maken. Een dergelijke maatregel zou voor de gemeente gepaard moeten gaan met investeringen in het omliggende landschap. Hierbij wordt gedacht aan het herstel van het kransakkerlandschap, het oplossen van de verrommeling en het terug brengen van de Roode Beek. Het huidige tracé van de N264 door Sint Hubert zou een herprofilering moeten krijgen waarbij sprake is van een verblijfsgebied waar de auto te gast is en de oude routes naar het centrum terug komen. Financiële dragers voor dergelijke investeringen zouden mede gevonden kunnen worden in ‘rode’ ontwikkelingen in hetzelfde gebied. Hiervoor doen zich kansen voor, aangezien ‘Grootven III’ het enige harde woningbouwproject is.





8

WRO-INSTRUMENTEN

8.1 VAN VISIE NAAR UITVOERING

Met de uitwerking van de structuurvisie heeft de gemeente Mill en Sint Hubert duidelijk gemaakt welke ruimtelijke koers zij wil varen voor de lange termijn en welke plannen en projecten de komende jaren in uitwerking en uitvoering gaan. De kans op realisatie wordt bepaald door diverse factoren, zoals marktomstandigheden, subsidiemogelijkheden, programmabegrotingen, particulier elan, etc. De gemeente heeft diverse mogelijkheden om regie te voeren over de realisatiefase. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de gemeente dit gaat doen in relatie tot de plannen en projecten, maar ook welke rol hiervoor is weggelegd voor marktpartijen en maatschappelijke organisaties. De bezuinigingen die de overheid treffen, noodzaken tot terugtrekking waar het gaat om het doen van eigen investeringen en het maximaliseren van het verhalen van kosten. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt hiervoor de instrumenten.

8.2 OVERHEID EN MARKT

De structuurvisie van de gemeente Mill en Sint Hubert is een strategisch beleidsdocument dat enerzijds een duidelijk ruimtelijke koers formuleert voor de lange termijn, maar tegelijkertijd ook op concrete wijze invulling geeft aan de herpositionering van de gemeente ten opzichte van de markt. Waar de gemeente zich meer en meer in een regierol positioneert, wordt het maatschappelijk middenveld de kans geboden haar inbreng te leveren. Binnen de kaders van de visie laat de gemeente ruimte voor initiatieven. De gemeente voert daarbij voornamelijk de regie op het in stand houden van de balans op de woningmarkt, alsmede de algehele versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Voor plannen en projecten van algemeen belang is de gemeente meestal zelf de kartrekker. Daarbij trekt zij samen op met de provincie en regionale en lokale samenwerkingsverbanden zoals die binnen het Land van Cuijk, de Noordelijke Maasvallei, Noordoost-Brabant, de 5-sterren-regio en het samenwerkingsverband reconstructie Mill en Sint Hubert. Welke plannen en projecten de eerste 10 jaar opgepakt gaan worden, staat beschreven in de paragrafen 4.3, 5.3, 6.3 en 7.3 van deze

structuurvisie. Voor andere ontwikkelingen op het vlak van landbouw, recreatie & toerisme, detailhandel en bedrijvigheid, maar ook zorg en water zal de gemeente de realisatie laten bij de markt en maatschappelijke organisaties of mede overheden (zoals bijvoorbeeld het waterschap en zorginstellingen). De gemeente probeert aan deze ‘externe’ projecten haar ruimtelijke kwaliteitsdoelen te koppelen. De gemeente biedt in de structuurvisie ruime kaders voor ontwikkelingen die rechtstreeks of via fondsbijdragen de ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen kunnen doen bereiken.

Regie op woningbouwbalans

De gemeente Mill en Sint Hubert voert om meerdere redenen regie op de woningbouw. Doelstelling is het behouden van een balans tussen vraag en aanbod. Dit is van belang voor zowel de waarde en kwaliteit van het bestaande aanbod, als ook voor het behalen van de voorliggende ruimtelijke ontwikkelingsambities. Met de demografische krimp in het vooruitzicht en een behoorlijke plancapaciteit is de gemeente kritisch bij de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven. Projecten met meerwaarde kunnen rekenen op prioriteit in planningen.

De structuurvisie heeft het bouwen van hoogwaardige woonmilieus als een belangrijk streven neergezet. Door vernieuwing van de bestaande woningvoorraad en door de bouw van nieuwe, onderscheidende woongebieden kan Mill en Sint Hubert de eigen bevolking vasthouden, de vergrijzing opvangen en in beperkte mate nieuwe doelgroepen aantrekken. De woningbouwproductie moet erop gericht zijn niet méér van het zelfde te bouwen, maar ook bijzondere woonvormen en woonmilieus te ontwikkelen. Deze ontstaan door vraaggestuurd te bouwen, gebruik te maken van de uniciteit van de plek en meerwaarde te creëren voor de omgeving door ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen door te voeren. De gemeente biedt hiervoor de ruimte door ruime ontwikkelingskaders te bieden en niet op voorhand locaties voor woningbouw aan te wijzen.

Op deze manier wil de gemeente, in samenwerking met marktpartijen, de ambitie om een bovenlokale huisvestingstaak te vervullen met ‘landelijke’ kwaliteit, invulling geven.

Woningbouw is de kostendrager van veel andere ruimtelijke doelstellingen. Door middel van het bouwen van woningen kunnen tenslotte gelden worden gegenereerd die kunnen worden ingezet voor ontwikkelingen op het vlak van bijvoorbeeld infrastructuur, leefomgeving, cultuurhistorie en landschap. De gemeente benut hiervoor het kostenverhaalinstrumentarium van de Wro. Kostendragers kunnen overigens ook worden gevonden in economische ontwikkelingen waar ook ruimte voor wordt geboden, zoals kleinschalige bedrijvigheid, recreatieve initiatieven of combinaties van functies (zie verderop dit hoofdstuk).

De gemeente heeft in het kader van de structuurvisie een actueel beeld opgemaakt van de woningmarktbalans. Uitgaande van de meest actuele (provinciale) prognoses, een surplus voor het opvangen van een beperkt deel van de regionale vraag en de acceptatie van enig overaanbod om uitval van plannen op te kunnen vangen, komt de gemeente tot de volgende conclusies.

Voor de periode t/m 2020 wordt een groot deel van de vraag reeds ingevuld door harde woningbouwplannen. Deze zijn hard aangezien er bestemmingsplannen voor liggen, contractuele (vergaande) afspraken voor bestaan met derden, dan wel gemeentelijk gronden betreffen die de gemeente financieel binden aan realisatie (bijvoorbeeld doordat opbrengsten reeds geoormerkt zijn). De zachte plannen bieden de gewenste overcapaciteit voor het geval dat plannen wegvallen. Veel van de zachte plannen zullen op basis van de huidige uitgangspunten moeten doorschuiven naar de periode 2021 t/m 2030. Dit komt onder andere doordat de gemeente de wens heeft per jaar ruimte te geven aan circa 10 woningen in de vorm van ‘kleine plannen’. De grootste kansen om invulling te geven aan de ambities uit de structuurvisie zitten de komende 10 jaar dan ook voornamelijk

in dit type plannen. Hierbij valt te denken aan landgoederen, nieuwe buurtschappen, boerenwoonerven en kleinschalige (particuliere) woningbouwprojecten op bijzondere plekken. Aangezien Mill reeds te maken heeft met een grote capaciteit in harde plannen, ligt het voor de hand deze locaties voor de komende 10 jaar vooral te situeren in en rondom Sint Hubert, Langenboom en Wilbertoord.

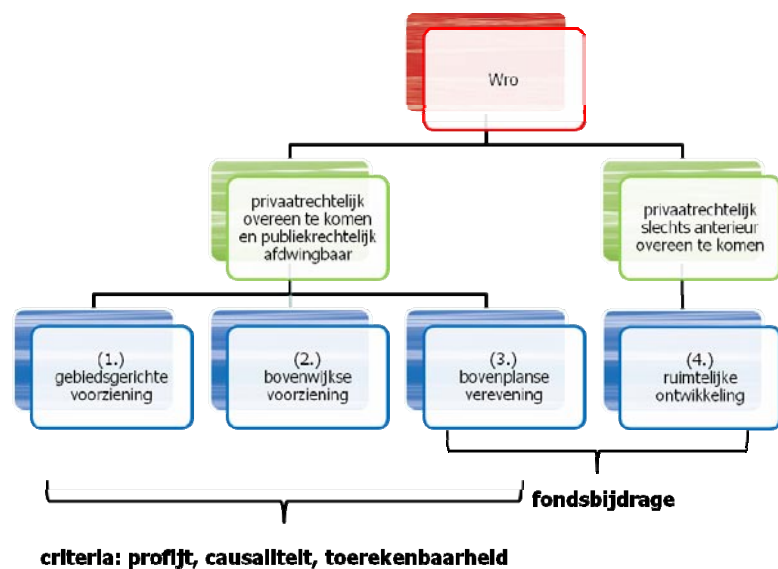
Vooruitkijkend naar 2030 valt te concluderen dat als de harde en zachte plannen alsmede de ambities voor kleine plannen allemaal doorgang vinden, er ook voor die periode al een ruim aanbod bestaat. Ruimte zit nog in het creëren van een overcapaciteit. Een andere manier waarop ruimte gecreëerd zal worden, is de heroverweging van zachte plannen. Dit zal gebeuren op basis van de ambities uit de structuurvisie.

De gemeente heeft in het verleden diverse gronden aangekocht ter realisatie van woningbouw. Op deze manier is de gemeente betrokken in diverse harde en zachte plannen die gaan of kunnen gaan spelen in de komende jaren. Uiteraard kijkt de gemeente bij de programmering naar haar eigen grondposities. Waar de gemeente eigen gronden heeft, kan zij tenslotte sterke regie voeren op de ruimtelijke kwaliteit van de projecten en de bijdrage die wordt geleverd aan opgaven ter versterking van de dorpsstructuren of het buitengebied. Gezien de stand van zaken in de woningmarktbalans zal de gemeente Mill en Sint Hubert de komende jaren terughoudend zijn in het bedrijven van hernieuwde actieve grondpolitiek voor de realisatie van woningen. Enkel bij redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang zal de gemeente overwegen via grondaankopen de ontwikkeling op gang te brengen. De uitvoering van woningbouwprojecten ligt dan ook primair bij marktpartijen en woningbouwcorporaties.

8.3 INZET INSTRUMENTARIUM KOSTENVERHAAL

Ten behoeve van de realisatie van nieuwe (woningbouw) projecten maakt de gemeente kosten om voorzieningen van openbaar nut te realiseren, zoals wegen, riolering, straatverlichting, maatschappelijke voorzieningen, water en groen. Veel van deze kosten kennen een directe samenhang met nieuwe ontwikkelingen en daarom streeft de gemeente ernaar de kosten naar proportie door te rekenen. In situaties waar de gemeente eigenaar is van gronden kan de gemeente deze kosten verhalen via de uitgifteprijs van de grond. Wanneer de gronden in eigendom zijn van particulieren heeft de gemeente geen mogelijkheid om, via gronduitgifte gemaakte kosten, te verhalen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet in mogelijkheden om deze kosten op een andere wijze te verhalen.

De structuurvisie is, naast het exploitatieplan, een belangrijk publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal. In een structuurvisie wordt de beleidsmatige onderbouwing gegeven voor het verhalen van bepaalde kosten, namelijk de kosten met een bovenplans karakter. Dit betreffen de kosten voor werken, maatregelen en voorzieningen buiten of binnen een exploitatiegebied van een project, die van belang zijn voor het exploitatiegebied en een of meer exploitatiegebieden of bestaande wijken buiten het exploitatiegebied. Een nader onderscheid is te maken in bovenwijkse voorzieningen, ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening. Binnenplanse kosten (gebiedsgerichte voorzieningen) worden enkel gemaakt voor één project en zullen 1 op 1 hieraan worden toegerekend. De structuurvisie speelt hierbij geen rol.



Anterieure overeenkomst: overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over de grondexploitatie, gesloten voor de vaststelling van een planologische maatregel.

Bovenwijkse voorzieningen

De Wro maakt het mogelijk om kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan een bepaald exploitatiegebied profijt heeft (de bovenwijkse voorzieningen), toe te rekenen aan dat exploitatiegebied. Bij kosten op het vlak van bovenwijkse voorzieningen moet gedacht worden aan werken als een verbindingsweg tussen twee buurten of het wegnemen van een hindercirkel waarvan twee of meer buurten profijt hebben.

Om de kosten voor bovenwijkse voorzieningen te verhalen is het nodig dat wordt aangetoond dat het exploitatiegebied profijt heeft van die voorzieningen. Tevens moet worden aangetoond dat de voorzieningen toerekenbaar zijn aan het exploitatiegebied (causaliteit). Ten slotte moet worden aangeven in welke mate de

kosten van de voorzieningen ten laste kunnen worden gebracht van het exploitatiegebied (proportionaliteitsbeginsel). Hoewel de wet op dit punt geen verdere eisen stelt, wordt aangenomen dat een transparante onderbouwing van de doorbelasting van kosten van bovenwijkse voorzieningen in de praktijk gewenst is om dit kostenverhaal in anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen met succes gestalte te geven. Het kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen kan de gemeente dus door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten en publiekrechtelijke dwingend opleggen middels het exploitatieplan.

De wet stelt voor het verhalen van kosten voor bovenwijkse voorzieningen niet de eis dat deze zijn vastgelegd in een structuurvisie. Het is echter zinvol om in de structuurvisie een beleidsmatige basis te leggen voor kostenverhaal van bovenwijkse voorzieningen. Op deze manier wordt meer duidelijkheid gegeven omtrent de kosten die de gemeente wil verhalen op private partijen.

Binnen de gemeente spelen diverse projecten die vallen onder de noemer bovenwijkse voorzieningen. Het gaat in veel gevallen om infrastructurele werken. De gemeente gaat deze projecten samen brengen in een Nota bovenwijkse voorzieningen, deze nota volgt in een later stadium. Op basis van deze nota zullen toerekenbare kosten verhaald gaan worden. In eerste instantie gebeurt dit via een anterieure overeenkomst. Mocht dit niet lukken dan wordt het kostenverhaal afgedwongen via een exploitatieplan.

De Wro kent naast bovenwijkse voorzieningen een tweetal typen kosten die niet te onderbouwen zijn aan de hand van de drie toetsingscriteria, maar wel een bepaald verband kennen met locatieontwikkelingen elders. Deze kosten zijn benoemd onder de termen 'ruimtelijke ontwikkelingen' en 'bovenplanse vereveningen'.

Ruimtelijke ontwikkelingen

De Wro maakt het voor de gemeente mogelijk om via een overeenkomst met een private partij een afzonderlijke financiële bijdrage met de gemeente af te spreken. Deze extra financiële bijdrage aan zogenaamde ‘ruimtelijke ontwikkelingen’ wordt gebaseerd op ruimtelijke projecten die in de structuurvisie zijn vastgelegd. De wetgever heeft in de Wro niet een concrete definitie van deze term gegeven. Deze hebben over het algemeen betrekking op maatschappelijk belangrijke functies, zoals voorzieningen, natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur.

De structuurvisie Mill en Sint Hubert bevat diverse projecten die via dit instrument mede gefinancierd kunnen worden. De gemeente is voornemens om gebruik te maken van dit instrumentarium. De manier waarop dit gaat gebeuren, staat nader uitgewerkt in paragraaf 8.4.

Bovenplanse verevening

De bovenplanse verevening is gericht op een bijdrage vanuit exploitatiegebieden met een exploitatieoverschot naar andere exploitatiegebieden met een exploitatietekort. Om een dergelijke verevening toe te passen, is de structuurvisie van belang. De Wro bepaalt dat bovenplanse kosten in meerdere exploitatiegebieden kunnen worden doorbelast in de vorm van een fondsbijdrage. Dit kan alleen indien er voor die gebieden een structuurvisie is vastgesteld die ‘aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds komen’ aldus artikel 6.13 lid 7 van de Wro. In de structuurvisie moet een basis zijn gelegd voor bovenplanse verevening door benoeming van ruimtelijke projecten met een functionele en ruimtelijke samenhang. In de structuurvisie Mill en Sint Hubert is onvoldoende sprake van projecten die middels de constructie van verevening eenvoudiger realiseerbaar worden, om gebruik te gaan maken van dit instrument. De structuurvisie kent dan ook geen verdere uitwerking ten aanzien van bovenplanse verevening.

8.4 FONDS RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN VOOR KERNEN EN BUITENGEBIED

Met deze structuurvisie maakt de gemeente kenbaar dat zij ten behoeve van de uitvoering van het beleid ‘bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen’ gaat vragen. De gemeente doet dit vanuit de redenering dat ieder bouwproject een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de kernen of het buitengebied. Het vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en verstening van locaties in kernen of het buitengebied. In de structuurvisie is per deelgebied en per kern beschreven welke specifieke opgaven er voor de komende jaren liggen op het vlak van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en leefbaarheid. Winstgevende (particuliere) ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de diverse inbreidingslocaties, de woonuitbreidingen en de ontwikkelingen in het buitengebied kunnen hun ‘bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen’ leveren door invulling te geven aan deze opgaven. Maatwerk per project/locatie is hier mogelijk. In gevallen waar ‘zelfrealisatie’ van een evenredige bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid niet mogelijk blijkt, zal de gemeente deze tegenprestatie leveren. De hiervoor gevraagde financiële bijdrage wordt gestort in een fonds van waaruit de gemeente vooraf kenbaar gemaakte projecten van algemeen nut zal (mede)financieren. De hoogte van de bijdrage hangt af van de aard en omvang van het project en zal bepaald worden door een nader uit te werken berekeningssystematiek.

Voor de ‘bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen’ richt de gemeente twee fondsen op: een fonds ‘ruimtelijke ontwikkelingen kernen’ en een fonds ‘ruimtelijke ontwikkelingen buitengebied’. Afhankelijk van de situering van het initiatief tot locatieontwikkeling wordt bijgedragen aan één van de twee fondsen. De gemeente houdt hiervoor de grenzen aan, zoals geïllustreerd in bijgevoegde afbeelding. De begrenzingen tussen kernen en buitengebied worden niet als ‘harde’ grenzen

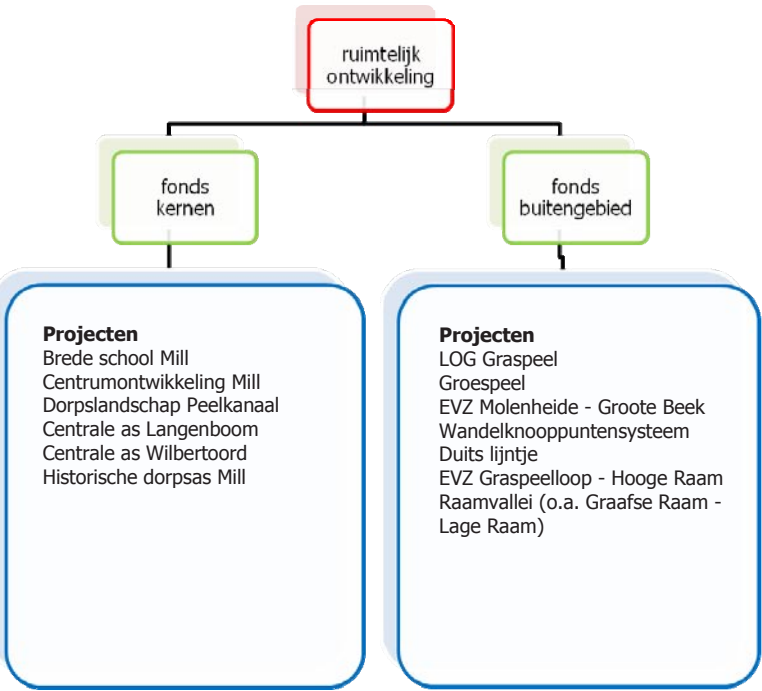
gehanteerd. Wanneer een ontwikkeling plaatsvindt op relatief korte afstand van een grens is maatwerk mogelijk.

De gemeente wendt de fondsbijdragen aan voor de in deze structuurvisie opgenomen projecten ter verbetering van de woon-, werk- en leefomgeving van de kernen en het buitengebied. Dit gebeurt volgens een gemeentebrede prioritering van projecten die jaarlijks wordt gezien en waar nodig bijgesteld. Aan ieder project hangt een raming van de kosten die door de gemeente in dit project gemaakt gaan worden (deze ramingen worden los van de structuurvisie uitgewerkt). De inkomsten en bestedingen per fonds worden jaarlijks door de gemeente verantwoord.

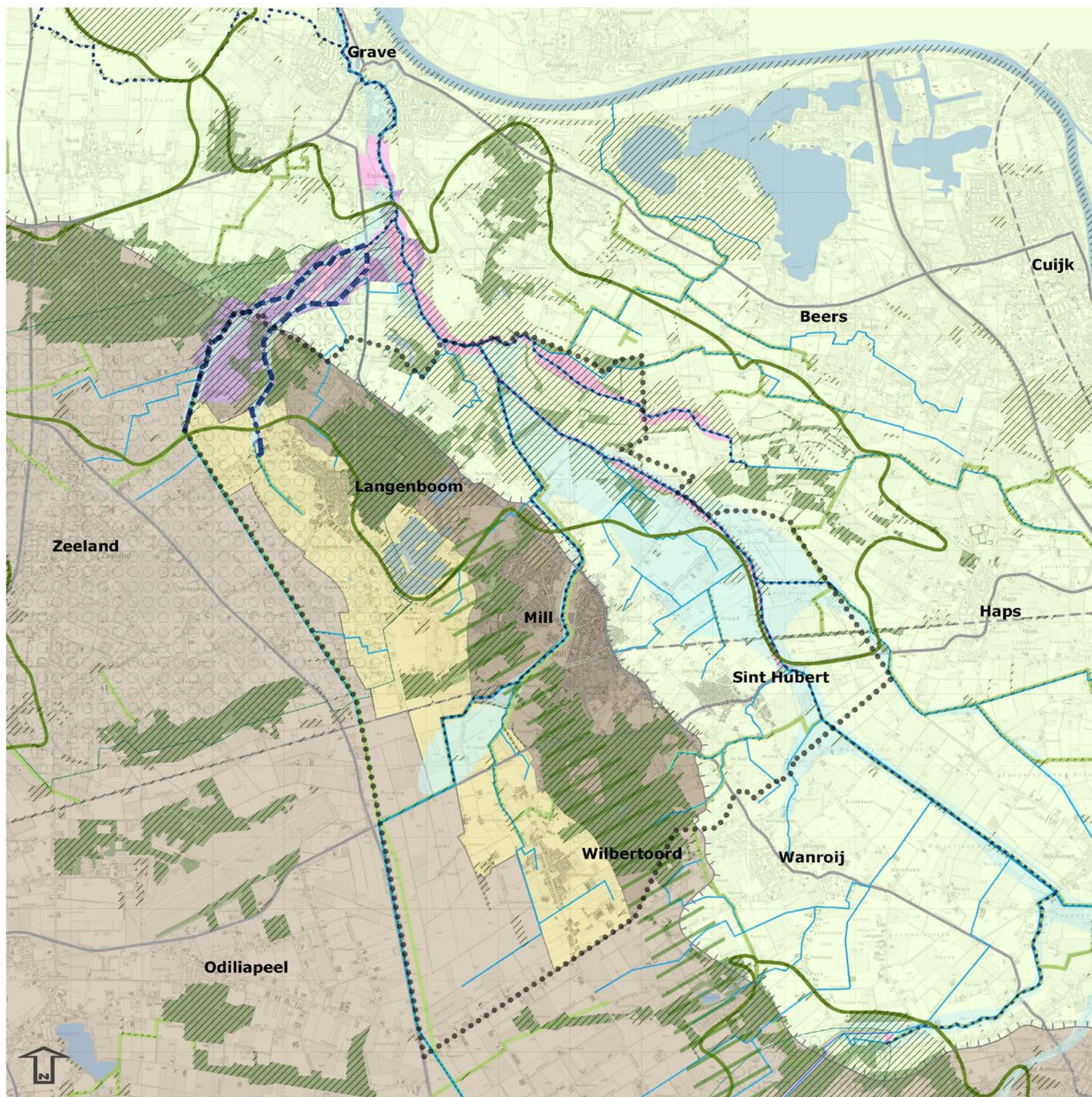
Ten tijde van de opstelling van de structuurvisie wordt gedacht aan de onderstaande niet limitatieve lijst van projecten per fonds

8.5 EVALUATIE EN BIJSTELLING

Periodiek (bijvoorbeeld om de 4 jaar) zal de uitvoering door de gemeente worden geëvalueerd. Waar nodig zal dit leiden tot actualisatie van de uitvoeringsparagrafen van de structuurvisie. Als dit aan de orde is, zal dit via een aparte oplegnotitie worden toegevoegd aan de vastgestelde structuurvisie.



BIJLAGEN

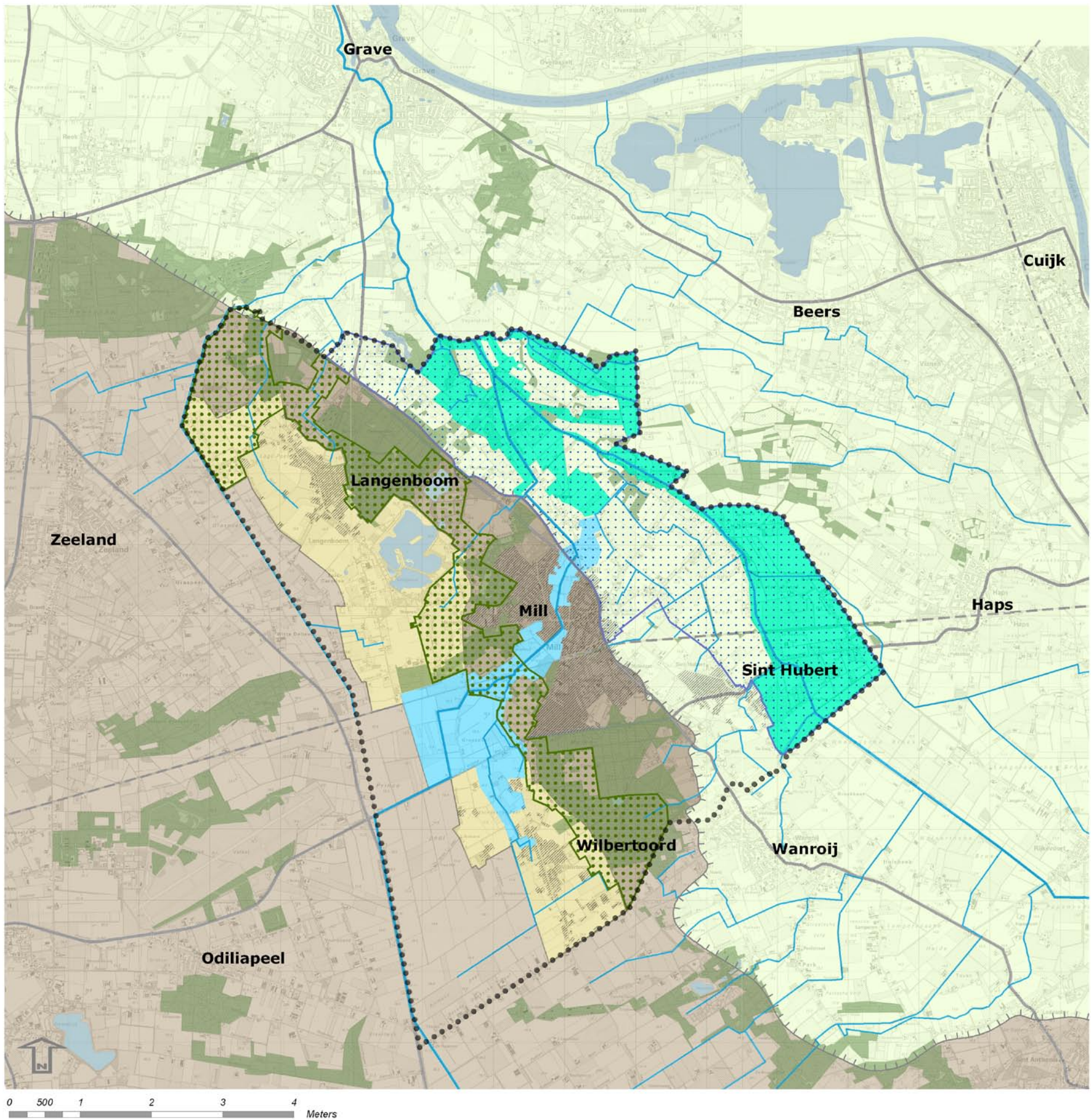


INTEGRALE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

LEGENDA

Vigerend provinciaal beleid

-  Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
-  EHS verordening ruimte 2010
-  Robuuste verbinding
-  Ecologische verbindingzones
-  Natte natuurparel
-  Structuurvisie reserveringsgebied waterberging
-  Structuurvisie ruimte voor beekherstel
-  Waterplan verweving
-  Waterplan waternatuur
-  Waterplan ecobeekstroomgebieden

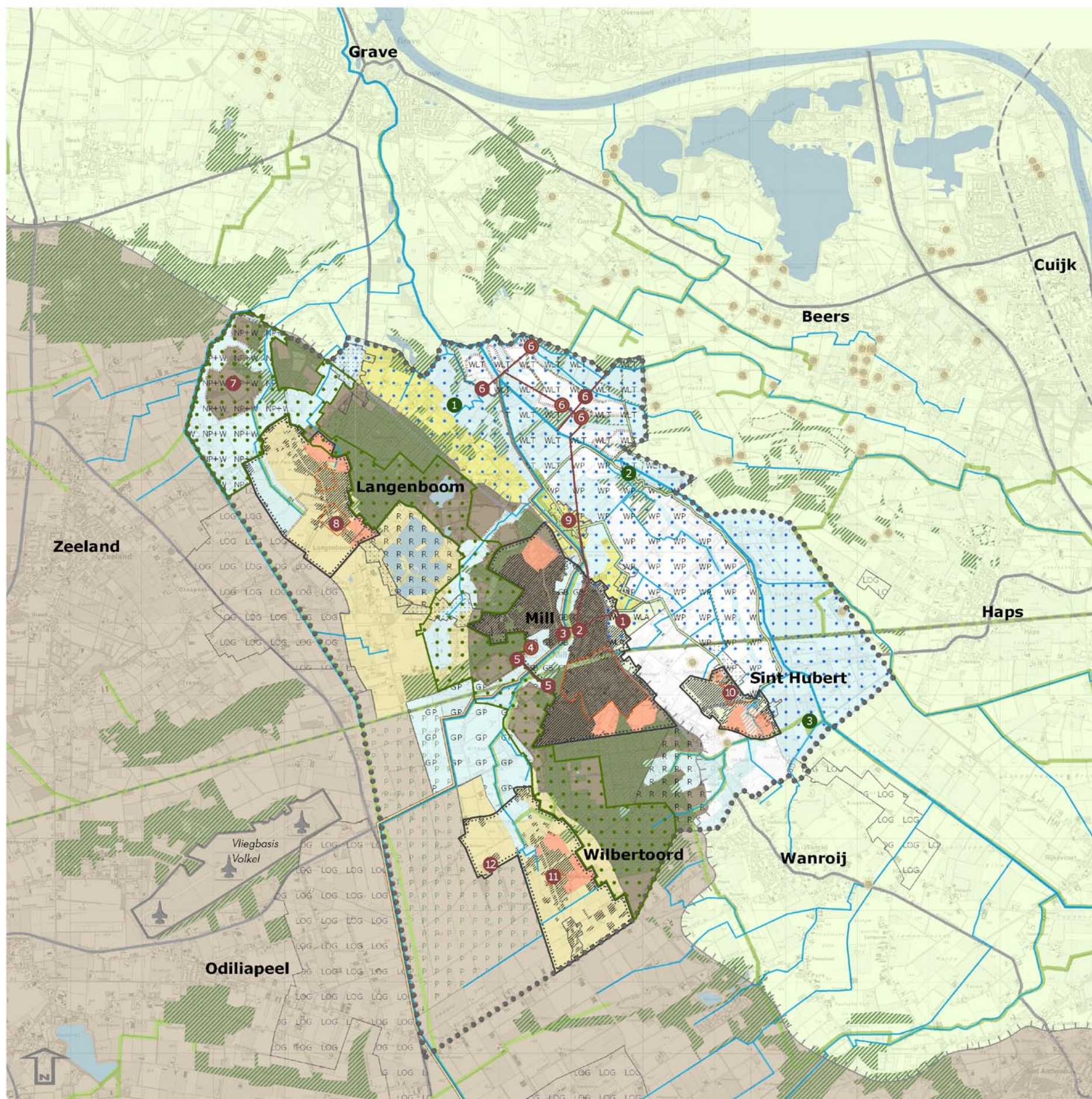


INTEGRALE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

LEGENDA

Gemeentelijke visie

-  Landschapspark Raamvallei
-  Natuurlandschap Peelzoom
-  Beekdallandschap Groote Beek | Defensiekanaal
-  Groenblauwe spons



0 0.5 1 2 3 4 Km

STRUCTUURVISIEKAART

LEGENDA

MIDDENPEEL - ZONE

- LOG Graspeel (LOG)
- Landgoed Princepeel (P)

PEELKANT - ZONE

- Dorpslandschap
 - Zoekgebied herstructurering
 - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
- 'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort (NP+W)
- Ecologisch knooppunt Groespeel / Katwijkse Peel (GP)
- Recreatiegebied De Kuilen (R)
- Natuurlandschap Peelzoom

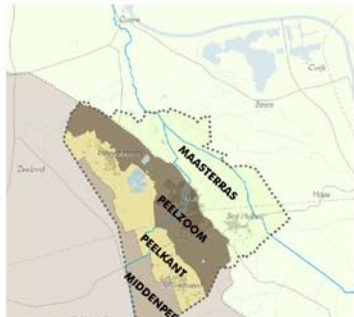
PEELZOOM - ZONE

- Dorpslandschap
 - Mill-Noord / zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
 - Mill-Zuid / zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
 - Mill-Zuid / zoekgebied herstructureren
 - Beekdallandschap Grootte Beek / Defensiekanaal (GB)
- 'Gemeentelijk waardevol landschap' Zandvoort (NP+W)
- Recreatiegebied De Hoef (R)
- Natuurlandschap Peelzoom

MAASTERRAS - ZONE

- Dorpslandschap
 - Centrum / zoekgebied herstructurering
 - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
- Landschapspark Raamvallei
 - 'Gemeentelijk waardevol landschap' historisch landgoed Aldendriel (WLA)
 - 'Gemeentelijk waardevol landschap' historisch landgoed Tongelaar (WLT)
 - 'Gemeentelijk waardevol landschap' polder Hollanderbroek (WP)
- Nieuwe landgoederen Bruggen
- Landbouwgebied Sint Hubert

VIER ZONES



WATERSYSTEEM

Cultuurhistorisch gaaf ensemble

- Kasteel Aldendriel
- Oude Kerkhof Mill
- Uithof/Kroondomein Korenschuijren van Mill
- Onze-Lieve-Vrouwekapel ten Hove
- Uithoven/Kroondomeinen Mill
- Landgoed Tongelaar
- Uithoven/Kroondomeinen Hall Zandvoort
- Klooster Langenboom
- Buurtschap Bruggen
- Historisch centrum Sint Hubert
- Plein Wilbertoord
- Landgoed Princepeel

Natuurhistorisch gaaf ensemble

- Beekloopje Kammerberg
- Kronkeldijk
- IJzerbroek

Ecologische verbindingzones

Huidige waterlopen

Huidig water

Horst terraswand

Terpen

Open historische akkers

Dijken

Defensiedijk Peel-Raamstelling

Hoofdinfrastructuur

Gemeentegrens

Bestaand bos

Bestaande bebouwing

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

Bebouwingsconcentratie

LIJST VAN BEGRIPPEN

Aardkundig monument

Aardkundige monumenten hebben door hun markante geomorfologie bijzondere betekenis op abiotisch gebied, maar zijn vooral ook landschappelijk van belang.

‘Cradle-to-Cradle’

Een filosofie op duurzaam ontwerpen maar daarnaast is ook een kwaliteitskeurmerk waarmee de veiligheid en herbruikbaarheid van producten en materialen kan worden aangeduid. De kern van het Cradle-to-Cradle-principe ligt in het concept dat afval voedsel is. Alle gebruikte materialen zouden na hun leven in het ene product, nuttig kunnen worden ingezet in een ander product. Daarbij zou geen sprake moeten zijn kwaliteitsverlies en alle restproducten moeten hergebruikt kunnen worden of milieuneutraal zijn. Afval wordt dan voedsel, waarmee de kringloop compleet is.

Dorpslandschap

Strategische aanpak van bebouwde kom en aanpalend ommeland in duurzame ruimtelijke samenhang en functionele verwevenheid. Doel is het dorp een nieuwe en levensvatbare toekomst te geven in relatie tot landelijkheid en landschap. De ontwikkeling van nieuwe economie en nieuwe welvaart krijgt ruimte en wordt benut om de ruimtelijke samenhang van het dorpslandschap (binnen én buitengebied) te verbeteren en de identiteit een nieuw ‘dorps’ profiel te geven.

Dynamisch systeem

Voortdurend veranderend systeem. Wanneer met spreekt van *laag dynamisch* dan is het bereik van de verandering beperkt. Bij *hoog dynamisch* is het bereik juist heel groot. Het tegenovergestelde van dynamisch is *statisch*. Hierbij is sprake van een onveranderlijk/onbeweeglijk systeem. Het systeem is in evenwicht.

Eco-efficiënt

Het streven om hetzelfde product tegelijk goedkoper en milieuvriendelijker te maken.

Eco-efficiëntie wordt dikwijls gedefinieerd als: het aanleveren van concurrerend geprijsde goederen en diensten, die de menselijke

behoeften bevredigen en levenskwaliteit met zich meebrengen, terwijl gestaag de ecologische impact en de grondstofintensiteit over de volledige levenscyclus verminderd wordt tot een niveau dat ten minste in overeenstemming is met de draagkracht van de aarde (bron: Wikipedia).

Ensemble

Een specifieke samenhang (constellatie) tussen cultuurhistorische elementen in een bepaald gebied (o.a. gebouwen, grafheuvels). Van een ‘gaaf ensemble’ is sprake wanneer de constellatie nog een hoge mate van oorspronkelijkheid kent.

Gemeentelijk Landschapsmonument / element

Een landschapsmonument is een onderdeel van het landschap met een bijzondere waarde op ecologisch, cultuurhistorisch en/of abiotisch terrein. Deze waarde wordt bepaald door eigenschappen als kenmerkendheid, zeldzaamheid, diversiteit en gaafheid.

Herstructurering

Herstructurering wil zeggen: alle eenmalige ingrepen in het bedrijventerrein die de veroudering van het terrein als geheel tegengaan en die niet tot het reguliere onderhoud worden gerekend. Herstructurering van bedrijventerreinen wordt ingedeeld in de volgende soorten:

Facelift: grote opknapbeurt bij (deels) technische veroudering van het bedrijventerrein. **Revitalisering:** een integrale aanpak om de deels technische, economische en maatschappelijke veroudering tegen te gaan. Het vestigingsmilieu wordt vernieuwd, waarbij bestaande economische functies behouden blijven.

Herprofilering: het terrein krijgt (deels) een andere werkfunctie, met een hogere vastgoedwaarde (bijv. kantoren). Een integrale aanpak bestrijdt de economische, maatschappelijke en ruimtelijke veroudering.

Transformatie: het terrein met economische en ruimtelijke veroudering krijgt door een integrale aanpak een andere niet economische functie, zoals wonen en leisure.

De BOM en BHB richten zich bij de herstructureringsactiviteiten op revitalisering en herprofilering.

IDOP

Een IDOP is een Integraal Dorpsontwikkelingsplan waarbij de bewoners samen met de gemeente kijken naar de toekomst van hun dorp. Centraal staat de vraag: wat is er nodig om de leefbaarheid nu en in de komende tien jaar te verbeteren? Een IDOP bevat een analyse van economische, ecologische, ruimtelijke en sociaal-culturele factoren én daarop gebaseerde concrete acties.

Kernidentiteit

Unieke, karakteristieke eigenschappen, wezenskenmerken waarmee een bepaalde plaats of groter gebied zich nadrukkelijk onderscheidt van andere gebieden.

Kernkwaliteit

De kwaliteit(en) die een gebied vanuit zijn oorsprong heeft. Deze kwaliteiten kunnen voortkomen uit het landschap maar ook uit de (cultuur)historie, en geven het gebied zijn eigen, onderscheidende identiteit.

Landelijk bouwen

Onder 'Landelijk bouwen' wordt verstaan: een integrale 'dorpsbouwkundige' aanpak, waarbij de samenhang binnen de kern en de verweving met het buitengebied structureel verbeterd kunnen worden. Deze aanpak wordt doorgaans tot uitdrukking gebracht in beeldkwaliteitplannen.

Landelijk wonen

Het begrip landelijk wonen is zowel een overkoepelend begrip, waarin grote delen van het groen wonen, het buiten wonen en het dorps wonen zijn vervat, als een geografisch verbijzonderend begrip, waarbij expliciet wordt verwezen naar een woonlocatie op het platteland, of in elk geval buiten de stad. Het begrip landelijk wonen heeft zowel betrekking op de directe als op de bredere woonomgeving. (naar Van Dam, F. e.a. 'Landelijk wonen', Amsterdam 2003)

LOG

Door de provinciale overheid aangewezen ontwikkelingsgebied voor intensieve landbouw.

(Nieuwe) landgoederen

De gangbare definitie voor 'landgoed' is: 'een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop een buitenplaats, landhuis, een grote boerderij, kerk of kasteel. Een landgoed kent een duidelijke verwevenheid met de landbouw en gebruikt zijn grond (deels) voor economische exploitatie.'

Om de ontwikkeling van natuur door particulieren te stimuleren en zo de landschappelijke te kwaliteit vergroten kwam de overheid in juni 2008 in de beleidsnotitie 'Nieuwe landgoederen Nederland – Bouwen aan een groene omgeving' (gezamenlijke uitgave van VROM en LNV) met een nieuwe definitie. Een (nieuw) landgoed zou voortaan de volgende bindende kenmerken moeten hebben:

- het moet een bos- of natuurcomplex zijn van minimaal 5 hectare,
- voor 90% opengesteld zijn voor publiek;
- een bouwwerk bevatten 'van allure' met maximaal drie wooneenheden;
- het moet bovendien een architectonische eenheid zijn van bebouwing en groen;
- het kan mogelijk vergezeld gaan van andere gronden.

Nieuwe woonvormen

Andere vormen van huisvesting (bijvoorbeeld het landgoed, wonen op het water, ed.) en/of samenleving (groepswonen, wonen met zorg). Daar kan onder andere Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB) voor worden ingezet. Zie ook definitie VAB-beleid.

Overlaat(systeem)

Een overlaat is een verlaging in een waterkering, bijvoorbeeld een dijk, die de zijdelingse afvoer van rivierwater bij hoge waterstanden mogelijk maakt om de waterstand te verlagen en dijkbreuken te voorkomen. Een overlaatsysteem kan dan worden beschouwd als het geheel van een of meer overlaten met een achterliggend gebied.

Revitaliseren

Een integrale aanpak om de deels technische, economische en maatschappelijke veroudering tegen te gaan. Het vestigingsmilieu wordt vernieuwd, waarbij bestaande economische functies behouden blijven. (zie ook 'Herstructurering')

'People Planet Profit'

People Planet Profit (ook wel: 'de drie P's') is een term uit de duurzame ontwikkeling. Het staat voor de drie elementen, people (mensen), planet (planeet/milieu) en profit (opbrengst/winst), die in een harmonieuze wijze gecombineerd dienen te worden (bron: Wikipedia).

Rood voor Groen

Bouwen in het buitengebied is doorgaans niet toegestaan. De rood-voor-groenregeling maakt dit in een aantal situaties wel mogelijk mits daar een investering in het landschap tegenover staat. Onder de vlag van deze regeling zijn er verschillende mogelijkheden zoals bijvoorbeeld 'ruimte-voor-ruimte' en 'nieuwe landgoederen'.

Ruimte voor ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek, of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing.

Terraswand

Een restant van een fluviatiele dalbodem na insnijding door de rivier. Vaak wordt de insnijding veroorzaakt door de opheffing van het land.

Tijdelijk anders wonen

Allerlei bijzondere en creatieve vormen van kort- dan wel langverblijfsaccommodatie.

Transformeren/Transformatie

Van gedaante doen veranderen. (Zie ook 'Herstructurering')

Transpositie

Vanuit het perspectief van erfgoedplanning staat transpositie voor het herkenbaar vertalen van afgezwakte of verloren functies naar nieuw en bij voorkeur innovatief gebruik.

VAB-beleid

Dit is beleid gericht op herbestemming of hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen. Tegenwoordig is het mogelijk om VAB's te hergebruiken voor een ruimer scala aan functies, waaronder ook niet-agrarische functies zoals wonen, recreatieve voorzieningen, dienst- of zorgverlenende functies en bedrijvigheid. Mogelijkheden tot hergebruik dienen echter per gebouw getoetst te worden. De diversiteit aan (her)gebruiksmogelijkheden wordt mede bepaald door de ligging van de VAB en de aard en kwaliteit van de omgeving. Zo worden de mogelijkheden tot hergebruik in de overgangsgebieden tussen de dorpskom en het buitengebied (kernrandzone) en in en rond andere bebouwingsconcentraties verruimd. In deze gebieden zijn meer mogelijkheden dan bijvoorbeeld in het open buitengebied. Er zijn echter ook beperkingen tot hergebruik van VAB's. Bijvoorbeeld als deze gesitueerd zijn in de directe nabijheid van natuurgebieden of waardevolle landschappen. Een belangrijke voorwaarde is dat alle vormen van hergebruik qua aard en schaal passen in de karakteristiek van het gebied en dat er een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Verevening

In de ruimtelijke ordening, en ook in een landschapsontwikkelingsplan, zitten in één en hetzelfde plan vaak onderdelen die geld opleveren en onderdelen die geld kosten. Wanneer bijvoorbeeld agrarische grond gebruikt mag worden voor bedrijventerrein dan wordt de economische waarde van die grond hoger en dat besluit (om landbouwgrond om te zetten naar bedrijventerrein) levert dus geld op. Het aanleggen van de ontsluitingsweg voor datzelfde bedrijventerrein kost geld. Wanneer de opbrengsten van de hogere grondwaarde gebruikt worden om de kosten voor wegaanleg te dekken spreken we van verevening.

Woon-werklandschappen

Dit zijn gebieden waarin werk en bedrijvigheid harmoniëren met andere functies, zoals wonen, recreatie, culturele voorzieningen, groen en natuur. Het gebied heeft de potentie om al deze functies te combineren. De ligging is centraal en aan het water, in de nabijheid

van natuur. De ontwikkeling van woon-werklandschappen speelt in op de groeiende behoefte van mensen om wonen en werken op één plek te combineren.

Zoekgebied

Begrensd gebied waarbinnen naar één strategisch bepaalde hoofdfunctionaliteit gestreefd wordt met als doel kwaliteitsverbetering; bijvoorbeeld ‘zoekgebied herstructurering’ of ‘zoekgebied stedelijke ontwikkeling’.

LIJST VAN ‘PARELS’

Binnen de gemeente Mill en Sint Hubert zijn de volgende ‘parels’ te onderscheiden.

12 cultuurhistorisch gave ensembles

Kasteel Aldendriel

Kasteel Aldendriel dateert uit 1477. Het omgrachte kasteel, dat niet buiten de dorpsrand ligt, bestaat uit een voorburcht en een weer apart omgrachte hoofdburcht. De vroegste Heer van Aldendriel is jonkheer Hendrik van der Voort, vermoedelijk afkomstig van kasteel “De Voort” bij Groeningen in het Nederambt van Cuijk. In de eeuwen daarna wisselt het kasteel met regelmaat van eigenaar. In 1962 komt het in bezit van de heer Van Oudenaarde. Diens familie verkoopt het begin 21^{ste} eeuw aan de heer R. Ledeboer. Hij is nu eigenaar van het kasteel. Sinds 1990 worden diverse ruimten in het koetshuis gebruikt voor party’s, huwelijksfeesten, personeelsfeesten, vergaderingen, seminars enz. Alle ruimten zijn zoveel mogelijk in de authentieke staat gelaten.

Oude kerkhof Mill

Aan de Hoogstraat, vlak voor de rotonde in het centrum van Mill ligt wat men het ‘Oude Kerkhof’ is gaan noemen. Hier stond tot in 1878 de Willibrorduskerk. Na het afbreken van de kerk werd de overgebleven ruimte bij het eeuwenoude kerkhof getrokken. De laatste teraardebestelling dateert van 1963. In 1970 werden de laatste grafzerken verwijderd en werd de huidige Calvarieberg gebouwd. De namen van de begravenen staan op marmeren platen die bevestigd zijn op gemetselde stenen zuilen. De prachtig gegroefde oude acacia’s die rond 1885 geplant zijn, geven het Oude Kerkhof een voorname nostalgische uitstraling.

Uithof / Kroondomein ‘Korenschuijren van Mill’

De ‘Korenschuijren van Mill’ verwijst naar het perceel aan de overzijde van de Groote Beek waar de in 1932 door brand verwoeste oude pastorie heeft gestaan. Deze plek, ook wel ‘Het Hof’ genoemd, wordt in de kadastrale legger aangeduid met ‘pastorie’. Dat woord is wel doorgestreep en vervangen door: ‘schuur en erve’. Het hele omgrachte

perceel wordt in de legger de ‘Korenschuijren van Mill’ genoemd. Dit complex kan in oorsprong de uithof geweest zijn, waar de pastoor woonde. Het gaat mogelijk terug tot de tijd van de abdij Mariënweerd, waar de Millse pastoors vandaan kwamen. Wellicht dat deze uithof ook benut werd om het koren van de abdijschoven, later de dominiale schoven, op te slaan. Verder westwaarts ging men richting de schoven ‘Weemhof’ en ‘Kapelhof’ en naar de nabij de laatste gelegen O.L.V. kapel te Hove.

Onze-Lieve-Vrouwekapel ten Hove

Aan de Kapelweg 13 in Mill staat de kapel van OLV ten Hove. De oorsprong van de huidige kapel ligt in de 15e eeuw. Het was een soort veldkapel met een altaar voor de bewoners en pachters van abdij Mariënweerd. Deze 15e-eeuwse kapel heeft naar alle waarschijnlijkheid nog een voorganger gehad, misschien zelfs uit het begin van de 12e eeuw, de begintijd van de abdij. De kapel is eeuwenlang een bedevaartsoord geweest, mogelijk al vanaf de middeleeuwen. Tot het begin van de 20e eeuw trokken rond Pasen bedevaartgangers hier naar toe om te bidden bij de miraculeuze afbeelding van Maria. Ook in de tijd van de Republiek (1648-1795) zijn deze bedevaarten gewoon doorgegaan. Maar toen na 1648 het openbaar belijden van de Rooms-katholieke godsdienst verboden werd, verviel de kapel tot ruïne. Na een reconstructie en een grondige restauratie is het fraaie bouwwerk in zijn oude glorie hersteld. De kapel is tegenwoordig zeer populair bij trouwlustigen.

Uithoven/kroondomeinen Mill

De in 1128 op initiatief van het Grafelijk Huis van Cuijk gestichte Norbertijnerabdij Mariënweerd te Beesd bezat al sedert 1160 goederen te Mill. In latere eeuwen werd het bezit vermeerderd met diverse zogenaamde ‘uithoven’, zoals Hall en Zandvoort. Uithoven zijn grote kloosterboerderijen van waaruit de vaak aanzienlijke landerijen die aan een kloosterorde toebehoorden, werden bewerkt en beheerd. In eerste instantie deden monniken meestal zelf het werk op deze uithoven, later werden die taken vaak uitbesteed aan lekenbroeders. In 1613 kwamen alle bezittingen van de Norbertijnerabdij

Mariënweerd in handen van Prins Maurits van Oranje Nassau kwamen. Zo werden alle uit- of abdijhoven – ook die in Mill – zogenaamde ‘kroondomeinen’.

Landgoed Tongelaar

Tongelaar is een eeuwenoud landgoed (490 ha), dat grotendeels bestaat uit cultuurland, fraai doortrokken met strepen bos, lanen en houtwallen. Het ligt in een ‘laagterras’, een riviervlakte gevormd door insnijdingen van de Maas. De bebouwing bestaat uit een middeleeuws kasteel en enkele verspreid liggende oude boerderijen. Op de plaats van het kasteel lag al in de 9e eeuw op een natuurlijke verhoging in de uitgestrekte moerassen een ‘motte’.

Het kasteel werd in de vroege Middeleeuwen eigendom van de heren van Cuijk.

Het oudste deel van het huidige kasteel is de vroeg 15e eeuwse vierkante poorttoren. De westvleugel rondom het binnenplein dateert uit het einde van de 18e eeuw en is gebouwd in de stijl van een Limburgse boerderij. In 1978 kwamen kasteel en landgoed in bezit van de stichting Het Brabants Landschap. Sindsdien is het in gebruik als vergadercentrum en als tentoonstellings- en concertruimte. Het landgoed is vrij toegankelijk.

Uithoven/kroondomeinen Hall en Zandvoort

Zandvoort ligt in het uiterste noorden van de gemeente en wordt doorsneden door de beekdalen van de Hooge Raam en de Halsche beek. Naast een bijzondere waterecologische betekenis heeft de Zandvoort ook een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het valt onder de oude buurtschap Hall en bestaat uit een samenhangend complex van beken, essen, kampen, bossen en heides. Een universeel gaaf ensemble met een kleinschalige openheid, een historisch landschap dat zijn oorsprong vindt in het begin van de dertiende eeuw, toen het als landgoed deel uitmaakte van het Norbertijnenklooster Mariënweerd bij Beest. Nu nog vinden we er hoeven als ‘de Logt’, ‘de Schaapsdijk’, ‘de Hof op Hall’ en ‘de Zandvoort’ die op historische plaatsen (de vroegere uithoven / Kroondomeinen Hall en Zandvoort) liggen. Vanwege hun bijzondere kenmerken en hun zeldzame

diversiteit en gaafheid worden het buurtschap Hall en in het bijzonder de Zandvoort aangemerkt als ‘waardevol gemeentelijk landschap’.

Klooster Langenboom

Omstreeks 1800 bestond Langenboom slechts uit twee boerderijen met nauwelijks meer dan 20 bunder grond. Daar kwam in 1843 een derde boerderij bij, waar een priester-neef van de eigenaressen, Felix Walter geheten, van plan was een kluizenaarsgemeenschap te stichten. Dat mislukte, maar in 1852 schonk hij de drie boerderijen en het omliggende land aan de Dominicanen uit Nijmegen, die er een noviciaat en een studiehuis vestigden, en belangrijke mate bijdroegen aan de ontwikkeling van de gemeenschap. Op 10 augustus 1925 werden het klooster, de kerk, de school en 21 huizen verwoest door een tornado. Het dorp – inclusief kerk en klooster – werd na de storm door het leger en vele vrijwilligers weer opgebouwd. In 1964 besloten de Dominicanen zich terug te trekken. Het klooster was bouwvallig geworden en de orde wilde zich meer centraliseren. Het klooster werd daarna omgebouwd tot gemeenschapshuis ‘t *Kloster* en in 1995 samen met de kerk gerenoveerd.

Buurtschap Bruggen

Bruggen is een gehucht iets ten noordoosten van Mill. Het bestaat uit een aantal monumentale boerderijen, die ondanks hun 18e-eeuwse uiterlijk in veel gevallen gevelstenen dragen met daarin het jaartal 1941. De oorzaak daarvan ligt in de meidagen van 1940 toen het gehucht letterlijk tussen twee vuren lag. Verschillende boerderijen raakten tijdens de gevechten tussen Duitse en Nederlandse troepen zwaar beschadigd en werden tenslotte door de Duitsers in brand gestoken. Heel Bruggen stond in lichtervlaai. In de loop van 1941 is een groot wederopgebouwd, vandaar de gevelstenen. Vanwege zijn fraaie ligging in het open landschap van de Maasvallei en omdat het gehucht vrijwel niets aan authenticiteit heeft ingeboet, geldt Bruggen als een van de parels van de gemeente Mill en Sint Hubert.

Historisch centrum Sint Hubert

Sint Hubert werd oorspronkelijk als een buurtschap van Wanroij gezien. Maar toen Wanroij na de Franse tijd zijn eigen weg ging, trok Sint Hubert meer naar Mill; ze vormen nu samen één gemeente. Sint Hubert is een rustig dorpje met een mooie gotische kerk. Van deze Kerk van de Heiligen Hubertus en Barbara dateren de toren en het middenschip uit 1459. De toren bestaat uit drie geledingen. Aan de noordkant vinden we een veelhoekige traptoren. In de muren aan de zijkant is ijzeroersteen verwerkt, die in deze streek te vinden is. Ook de fundamenteën van het eenbeukige schip zijn uit deze steensoort gemaakt. Aan het kerkpad staat het beeld 'De IJzerbroekwerker' van Marian van Puyvelde, uit 1994 dat herinnert aan de periode dat hier ijzeroersteen werd gedolven. Het historische centrum met kerk, pastorie en begraafplaats vormt een fraai authentiek ensemble en een verstild plekje in dit echt Brabantse dorp.

Wilbertoord

Wilbertoord, vernoemd naar Sint-Willibrord (Sint-Wilbert in het plaatselijke dialect), is het 'jongste' dorp van de gemeente. Omstreeks 1920 werd een weg aangelegd van Mill naar Landgoed Princepeel waarlangs werden ontginningswerkzaamheden uitgevoerd. Het Rijk verleende renteloze voorschotten voor de bouw van boerderijen, en zo ontstond op de heide van Sint Hubert een kleine peelnederzetting die uitgroeide tot huidige dorp Wilbertoord, dat inmiddels een kleine 1200 inwoners telt. Centraal in Wilbertoord ligt het door hoge bomen omzoomde St. Josephplein. Op dit plein bevindt zich ook de nieuwe St. Josephkerk, die door Mgr. Bluyssen op 6 mei 1966 werd ingezegend. Wilbertoord heeft door zijn ligging (geen doorgaande wegen) een traditioneel hechte gemeenschap. Omringd door prachtige bossen vormt het dorp een oase van rust en groen in onze jachtige maatschappij. Op het St. Josephplein staat het beeld 'de Turfsteker', dat in 1995 onthuld werd ter gelegenheid van het 50-jarig bestaan van de Vereniging Wilbertoord.

Landgoed Princepeel

In de Gemeente Mill en Sint Hubert lag een stuk Peel dat van oudsher

een jachtgebied was van de Heren van Cuijk. Toen de Prinsen van Oranje zich in 1559 Heren van Cuijk mochten noemen, werd het staatsdomein en kreeg de naam 'landgoed Princepeel'. In 1864 werd het publiekelijk verkocht en is sindsdien altijd door haar pachters/eigenaren beheerd, bewerkt en bewoond. Daardoor is het vrijwel intact gebleven. Huize Princepeel, het landhuis op het landgoed, is gebouwd in 1870. Momenteel wordt op het ruim 540 ha tellende landgoed een akkerbouwbedrijf met biologisch varkensbedrijf geëxploiteerd. De eigenaren zijn doende een golfcomplex te realiseren, dat zo'n 130 ha groot is en toegankelijk voor een breed publiek. De plannen zijn door de gemeente positief beoordeeld. Ook de provincie is positief, mits de aanleg leidt tot minimale aantasting van de natuur- en landschappelijke waarden van het gebied en er bovendien evenredige compensatie plaatsvindt.

3 natuurhistorisch gave ensembles

Beekloopje Kammerberg

Dit bijzondere gebiedje wordt gevormd door een natte ingesloten laagte tussen de Peelhorstglooiing en de opgestoven dekzandruggen van de Kammerberg. Hier kronkelt onbeschermd een beekje, dat als het laatste relict beschouwd mag worden van een stelsel van kabbelende stroompjes dat zich een weg zocht door het voormalige moerasgebied. Het betreft als het ware een ‘museaal’ minilandschap, een uniek en zeldzaam kleinood, dat door de gemeente wordt aangemerkt als ‘gaaf ensemble’ en daarmee een status aparte heeft gekregen binnen het gemeentelijke monumentenbeleid.

Kronkeldijk

Het hoogwater van de Beerse overlaat moest onderlangs een door dijken beschermd hoger gelegen dekzandgebied (ook wel ‘Polder van Escharen’ genoemd) en langs Grave zijn weg vinden. Bij Vogelshoek is door stuifzanden een drempel opgeworpen en heeft de doorlaat de vorm van een flessenhals. Daardoor werd het water in de Raamvallei hoog opgestuwd, hetgeen vrijwel altijd veel overlast en vaak ook echte watersnood opleverde. De dijken van het Hollanderbroek kwamen daarbij steeds zwaar onder druk te staan en zijn dan ook – getuige de kronkeldijk en de relictten van wielen – vele malen doorgebroken. Met name het dijkvak van de Achterdijk ter hoogte van de Vissteeg is en blijft een zwakke plek. Hier is het grondlichaam van de ringdijk dwars door enkele oude stroomgeulen aangelegd. Deze unieke constellatie wordt aangemerkt als ‘*gaaf ensemble dijklandschap*’, en zal dan ook als zodanig in het gemeentelijk monumentenbeleid worden opgenomen.

IJzerbroek

Het IJzerbroek staat voor een bijzonder natuurfenomeen. Langs een breuklijn in de ondergrond wordt ijzerhoudend kwelwater naar de oppervlakte gestuwd. Dit verschijnsel noemt men ‘wijnst’. Hier ontstond een ijzerhoudende gesteente, ‘broeksteen’ of ‘roodaarde’ geheten, waaruit ijzer werd gewonnen. De locatie van de wijnstgronden in de omgeving van Sint Hubert vormt een hoogwaardig

natuurhistorisch gaaf ensemble. Aan het kerkpad in Sint Hubert staat het beeld ‘De IJzerbroekwerker’ van Marian van Puyvelde, uit 1994 dat herinnert aan de periode dat in Sint Hubert ijzererts werd gedolven.

BRONNEN

kaartmateriaal en foto's

DLA+ landscape architects BV tenzij anders aangegeven.

literatuur

Aequator Groen & Ruimte, 2007. *EVZ Duits Lijntje: van visie naar uitvoering. Globale gebiedsvisie.*

Cho Consultants BV, 2009. *Integraal dorpsontwikkelingsplan Mill.*

Croonen Adviseurs 2010, *Concept Structuurvisie Mill en Sint Hubert, Deel A: Ruimtelijk Casco.*

Dam, F. van e.a. 'Landelijk wonen', Amsterdam 2003

Dienst Landelijk Gebied, 2009a. *Gebiedsprogramma Groespeel. Samenwerkingsverband Mill en Sint Hubert.*

Dienst Landelijk Gebied, 2009b. *Reconstructieprogramma Mill en Sint Hubert 2009.* Dienst Landelijk

Dienst Landelijk Gebied, 2008. *Reconstructieprogramma Mill en Sint Hubert 2008.*

DLA+ landscape architects BV, 2010. *Mill landelijk & gastvrij*, Inspiratienota Cultuur- en Natuurtoerisme.

ETIN Adviseurs & InnoFlow, 2009. *Economische Beleidsagenda Land van Cuijk en Maasduinen.*

Croonen Adviseurs, 2009 *Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Mill en Sint Hubert.*

Gemeente Mill en Sint Hubert, 2009. *Milieubeleidsplan 2009-2012.*

Gemeente Mill en Sint Hubert, 2008a. *Gemeentelijk Waterplan Mill en Sint Hubert.*

Gemeente Mill en Sint Hubert, 2008b. *Reconstructieprogramma Mill en Sint Hubert.*

Gemeente Mill en Sint Hubert, 2007a. *Bestemmingsplan 'Mantelzorgbeleid gemeente Mill en Sint Hubert'.*

Gemeente Mill en Sint Hubert, 2007b. *Geur gebiedsvisie en geurverordening.*

Gemeente Mill en Sint Hubert, 2006. *Bodembeheerplan.*

Gemeente Mill en Sint Hubert, 2005. *Werkkaart Stimuleringskader groen/blauwe diensten; gebiedsindeling Mill en Sint Hubert.*

Gemeente Mill en Sint Hubert, 2000. *Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan Mill en Sint Hubert*.

Gerrichhauzen en Partners, 2009. *Mill en Sint Hubert – Een brede visie op de toekomst*.

Ministerie van VROM, LNV, V&W & EZ, 2006. *Nota Ruimte. Ruimte voor Ontwikkeling*. 's-Gravenhage: Ministerie van VROM.

Platform Integraal Overleg, juli 2009, *Noordelijke Maasvallei – grensoverschrijdend perspectief*.

Projectbureau Centrumplan Mill, 2008. *Centrumplan Mill*.

Provincie Noord-Brabant, 2008a. *Interimstructuurvisie. Brabant in balans*.

Provincie Noord-Brabant, 2008b. *Paraplunota Ruimtelijke Ordening*.

Provincie Noord-Brabant, 2004. *Uitwerkingsplan Land van Cuijk*.

Provincie Noord-Brabant, 1 juni 2010, *Vastgestelde Verordening Ruimte fase 1*.

Provincie Noord-Brabant, 22 juni 2010, *(ontwerp) Verordening Ruimte fase 2*.

Provincie Noord-Brabant, vastgesteld 1 oktober 2010, per 1 januari 2011 in werking getreden, *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*.

Regio Noordoost Brabant, 4 juni 2009, *Regionaal Perspectief Noordoost Brabant* (in opbouw).

Royal Haskoning, 2008. *Gemeentelijk Waterplan Mill en Sint Hubert*.

Royal Haskoning, oktober 2010, *Gebiedsagenda Brabant, visie, opgaven, programma- en projectenoverzicht*.

Waterschap De Maaskant, 2000. *Waterbeheersplan 2001-2004*.

websites

www.bhic.nl

www.brabant.nl

www.hetgroenewoud.com

www.millensinthebert.nl

www.nationalelandschappen.nl

www.wikipedia.nl

VERANTWOORDING

Bureauteam

DLA+ landscape architects BV

Harry Derks	senior landschapsarchitect / auteur
Pieter van Kesteren	tekstschrijver
Rogier van der Weiden	ontwerper / illustrator / visualisator
Robbert van Antwerpen	illustrator / visualisator
Paulien Varkevisser	fotografie & lay-out

Croonen Adviseurs BV

Dave Alberts	planoloog / sr. adviseur / auteur
Andries Middag	planoloog
Ingmar Bisschop	stedenbouwkundige
Marcel Volbeda	planoloog buitengebied

Gerrichhauzen en Partners

Bert te Kieft	senior adviseur
Marije Jansen	adviseur

Begeleidingsgroep Gemeente Mill en Sint Hubert

Jos van den Boogaart	wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling
Marcel Martens	procesmanager geïntegreerde aanpak Structuurvisie / Buitengebied / Recreatie en Toerisme (RMB); projectleider Structuurvisie
Ron Roefs	beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening buitengebied / Reconstructie; projectcoördinator Structuurvisie
Coen Oomens	beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening buitengebied / Recreatie en toerisme.
Roy Bussenius	hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

COLOFON

**opdrachtgever**

Gemeente Mill en Sint Hubert
Postbus 39
5450 AA MILL

project

‘In duurzaam perspectief’,
Structuurvisie Mill en Sint Hubert, juni 2011

opdrachtnemer

DLA+ landscape architects BV,
Wylersbaan 28a, 6561 KR Groesbeek
T 024 3976000
E info@dlaplus.nl
I www.dlaplus.nl

productie

DLA+ landscape architects BV, Groesbeek
Croonen Adviseurs BV, Rosmalen

druk

Janssen Repro Nijmegen

