

Onderbouwing Bebouwingconcentratie

Locatie: Roijendijk 40, Mill

Datum: 11-06-2019

Ligging

De Roijendijk ligt ten noorden van de kern Mill in de nabijheid van de Graafseweg en de N264. Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en St. Hubert' en 'Buitengebied Mill en St. Hubert, Herziening 2018'.

De bestemming is 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe Mantel'. Er is een agrarisch bouwvlak met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij'. Daarnaast zijn aan de locatie verschillende gebiedsaanduidingen toegekend.

Landschapstypologie

De omgeving is op te delen in drie verschillende landschapstypologieën. Als eerste het beekdal van de Raam (maasterras). Het beekdal van de Raam vormt een belangrijke doorgaande, organisch gevormde structuur lopend van zuidoost naar noordwest. Het vormt een voorname ecologische verbindingssas op bovenregionaal niveau. Het beekdal heeft een wisselende breedte.

Het beekdal gaat aan de westzijde over in 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.

Daarna volgen de jonge open zandontginningen die grotendeels pas na 1900 als heide zijn ontgonnen, 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.

Landschapspark Raamvallei

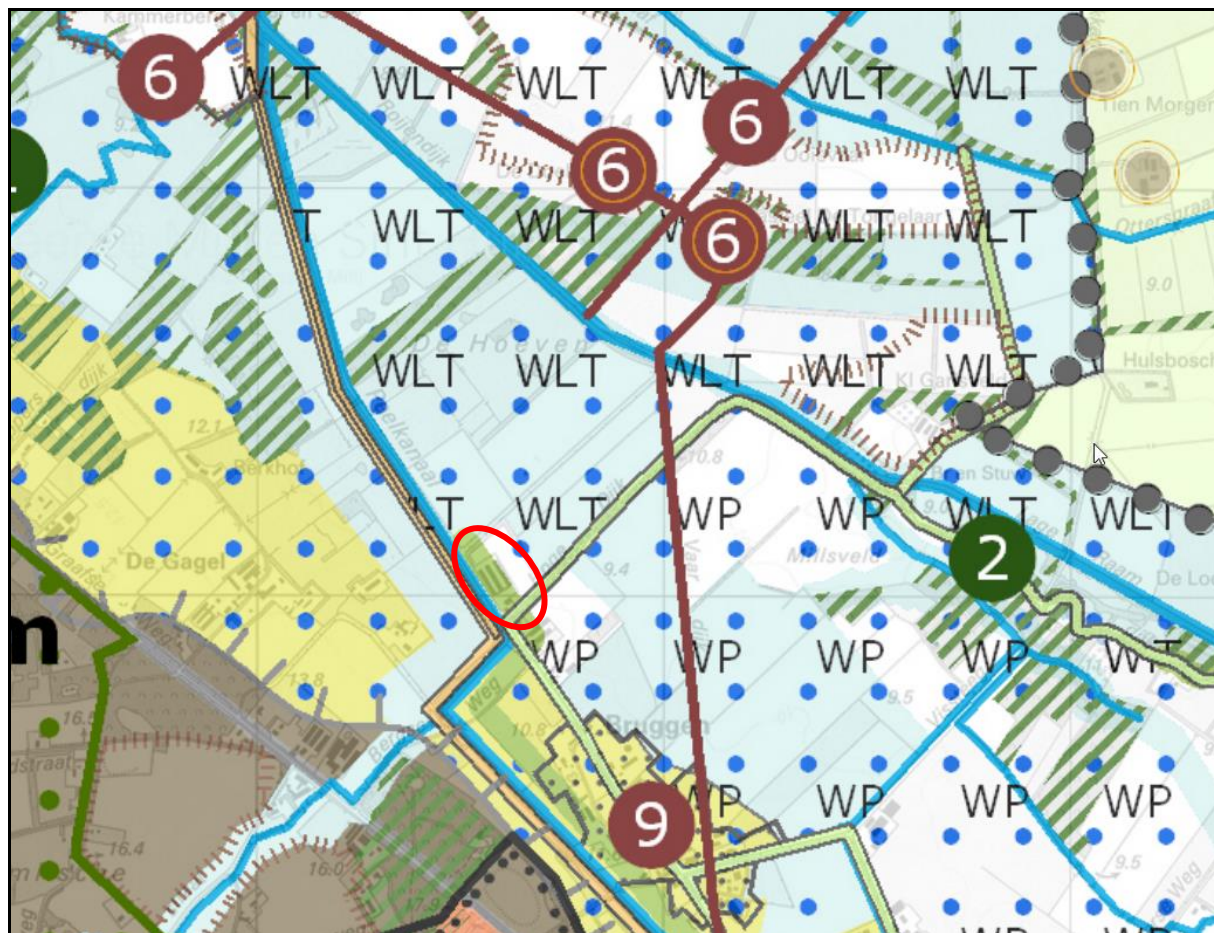
De gemeente wenst, samen met de omliggende gemeenten, de Raamvallei verder te ontwikkelen tot een landschapspark. Samen met het westelijk gelegen Maashorst is het doel om de status van 'Nationaal Landschap' te krijgen. Nationale Landschappen kenmerken zich door een specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur (flora en fauna), reliëf (bijv. beekdalen en terpen), grondgebruik (bijv. landbouw en watermanagement) en bebouwing (bijv. dorpsgezichten, landgoederen en kastelen). Nationale Landschappen zijn geen musea, maar gebieden waar mensen gewoon wonen, werken, ondernemen en recreëren.

Locatie in omgeving

De ontwikkeling van het landschapspark is onderverdeeld in verschillende ontwikkelingsgebieden, te weten:

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

De planlocatie ligt binnen het deelgebied 'historisch landgoed Tongelaar', grenzend aan de deelgebieden 'Polder Hollanderbroek' en het gebied 'Nieuwe landgoederen Bruggen'.



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

	Ecologische verbindingzones
	Huidige waterlopen
	Huidig water
	Horst terraswand
	Terpen
	Open historische akkers
	Dijken
	Defensiedijk Peel-Raamstelling
	Hoofdinfrastructuur
	Gemeentegrens
	Bestaand bos
	Bestaande bebouwing

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

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12

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

Visie

De gemeente Mill en St. Hubert beschikt over beleid voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Hierin zijn een aantal bebouwingsconcentraties aangewezen met de bijbehorende kenmerken. De locatie Roijendijk 40 en omgeving is nog niet aangewezen als bebouwingsconcentratie, maar is wel als zodanig te typeren. Het betreft namelijk een lijnvormige verzameling van bebouwing langs een weg buiten de dorpskern, waarbij de locatie onderdeel uitmaakt van de reeds aangewezen bebouwingsconcentratie 'De Bruggen'. Ook zijn er waardevolle doorzichten naar het landschap aanwezig, waardoor er contact is met het omliggende agrarisch gebied.

Kenmerken

- In een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet agrarische bedrijven voor (menging van functies);

In de bebouwingsconcentratie is sprake van een menging van functies. Er komen, inclusief de locatie Roijendijk 40, op dit moment vier agrarische bedrijven voor. Verder zijn er twee niet agrarische bedrijven bestemd. De overige percelen met bebouwing in het lint hebben een woonfunctie.

- In een bebouwingsconcentratie komen minimaal circa 10-20 gebouwen of bouwblokken voor in een vlakvormige of lijnvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwblokken;

Binnen de bebouwingconcentratie komen voldoende gebouwen of bouwvlakken voor. Deze zijn lijnvormig gelegen aan de wegen in het bebouwingsconcentratie. Vanuit de Zuidelijke Bergseweg neemt de concentratie van bebouwing in noordwestelijke richting steeds verder af.

- De verzameling gebouwen of bouwvlakken is gelegen aan een kruispunt van wegen of een doorgaans dubbelzijdig langs een (doorgaande) weg gelegen, danwel grenst aan de bebouwde kom.

De bebouwing is merendeels dubbelzijdig aan de weg gelegen. Echter, de aanwezigheid van het Peelkanaal heeft dit ter hoogte van het plangebied zelf onmogelijk gemaakt.

Voor de mogelijkheden van hergebruik kijkt de gemeente naar de nabijheid van een kern. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- a. Bebouwingsconcentratie nabij kern of doorgaande weg
- b. Bebouwingscluster solitair gelegen
- c. Bebouwingslint solitair gelegen

De bebouwingsconcentratie waar de locatie Roijendijk onderdeel vanuit maakt is een uitloper van de kern Mill. Dit komt overeen met a., een bebouwingsconcentratie nabij een kern of doorgaande weg. Binnen een dergelijk bebouwingsconcentratie neemt richting de kern en langs een doorgaande weg de mogelijkheid voor andere dan agrarische gebruiksvormen en meer publieksaantrekkende functies toe, en is er minder noodzaak om (delen van) bijvoorbeeld voormalige stallen af te breken. Het verdient aanbeveling om de relatie met het achtergelegen open landschap door 'gaten' in de bebouwingsconcentratie veilig te stellen. De 'gaten' in de bebouwingsconcentratie worden met deze ontwikkeling niet aangetast.

De locatie is gelegen in een gebied waar transformatie plaatsvindt naar extensievere functies zoals natuur, recreatie en wonen (landgoederen en Ruimte-voor-Ruimte woningen). De beëindiging van de veehouderij-activiteiten en omschakeling naar wonen past hierbij en draagt bij aan de doelen die worden voorgestaan met het visie voor het Landschapsplan Raamvallei. Tevens past de voorgenomen ontwikkeling binnen de gemengde functies van een bebouwingsconcentratie (bebouwingslint) en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

Locatie

De hoofdontsluiting Roijendijk is afwisselend gesloten en open, zodat doorzichten geboden worden op het achterliggende landschap. Door de oriëntatie van de weg zijn er waardevolle zichtrelaties aanwezig in westelijke en oostelijke richting. Ook is er zicht op de defensiewerken (kazematten) langs het Peelkanaal en het Peelkanaal zelf. Er bevinden zich langs deze weg zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen en niet-agrarische functies. Er is sprake van een bebouwingslint in de nabijheid van een kern Mill. Een bebouwingslint is een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing, langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied (Vr Noord-Brabant).

De bebouwingscluster Bruggen is onder te verdelen in een noordwestelijk en een zuidoostelijk deel. Het noordwestelijke deel is van de bebouwingscluster wordt gekenmerkt door een eenzijdige deels halfopen structuur. In dit gebied werden in de periode na de tweede wereldoorlog op diverse erven grootschaligere stallen of loodsen gerealiseerd. In het zuidoostelijk deel van Bruggen (rond de brink en de kruising) waren geen mogelijkheden voor de realisatie van grootschalige

uitbreidingen. De boerderijen van Bruggen tonen een grote verwantschap; veel boerderijen werden verwoest in de tweede wereldoorlog en herbouwd in de jaren vijftig. Een groot deel van de boerderijen is te kenschetsen als 'wederopbouwhoeve'.

Eindpunt en entree

Het plangebied is te kenschetsen als de jongste, uitbreiding van de oude bebouwingscluster Bruggen. Het plangebied is in feite net buiten Bruggen, ten noordwesten van de tot houtwal verworpen voormalige Hoogedijk, gesitueerd. De nieuwe Hoogedijk (aan de noordwestkant van het plangebied) is van betekenis als verbindingsweg van Bruggen naar kasteel De Tongelaar.

Het plangebied is van betekenis als oriëntatiepunt, eindpunt en entree van Bruggen, op deze route:

- na de laatste bebouwing, rechtsaf naar Tongelaar,
- nabij de bebouwing aan de linkerkant, linksaf naar Bruggen.

Met het stedenbouwkundige ontwerp voor de locatie Roijendijk 40 is ingespeeld om de specifieke ligging in het gebied, de bebouwingsconcentratie. De bouwvlakken zijn op de Roijendijk gericht en worden via de Roijendijk ontsloten. De woningen zijn toenemend, terugwijkend ten opzichte van de huidige bedrijfswoning. De meest noordelijke woning wordt hierbij ontwikkeld als schuurwoning. Hierdoor vormen de aanwezige en de te bouwen woningen een, de beweging van Bruggen naar De Tongelaar weerspiegeland, door houtwallen en bomenrij omzoomd, ensemble.

In de plaats van de grootschalige veehouderij worden drie nieuwe woningen opgericht. Deze woningen komen binnen het bouwvlak van het huidige bedrijf. Deze oppervlakte aan bebouwing meent met de ontwikkeling sterk af. Ook de met de huidige bedrijfsvoering samenhangende emissies (geur, stikstof, fijn stof) komen te vervallen. De herontwikkeling geeft bovendien kansen voor de ontwikkeling van een laan aan de Hoge Dijk als nieuwe entree naar het kasteel Tongelaar.

Concluderend kan gesteld worden dat ter plaatse van de Roijendijk sprake is van een bebouwingsconcentratie zoals bedoeld in de Verordening ruimte en het beleid van de gemeente. Verder draagt de herontwikkeling van het perceel bij aan de visie van de gemeente op het gebied waarin het perceel gelegen is.