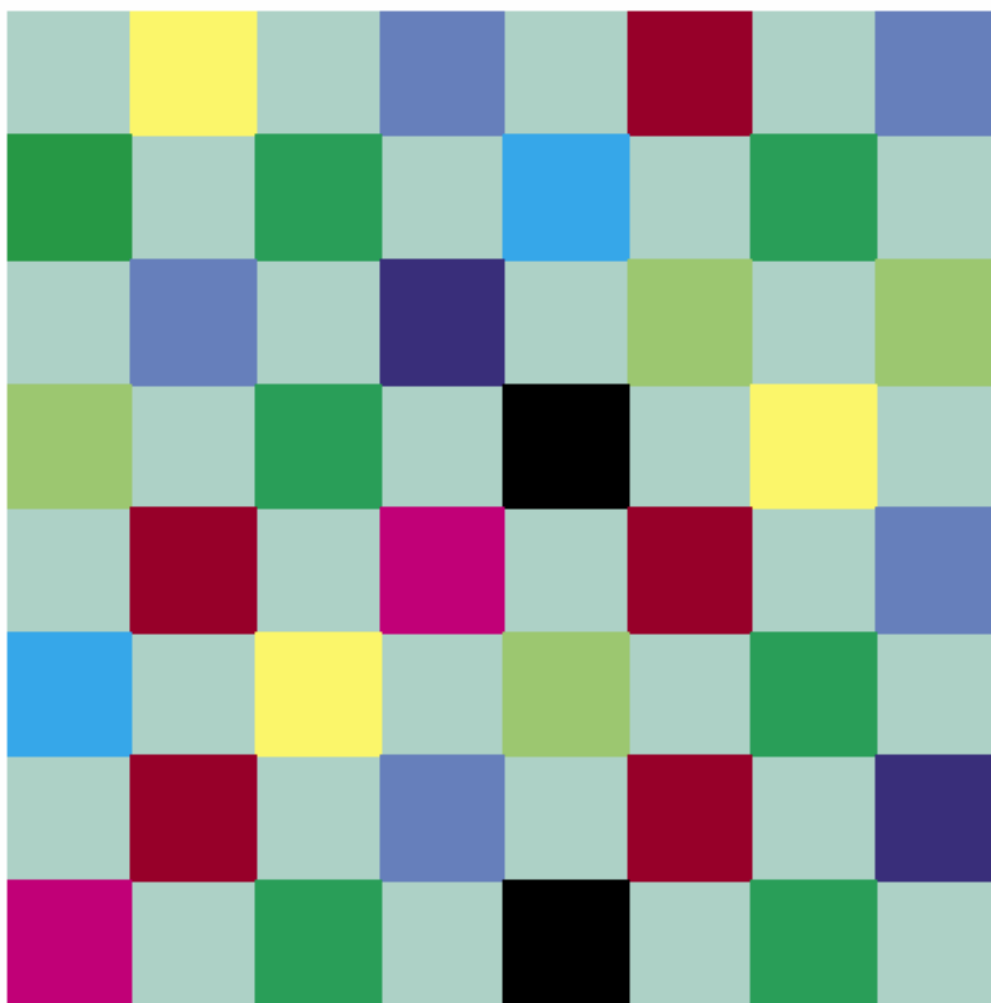


Strategisch Planologische Keuzes

Toetsingskader voor Projectvoorstellen Vlagheide e.o.



Juni 2007

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 DOELSTELLING GEHELE PLANGEBIED	4
2. ZONE 1: BOS – EN NATUURGEBIED: DE EERDSE BERGEN – LOGTENBURG.....	6
2.1 DOELSTELLINGEN VANUIT HET MASTERPLAN	6
2.2 HUIDIGE FUNCTIE	6
2.3 STRATEGISCHE GEMEENTELIJKE OVERWEGINGEN.....	6
2.4 STRATEGISCH PLANOLOGISCHE KEUZES	7
2.5 ZAKEN DIE OM EEN VERVOLG VRAGEN	7
3. ZONE 2A: GROENE BUFFER TUSSEN SCHIJNDEL EN VEGHEL	8
3.1 DOELSTELLINGEN VANUIT HET MASTERPLAN	8
3.2 HUIDIGE FUNCTIE	8
3.3 STRATEGISCHE GEMEENTELIJKE OVERWEGINGEN.....	8
3.4 STRATEGISCH PLANOLOGISCHE KEUZES	9
3.5 ZAKEN DIE OM EEN VERVOLG VRAGEN	10
4. ZONE 2B: GROENE BUFFER TUSSEN BUS EN WILLIBRORDUSHOEK.....	11
4.1 DOELSTELLINGEN VANUIT HET MASTERPLAN	11
4.2 HUIDIGE FUNCTIE	11
4.3 STRATEGISCHE OVERWEGINGEN	11
4.4 STRATEGISCH PLANOLOGISCHE KEUZES	11
4.5 ZAKEN DIE OM EEN VERVOLG VRAGEN	12
5. ZONE 3: RECREATIEVE POORT	13
5.1 DOELSTELLINGEN VANUIT HET MASTERPLAN	13
5.2 HUIDIGE FUNCTIE	13
5.3 STRATEGISCHE GEMEENTELIJKE OVERWEGINGEN.....	13
5.4 STRATEGISCH PLANOLOGISCHE KEUZES	14
5.5 ZAKEN DIE OM EEN VERVOLG VRAGEN	15
6. ZONE 4: GROEN WERKLANDSCHAP	16
6.1 DOELSTELLINGEN VANUIT HET MASTERPLAN	16
6.2 HUIDIGE FUNCTIE	16
6.3 STRATEGISCHE GEMEENTELIJKE OVERWEGINGEN.....	16
6.4 STRATEGISCH PLANOLOGISCHE KEUZES	17
6.5 ZAKEN DIE OM EEN VERVOLG VRAGEN	17

1. INLEIDING

In het project ‘Strategische Planologische keuzes’ is aangegeven dat via een aantal stappen een planologisch kader en een uitvoeringsprogramma wordt opgesteld. Doelstelling is om binnen het plangebied Vlagheide e.o. tot een verantwoorde invulling te komen van functies binnen dit gebied.

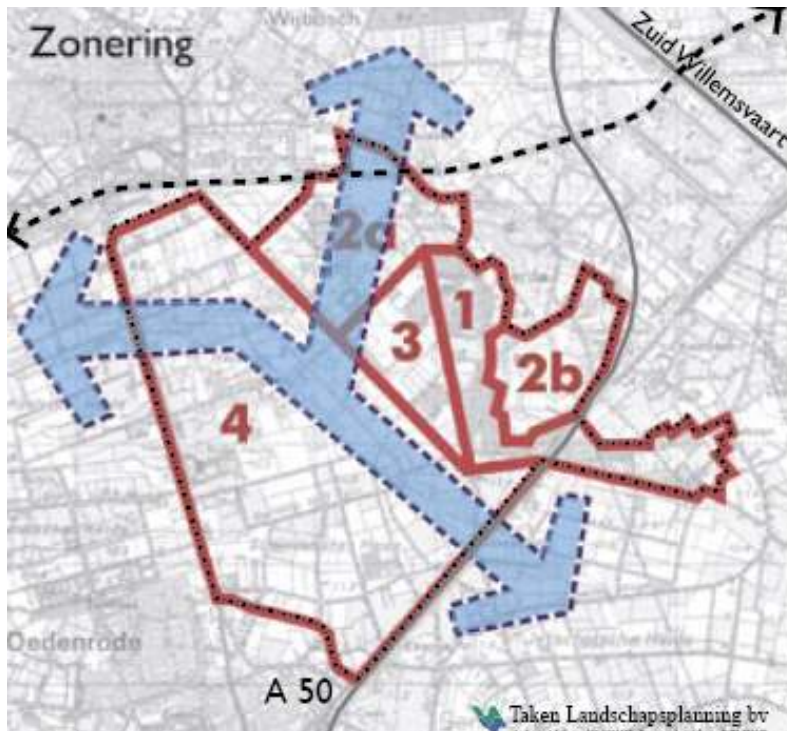
Deze notitie is een aanzet daartoe. De notitie is een resultante van het Masterplan Vlagheide e.o., gesprekken met medewerkers van de gemeenten, de PPC-reactie op het Masterplan en een workshop met verschillende medewerkers van de gemeenten. De notitie is een aanzet tot een planologisch kader en dient als basis voor toetsing van initiatieven.

Opbouw document

- Na deze inleiding volgt een korte beschrijving van de doelstelling en de mogelijkheden van het gehele plangebied.
- Achtereenvolgens wordt in de hoofdstukken 2 tot en met 6 per hoofdstuk een zone beschreven. Elk hoofdstuk heeft dezelfde opbouw. Successievelijk worden beschreven:
 - De doelstelling uit het Masterplan. Hiermee is de relatie met het Masterplan Vlagheide een feit.
 - De huidige functie van de zone.
 - Een beschrijving van de strategische overwegingen. Dit zijn beleidslijnen, denkrichtingen en activiteiten die door gemeenten en provincie zijn genoemd en ten dele zijn vastgelegd.
 - De kern van ieder hoofdstuk wordt gevormd door de Strategisch Planologische Keuzes. Welke ontwikkelingen passen wel en niet in welk deelgebied?”.
 - De nog openstaande vragen/acties. Deze “open einden” zullen in een volgende fase van het proces beantwoord moeten worden.
- In de bijlagen is een overzicht gegeven van de opmerkingen van de PPC en zijn twee plankaarten toegevoegd. Dit om een goed beeld te geven van het plangebied en de zones en om de gemaakte keuzes ruimtelijk te kunnen plaatsen.

Opgemerkt wordt dat, gezien de complexiteit van het project en het feit dat verschillende actoren (overheid en burgers) directe invloed uitoefenen op het project, deze notitie geen allesomvattend geheel zal kunnen zijn. Het is onmogelijk, en ook onwenselijk, van te voren “alles dicht te timmeren”.

Deze notitie zal een handvat of gedachtegang bevatten die de stuurgroep met de programmaregisseur verder kan uitwerken in de jaarlijkse werkplannen. Elke nieuwe ontwikkeling zal getoetst moeten worden of het past in het grotere verband en de relatie tot aanwezige en nog nieuwe initiatieven. Deze wijze van werken zal leiden tot een voortdurend afwegingsproces gericht op de verantwoorde ruimtelijke invulling van het gebied Vlagheide e.o. De relevante beleidskaders zoals het streekplan en het bestemmingsplan blijven uiteraard van toepassing.



Kaart Plangebied Vlagheide e.o. met daarin de te onderscheiden zones

1.1 Doelstelling gehele plangebied

De algehele doelstelling is om een aantrekkelijk gebied te creëren voor de mensen, gecombineerd met in- en extensieve vormen van recreatie, landbouw en natuur.

De mensen krijgen de kans het gebied te ontdekken en de aantrekkelijkheid van het gebied te ervaren. Het is de bedoeling dat de verdeling van de verschillende functies over de zones zodanig uitpakt dat bezoekers het gebied gaat verkennen. Door de verdeling in zones van de Vlagheide e.o. wordt aan de verschillende toe te kennen functies een plaats toegekend in het gebied. Hierdoor ontstaat een gemêleerd gebiedsbeeld. In de afbeelding hierboven ziet u het plangebied en de indeling in zones. In de bijlagen zijn 2 kaarten opgenomen die het plangebied weergeven. Het moet een openbaar toegankelijk gebied worden.

Een belangrijk onderscheid in de gebiedsindeling is dat bepaalde delen als natuurgebied ingericht worden, andere gebieden ingericht worden waar het recreatieve element meer tot zijn recht komt, maar ook de landbouw krijgt een prominente plek. Bestaande landbouw krijgt voldoende ruimte voor ontplooiing, en in sommige gevallen ook prioriteit. Het is een belangrijke schakel bij de ontwikkeling van het plangebied. Landbouw is een belangrijke economische drager in het gebied.

Bij rode ontwikkelingen worden geprobeerd groene ontwikkelingen eveneens mogelijk te maken en te realiseren. Hierdoor zullen zowel in- als extensieve recreatievormen een aantrekkelijk gebied aangeboden krijgen.

Zo worden er verschillende gebruiksfuncties in het gebied toegelaten die in onderlinge samenhang een geheel vormen en de aantrekkelijkheid van het gebied in zijn geheel vergroot. Het Masterplan is leidend voor de keuzes in de deelgebieden/zones.

De Vlagheide e.o. moet in brede zin iets te bieden hebben. Een breed aanbod betekent ook dat de doelgroepen die van het gebied gebruik gaan maken ook divers zullen zijn.

Ingestoken wordt op het werken met thema's.

Food en Feed is een belangrijk thema. De productie en verkoop van voedsel en alles wat een rol speelt met betrekking tot voedsel speelt een belangrijke rol in het plangebied en de gemeenten. In de ontwikkeling van zones is dit terug te vinden.

Daarbij is tijdens de Tweede Wereldoorlog Vlagheide e.o. strijdtoneel geweest. Operatie Market Garden heeft zich hier ondermeer voltrokken. Market Garden kan worden ingezet als subthema.

Als ander subthema wordt de cultuurhistorie, waarmee de ontstaansgeschiedenis wordt bedoeld, als uitgangspunt genomen. Hierbij worden uiteraard de natuur en natuurwaarden betrokken. De koppeling met het Nationaal Landschap, het "Groene Woud" kan worden gelegd.

Kortom, het gebied Vlagheide e.o. krijgt met de Recreatieve Poort waar onder andere intensieve recreatie mogelijk is en van waaruit de bezoeker het gebied gaat ontdekken, een trekker gericht op informatie en dagrecreatie. Vanuit daar kunnen bezoekers wandelend, fietsend, mountainbikend en te paard het gebied ontdekken. Dit alles ingepast in de doelstellingen van de deelgebieden. Naast andere thema's is Food en Feed een herkenbaar thema voor het gebied.

2. ZONE 1: BOS – EN NATUURGEBIED: DE EERDSE BERGEN – LOGTENBURG

2.1 Doelstellingen vanuit het Masterplan

Binnen zone 1 zijn de natuurwaarden de belangrijkste waarden. De landschapswaarden worden versterkt door een doelmatig en eenduidig beheer van het gehele gebied. Hoewel voor het gehele plangebied geldt dat het menselijk ingrijpen in het landschap door de eeuwen heen bepalend is geweest voor de inrichting van het landschap in zijn huidige staat, is het in het kader van behoud van natuurwaarden belangrijk historische groenelementen in het plangebied als beeldbepalende landschapselementen te behouden. Door dit menselijke ingrijpen en de claim die in het verleden door de landbouw op het gebied is gelegd, is een versnipperd landschapsbeeld ontstaan. Daar waar deze versnippering niet reflecteert aan de (natuurlijke) ontstaansgeschiedenis, kan in de nieuwste plannen voor dit gebied een “hersteloperatie” worden uitgevoerd. Hierbij kan enerzijds gedacht worden aan de aankoop van vrijkomende landbouwgronden ten gunste van de natuurontwikkeling en anderzijds aan het aangaan van beheerovereenkomsten met de betrokken grondeigenaren gericht op de doelstelling van deze zone 1, nl. het behoud en versterking van het bos- en natuurgebied De Eerdse Bergen – Logtenburg. Concreet betekent dit dat er een beheerplan voor zone 1 moet worden opgesteld. Deze vormt de basis voor de af te sluiten beheerovereenkomsten.

2.2 Huidige functie

De natuurwaarden en de historische natuurwaarden zijn belangrijke peilers in deze zone. Motorcrossers en mountainbikers houden zich ook op in dit gebied.

2.3 Strategische gemeentelijke overwegingen

Vanuit het Masterplan zijn de doelstellingen voor zone 1 duidelijk. De gemeente Veghel is aan de slag om hieraan invulling te geven. Zo zijn er in overleg met de betreffende eigenaren ontwikkelingen met betrekking tot alternatieve mountainbikerouten. Er is gestart met het verwerven van subsidies en er is een veelheid aan ideeën rondom thema's zoals gebiedsbeheer, bewustwording en informatie. Concreet denkt Veghel aan de volgende projecten:

1. Eigenaren stimuleren om zich te verenigen en samen te werken.
2. Opstellen programma's voor toelichting om particuliere eigenaren te stimuleren voor natuurontwikkeling en beheer.
3. Informatieborden met informatie over cultuurhistorie in het gebied plaatsen.
4. Themakaart poelen voor amfibieën.
5. Alle eigenaren adviseren om barrières voor motorcrossers te willen plaatsen.
6. Opstellen natuureducatie-materialen aan scholen uitdelen.
7. Cultuurhistorische wandelroutes uitzetten.
8. Opstellen voorlichtingsmateriaal.
9. Informatiecentrum (met een koffiehoeke) in Eerde.
10. Samenwerking Sint Antoniusmolen in Eerde.

2.4 Strategisch Planologische keuzes

Gezien de doelstellingen en de acties die al door de gemeente Veghel zijn gepleegd ligt het voor de hand dat binnen deze zone in principe geen bebouwing (rood) dient plaats te vinden. Ook het aantal toelaatbare functies blijft binnen zone 1 zeer beperkt.

Wat is wel mogelijk?

- Om het gebied ook een economische impuls te geven is het wel mogelijk om meer kleinschalige hoogwaardige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen buiten de GHS toe te staan in zone 1. Echter deze hoogwaardige kwaliteit zal binnen de bestaande bebouwing (dus in pandig) moeten worden gerealiseerd waarbij onder andere de relatie met de omgeving en de omliggende natuur een toetsingsgrond vormt voor de toelating van deze nieuwe economische drager in het gebied. Het belang van de natuur staat in zone 1 voorop. De kwetsbaarheid van het gebied laat echter geen (natuur-)campings toe.
- Extensieve recreatievormen, zoals wandelen, fietsen en paardrijden, zijn binnen het gebied eventueel toelaatbaar mits dit geen verstoring voor de natuur oplevert! (recreatief medegebruik) Genoemde vormen van extensieve recreatie zijn te combineren met de inrichting van het leefgebied voor amfibieën.

Wat is niet mogelijk?

- Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat binnen zone 1 grootschalige recreatieve voorzieningen worden gerealiseerd. Een (natuur-)camping wordt bijvoorbeeld niet toegestaan.
- Geluidsintensieve activiteiten zoals motorcross door dit gebied, dienen te worden geweerd.

2.5 Zaken die om een vervolg vragen

Als aanvulling op de reeds voorgenomen acties wordt de gemeente Veghel aanbevolen om:

- Gemeenten stellen samen met de particuliere eigenaren een beheerplan, waaronder één voor het gebied A50 op; er worden beheersovereenkomst afgesloten waarin naast uitvoeringsaspecten ook financiële afspraken worden gemaakt.
- In het beheerplan c.q. beheerovereenkomsten worden afspraken gemaakt over de uitvoering van het leefgebied van de amfibieën, gelegen in het zuiden van zone 1.
- Gemeenten ontwikkelen een strategie met betrekking tot de aankoop van vrijkomende gronden en bepalen de gemeentelijke rol in dit proces.
- De aanleg van fiets- en wandelpaden wordt meegenomen in het Project “Verbeteren recreatieve – en toeristische infrastructuur”.

3. ZONE 2A: GROENE BUFFER TUSSEN SCHIJNDEL EN VEGHEL

3.1 Doelstellingen vanuit het Masterplan

Zone 2A ligt tussen Schijndel en Eerde en vormt een belangrijke groene buffer die in stand gehouden dient te worden. Het aan elkaar groeien van deze twee dorpen moet te allen tijde voorkomen worden. Het gevaar dreigt nu dat de landbouw niet meer de hoofdfunctie vervult en allerlei stadsrandfunctie worden toegelaten.

Het Masterplan en andere beleidsdocumenten van de gemeenten pleiten voor een krachtige groene buffer. Het belangrijkste doel voor dit gebied luidt dan ook het behouden en ontwikkelen van een groene buffer tussen Schijndel en Eerde d.m.v.:

Het vinden van nieuwe economische dragers die tegenwicht bieden aan de stedelijke druk vanuit Schijndel en vanaf de A50. Gedacht kan worden aan kleinschalig/ tot een bepaald maximum en in een groene setting/ passend in de structuur van het landschap.

- Realisatie van wonen en natuurontwikkeling bijvoorbeeld via recreatiewoningen in het groen, particuliere natuurontwikkeling, landgoedontwikkeling (rood voor groen).
- Een groene inpassing bestaande grote bedrijven d.m.v. goede afspraken;
- Het versterken van de economische positie bestaande landbouwbedrijven, bijvoorbeeld boomteelt, kleinschalige verblijfsrecreatie (overnachten bij de boer, een hooitel, een natuurcamping of wellicht blokhutten);
- De ontwikkeling EVZ de Biezenloop (extensief recreatief medegebruik van de verbindingzone is mogelijk).

3.2 Huidige functie

Deze zone is een groene buffer tussen Schijndel en Veghel. Tevens is in het gebied een houtverwerkingsbedrijf en een composteringsbedrijf aanwezig. De landbouw is aanwezig. De ecologische verbindingzone de Biezenloop loopt door deze groene buffer.

3.3 Strategische gemeentelijke overwegingen

Zone 2A is onderdeel van de Globale Visie Schijndel-Zuid van mei 2002. Met het vaststellen van deze visie door de gemeenteraad op 10 juli 2003 zijn een aantal duidelijke planologische standpunten ingenomen:

- Aan de noordzijde is het nieuwe bedrijfsterrein Duin-III-zuid voorzien
- Het bouwen van nieuwe woningen c.q. een nieuw woongebied wordt uitgesloten. Wel kan het instrument van de nieuwe landgoederen worden ingezet, 7,5 ha nieuw natuurgebied met drie woningen. Ook het zogenaamde “ruimte voor ruimte wonen” is wel in de directe kernrand van Eerde denkbaar.
- Handhaven van de bestaande bedrijven Den Ouden (compostering) en Van Swaay Schijndel BV (houthandel). Beide bedrijven moeten zorgen voor een rondgaande ecologische sloot. Van Swaay Schijndel BV voor een stevige groensingel, met name langs de Vlagheide.

- Een hoofdelement vormt de natte ecologische verbindingzone. In principe wordt daarbij de ligging van de bestaande waterloop gevolgd.
- Opgenomen is ook een lokale, droge ecologische verbindingzone. De basis vormt de groene geleiding c.q. randzone langs Duin III en houthandel van Swaay Schijndel BV.
- De overige in het gebied gelegen woningen en bedrijven (w.o. varkensfokkerij Gloude-mans) behouden hun functie. De gemeente Schijndel zet maximaal in op een goede landschappelijke en ecologische ontwikkeling van de groene buffer met de te ontwikkelen ecologische natte en droge verbindingzones als drager en een goede landschappelijke inpassing van de bestaande bedrijven.

Verder worden in deze globale gebiedsvisie twee zones onderscheiden:

- Zone 1 grenst aan het bedrijventerrein Duin III. Dit kernrandgebied kan zich goed lenen voor vestiging van dorpsrandfuncties waarvoor in de kern geen plaats is en die ook niet in het buitengebied gevestigd mogen worden. Een aantal in dit gebied genoemde zaken wordt al geregeld (hondenvereniging en motortrailclub) of is achterhaald (gebouwen MOB-complexen). Sprake moet worden van groene kamers.
- Zone 2 gelegen tussen zone 1 en de oude stort, wordt aangemerkt als een mengzone voor landbouw en recreatie.

De provincie heeft beleid opgesteld waarin is opgenomen dat verstedelijking in het landschappelijk raamwerk niet mogelijk is. Daarnaast heeft de gemeente Schijndel aangegeven dat geen gebruik gemaakt wordt van de beperkte mogelijkheid om rood te realiseren (aanduiding Zoekgebied Verstedelijking van het Uitwerkingsplan Uden-Veghel), maar handhaaft de houthandel Van Swaay. Dus veel mogelijkheden voor nieuwe economische dragers zijn er in dit gebied niet. Bovendien is er nu nog slechts één agrarisch bedrijf.

3.4 Strategisch Planologische keuzes

Wat is mogelijk?

Niet zo erg veel. Rood/ groene ontwikkeling in deze zone is slechts beperkt toegestaan, mits dit inpasbaar is in het karakter van de zone. Bijvoorbeeld:

- De ontwikkeling van een landgoed nieuwe stijl is goed mogelijk in de zone tussen het dorp Eerde en de erfontsluitingsweg Vlagheide (richting Scheiweg).
- Intensieve recreatievormen in het voormalige MOB-complex. Hoewel de eerste gedachte van de provincie niet uitgaat van een dergelijke bestemming voor het MOB-complex is het vanuit oogpunt van ontwikkeling van het gebied wenselijk om bestaande bebouwing te gebruiken voor intensieve recreatie.

Wat is niet mogelijk?

- Lawaaisporten zijn uitgesloten. Dit past niet in de doelstelling van het gebied waarbij de groene buffer tussen Schijndel en Veghel voorop staat.

3.5 Zaken die om een vervolg vragen

De mogelijkheden tot gebiedsontwikkeling binnen zone 2A zijn voor een groot gedeelte afhankelijk van de resultaten van de visie die door de gemeente wordt ontwikkeld in het kader van Buitengebied in Ontwikkeling (BIO), waaronder de eventuele “ruimte voor ruimte”-woningen.

Het ruimtelijk inpasbaar maken danwel het verplaatsen van het motortrial-terrein naar de zone direct aansluitend op het bedrijventerrein Duin III is een onderwerp van nadere studie. De motortrial, maar ook de hondensport hebben vanwege hun bestaande situatie een status.

4. ZONE 2B: GROENE BUFFER TUSSEN BUS EN WILLIBRORDUSHOEK

4.1 Doelstellingen vanuit het Masterplan

Ook zone 2B heeft te maken met het gevaar van de stedelijke druk. Dit gebied loopt het risico dicht te groeien met bebouwing.

Doelstelling vanuit het Masterplan is om dit gebied visueel open te houden en verstedelijking te voorkomen. Deze doelstelling kan worden gehaald als aan de grondgebonden landbouw een economische impuls gegeven kan worden. Daarom worden nevenactiviteiten op recreatief vlak toelaatbaar geacht.

De relatie met zone 1, waar natuur het primaat heeft en de relatie met zone 3, waarin het recreatieve aspect belangrijk is, bieden kansen voor kleinschalige verblijfsrecreatie in zone 2B.

De bestaande bebouwingslinten kunnen worden verdicht.

4.2 Huidige functie

In deze zone is er een overwegend agrarisch grondgebruik. Daarnaast zijn er bebouwingslinten.

4.3 Strategische overwegingen

De gemeente Veghel is gestart met het maken van een visie op haar gehele buitengebied: Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). Bijzondere aandacht hierin zal worden gegeven aan de stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden van de bebouwingslinten zoals die van Eerde. Gewenste ontwikkelingen zullen daarbij worden gezien in relatie tot de bestaande en de te ontwikkelen kwaliteiten (landschappelijk raamwerk). In BIO kunnen randvoorwaarden en uitgangspunten worden geformuleerd aan de hand waarvan concrete initiatieven kunnen worden getoetst en handhavingzaken worden aangepakt.

4.4 Strategisch Planologische Keuzes

Hoewel de openheid van de zone 2B één van de uitgangspunten is van het Masterplan, biedt dit Masterplan ook wel mogelijkheden tot ontwikkeling zonder dat de openheid van het gebied teniet gaat.

Wat is mogelijk?

- Bij agrarische bedrijven worden alternatieve agrarische teelten/ recreatieve nevenactiviteiten/ huisverkoop van eigen geteelde producten toegestaan.
- Ook bij niet agrarische bedrijven en particulieren worden recreatieve (neven)activiteiten toegestaan. (Een bestaand voorbeeld hiervan is Damiaan te St. Oedenrode)
- Landgoedontwikkeling is toelaatbaar.
- Bed en breakfast bij de boer is toelaatbaar.
- Particuliere natuurontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het Masterplan.

- Het behouden van monumentale boerderijen wordt voorgestaan.
- Het verdichten van de bebouwingslinten indien dit als onderdeel van de BIO-visie wordt opgenomen. In het bestemmingsplan kan dit verder uitgewerkt worden.

Wat is niet mogelijk?

- Vestiging van bedrijven in categorie 3 en hoger.
- Woningbouw buiten de aanvulling op de bebouwingslinten.

4.5 Zaken die om een vervolg vragen

Door de gemeente zal een ruimtelijke visie ontwikkeld worden waaruit blijkt dat deze ruimte ook daadwerkelijk open blijft. De plekken waarop de bebouwingslinten worden verstevigd zullen ook als nieuwe bouwlocatie in het bestemmingsplan worden meegenomen. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat de begrenzing van zone 2B aangepast zou moeten worden. De begrenzing van zone 2B wordt in het bestemmingsplan opgenomen.

5. ZONE 3: RECREATIEVE POORT

5.1 Doelstellingen vanuit het Masterplan

De Recreatieve Poort vormt het hart van het gehele plangebied. De recreatieve functie is de belangrijkste doelstelling van het Masterplan.

Recreatie kan een groene drager zijn die een tegenwicht biedt aan de verstedelijking. Daarmee is de Recreatieve Poort van groot belang voor het totale plangebied. De Recreatieve Poort is eveneens de trekker voor het gehele gebied Vlagheide.

Tot gebied wordt naast de Vuilstort Vlagheide, twee MOB-complexen en een aantal landbouwgronden gerekend. Ook het drie-gemeenten-punt ligt in zone 3. De voormalige Vuilstort vormt het hart van zone 3. Hierop worden de intensievere vormen van recreatie geconcentreerd. Op de twee MOB-complexen worden extensieve vormen van recreatie toelaatbaar geacht.

Bij de ontwikkeling van de recreatie op de Vlagheide moet ook rekening gehouden worden met de recreatieve ontwikkeling buiten het plangebied. De relatie met Kienehoef te Sint-Oedenrode verdient aandacht.

Concurrentie tussen deze twee recreatiegebieden moet worden voorkomen. Aanvullende werking tussen beiden is niets op tegen. Daarom vormen goede verbindingen tussen beide gebieden een meerwaarde.

Herbouw van de Koevingse Molen die de samenwerking tussen de drie gemeenten symboliseert is in principe mogelijk. De keuze tot herbouw van de Koevingse Molen is afhankelijk van de functies van de andere molens in het gebied Vlagheide e.o..

In het Reconstructieplan is het gebied aangewezen als intensieve recreatie.

5.2 Huidige functie

Deze zone bestaat uit de Vuilstort Vlagheide, twee MOB-complexen en een aantal landbouwgronden. Ook het historisch belangrijke drie-gemeenten-punt ligt in deze zone.

5.3 Strategische gemeentelijke overwegingen

Vlagheide is de poort tot het noordelijk gelegen bos- en natuurgebied w.o. Wijboschbroek. Het is vrijwel zeker dat ook dit gebied deel gaat uitmaken van het Groene Woud (nationaal landschap). Dit betekent dat twee “Groene Woud”- poorten op nog geen 4 kilometer afstand van elkaar worden ontwikkeld: Vlagheide én de Kienehoef. In het Masterplan Vlagheide is aangegeven dat een goede relatie tussen deze twee aandacht verdient. Dit zal beide recreatieve poorten versterken. Een goede relatie betekent ook dat er geen activiteiten worden georganiseerd die elkaar beconcurreren en dat er goede verbindingen bestaan, zodat de recreant gemakkelijk van de ene poort naar de andere poort kan komen. Aan dit laatste zal aandacht worden besteed in het project “Verbeteren recreatieve en toeristische infrastructuur”. De Recreatieve Poort wordt expliciet ontwikkeld als toegang tot de rest van het gebied.

In het gebied waar de poort de Kienehoef gepland is, bevinden zich momenteel een 5-sterren camping en een 9-holes golfbaan, waarvoor een lidmaatschap nodig is. Gesproken wordt over een uitbreiding van de golfbaan van 9-holes naar 18-holes, over de ontwikkeling van een wellnesscentrum, een informatiepunt en de aanleg van een parkeeraccommodatie. Daarnaast zijn in het gebied een openbaar wandelpark met vijvers en een kinderboerderij, en een aantal sportaccommodaties (hockey, tennis, paardensport, fitness) aanwezig. De locatie ligt in de nabijheid van de bebouwde kom, met in de nabijheid het Dommeldal en de bosgebieden Scheken en Geelders, onderdeel uitmakend van de kern van het Groene Woud.

Vlagheide ligt op de overgang van de vlakke, functionele landschappelijke structuur naar minder strak georganiseerd en wat kleinschaliger bosachtig landbouwgebied en beschikt over het markante hoogteverschil van de oude stort. Ook qua doelgroep kan Vlagheide zich onderscheiden door het gebied voor iedereen te ontwikkelen.

5.4 Strategisch Planologische Keuzes

Zoals hiervoor al gesteld is de Recreatieve Poort dé trekker voor het gehele gebied Vlagheide. Zone 3 moet uitnodigend zijn naar het publiek om het gebied Vlagheide te gaan ontdekken. Tevens moeten er een aantal recreatieve functies aanwezig zijn binnen zone 3 zelf. Het feit dat het hoogste punt van het gebied in zone 3 ligt, betekent dat hier een uitzichtpunt gerealiseerd kan worden.

Nu de recreatieve Poort als trekker wordt gezien, zal dit moeten worden benadrukt met een aantal voorzieningen. We kunnen zone 3 zien als het gebied dat als start genomen wordt om het gebied verder te gaan verkennen. Om mensen te gaan motiveren de rest van het gebied te gaan verkennen, zal er informatie over het gebied gegeven moeten worden. Dat kan op cultuurhistorisch vlak of op geschiedkundig vlak. Daarnaast moet het er ook “gewoon gezellig” zijn.

Wat is mogelijk?

Omdat de Recreatieve Poort potentie in zich draagt om als trekpleister te dienen, zal dit gegeven verder ondersteund moeten worden. De openbare toegankelijkheid is één van de doelstellingen voor zone 3. Er zal serieus gekeken worden naar:

- Een thema dat als informatievoorziening kan worden gekozen is Market Garden. In de Tweede Wereldoorlog heeft zich met name in dit gebied veel afgespeeld. Hiermee wordt één van de beoogde doelgroepen bediend.
- Ook kan informatie gegeven worden over de ontstaansgeschiedenis van het gebied (cultuurhistorie) en over natuurthema's. De relatie met het Nationaal Landschap “Groene Woud” kan dan worden gelegd. De vorm waarop de informatie gegeven wordt, kan middels het oprichten van een informatiecentrum.
- Naast de informatievoorziening kan een horecagelegenheid gecombineerd met bijvoorbeeld een speeltuin voor de kinderen een belangrijke trekpleister in het gebied zijn. De horecavoorziening en het informatiecentrum kunnen dan een start- of eindpunt zijn bij te ondernemen tochten door het gebied.
- De bezoekers krijgt de mogelijkheid het gebied te voet, te paard of per fiets te verkennen. Benodigde infrastructurele voorzieningen worden hiervoor aangelegd.

- Zone 3 is bij uitstek geschikt om de mountainbiker van dienst te zijn. Onderzocht moet worden of er een terrein voor de mountainbiker gevonden kan worden waarop (internationale) wedstrijden gereden kunnen worden.
- Golfen is mogelijk in zone 3. Het is niet de basisactiviteit van deze zone omdat de zone bij uitstek bedoeld is om vanuit deze zone het gebied te gaan ontdekken. Dat zal met golven niet het geval zijn. Wel kan het golven een ondersteunende functie hebben. Aangezien deze doelgroep vaak alleen voor het uitoefenen van deze sport komt, en vaak niet voor het verkennen van het gehele gebied, kan slechts een deel van zone 3 als golfterrein worden ingericht, bijvoorbeeld in combinatie met zone 4. Een golfterrein moet openbaar toegankelijk en landschappelijk inpasbaar zijn.
- De aanleg van een uitzichtpunt is een sterke recreatieve voorziening die de recreant, ongeacht de wijze waarop hij zich verplaatst (te voet, te paard of per fiets) van dienst is.
- De herbouw van de Koevingse molen is mogelijk, maar zou een gezamenlijke inspanning moeten zijn. Herbouw moet passen binnen het geheel van informatievormen (bijvoorbeeld de Eerdsemolen). Ook kan gedacht worden om de fundatie van de molen te integreren in iets nieuws gecombineerd met informatievoorziening. De informatie kan ook bestaan uit infoborden op strategische punten in het gehele gebied.
- In tegenstelling tot de doelstellingen van het Masterplan wordt in het zuidelijke MOB-complex om economische redenen intensieve recreatie toelaatbaar geacht. Het noordelijk gelegen MOB-complex wordt teruggegeven aan de natuur vanwege de aansluiting op zone 1 of wordt ingezet voor economische mogelijkheden voor verplaatsing van bedrijven uit de kwetsbare gedeeltes van het plangebied.

Wat is niet mogelijk?

- Lawaaisporten verhouden zich niet tot de andere recreatieve functies van dit gebied. Motorcross wordt verwezen naar een mogelijk toekomstig regionaal motorcrossterrein in Landerd.

5.5 Zaken die om een vervolg vragen

- Een visie op te behouden en te ontwikkelen routestructuren vanuit dit gebied kan worden meegenomen in de projectgroep “Verbeteren recreatieve en toeristische infrastructuur”. Ook de relatie met Kienehoef in Sint Oedenrode kan dan worden gelegd.

6. ZONE 4: GROEN WERKLANDSCHAP

6.1 Doelstellingen vanuit het Masterplan

De na te streven ambiance is een combinatie van landschap, cultuurhistorie, landbouw, natuur, wonen en recreatie in een groen en kleinschalig werklandschap. De mensen verdienen in dit gebied hun brood. Er moet sprake zijn van een publieksvriendelijke educatieve landbouw.

Binnen dit uitgangspunt kunnen veel verschillende functies worden toegepast. De bewoners krijgen een grotere mate van vrijheid bij de ontwikkeling van functies.

De nieuwe functie moet wel een meerwaarde opleveren voor het gebied, dit kan op economisch gebied zijn of op het gebied van natuur, cultuurhistorie en recreatie.

De bestaande landbouw krijgt de prioriteit! Nieuwe functies mogen de oude functies niet hinderen en het moet passen in het groene karakter van het landschap.

Halfverharding zou een aanzienlijke verbetering zijn voor de infrastructuur voor de fietsers.

De aanwezige zandwegen kunnen met elkaar verbonden worden.

De aanwezigheid van de Ecologische Verbindingszone “de Beeckse Waterloop” is een extra element die een aanjager kan zijn voor extensief recreatief medegebruik. Door de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterspaden wordt de padenstructuur van het plangebied verbeterd en kunnen de bewoners en recreanten van het natuurgebied genieten.

6.2 Huidige functie

In deze zone is er veel landbouwactiviteit en is er een sterke en fraaie landschappelijke structuur.

6.3 Strategische gemeentelijke overwegingen

De gemeente Schijndel heeft besloten het gebied ten zuiden van de bebouwde kom als bedrijventerrein te ontwikkelen: Duin Zuidwest. Het complex van campingsport De Wit maakt daar onderdeel van uit.

Het is een agrarisch gebied met nevenmogelijkheden. Op dit moment zijn in dit gebied aanwezig één melkveebedrijf, een aantal intensieve veehouderijen, een wijngaard (de eigenaar is in gesprek met de gemeente Sint-Oedenrode over uitbreiding van bestaande recreatieactiviteiten) en een voormalige kloostercomplex en rijksmonument dat nu nog in gebruik is als een zorgcomplex (verslavingszorg) met 129 bedden. De zorgfunctie gaat verdwijnen. Er lopen gesprekken onder andere met de provincie over een nieuwe bestemming. Gedacht wordt aan woonzorg/ conferentie/ horeca.

Zoals opgemerkt is het een verwevingsgebied en is omschakeling van niet-intensieve veehouderij naar intensieve veehouderij mogelijk. Dit kan afhankelijk van de situering hinderlijk (stank) zijn voor recreatieve voorzieningen.

6.4 Strategisch Planologische Keuzes

Zoals hiervoor al gesteld zijn veel verschillende functies toelaatbaar. Hierin hebben de bewoners een primaat en faciliteert de gemeente. Landbouw/ Food en Feed heeft een prominente rol en kan deze in de toekomst uitbouwen.

Wat is mogelijk?

- Kleinschalige verblijfsrecreatie in en rondom bestaande bebouwing;
- Particuliere natuurontwikkeling;
- telen biologische groente;
- Landgoed;
- Verschillende vormen van landbouw.

De voorzieningen dienen op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast te worden.

Wat is niet mogelijk?

- Lawaaisporten verhouden zich niet tot de andere recreatieve functies van dit gebied. Motorcross wordt verwezen naar een mogelijk toekomstig regionaal motorcrossterrein in Landerd.
- Vestiging van bedrijven, met uitzondering van het gebied dat ligt in de gemeente Schijndel.

6.5 Zaken die om een vervolg vragen

- Er zal een besluit onderzocht moeten worden wat de invloedssfeer is van de aanwezige intensieve veehouderij. Gemeente Sint-Oedenrode heeft hierin het primaat. De uitslag hiervan kan gevolgen hebben voor de inrichting van zone 3 en 4.
- Ten aanzien van de plaatsing van windmolens heeft de gemeente Sint- Oedenrode besloten planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een viertal windmolens tussen de Rooiseweg en de Koeveringsedijk, een en ander afhankelijk van het standpunt van Defensie inzake de mogelijke verstoring van de radar.

Bijlage: Reactie van de PPC per zone samengevat:

Algemene opmerkingen PPC

- Masterplan biedt onvoldoende randvoorwaarden en uitgangspunten voor het beoordelen van individuele initiatieven. Een hulpmiddel zou kunnen zijn om de knelpunten en kansen in het gebied te definiëren en een overzicht op te stellen van algemene randvoorwaarden voor verdere planvorming.
- Een verkennend en waarderend archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voordat ruimtelijke ontwikkelingen plaats (gaan) vinden.
- Aandacht voor de groene dragers: elke (functionele) ontwikkeling moet een meerwaarde opleveren voor de landschappelijke kwaliteit van het plangebied.
- Nadenken over rood-groen-constructies, waarbij rode ontwikkelingen een (financiële) bijdrage leveren aan de realisatie van de gewenste groene waarden.

Zone 1: Bos en natuurgebied: De Eerdse Bergen – Logtenburg

PPC-reactie:

- Er zijn geen opmerkingen van de PPC.

Zone 2A: Groene buffer tussen Schijndel en Veghel

PPC-reactie:

- De afweging om dit gebied een rood/ groene invulling te geven ontbreekt
- In de zone met de aanduiding landschappelijk raamwerk (Uitwerkingsplan Uden-Veghel) is geen stedenbouwkundige uitbreiding toegestaan: een rood/ groene ontwikkeling is hier niet aan de orde
- Landgoedontwikkeling afwegen tegen de twee zoekgebieden zoals aangegeven in reconstructieplan Peel en Maas.

Zone 2B: Groen buffer rondom Bus en Willibroeduskerk

PPC-reactie:

- Een visie ontwikkelen voor bebouwingslinten (Masterplan is te globaal)
- Aanpassen begrenzing van zone 2B.

Zone 3: Recreatieve poort

PPC-reactie:

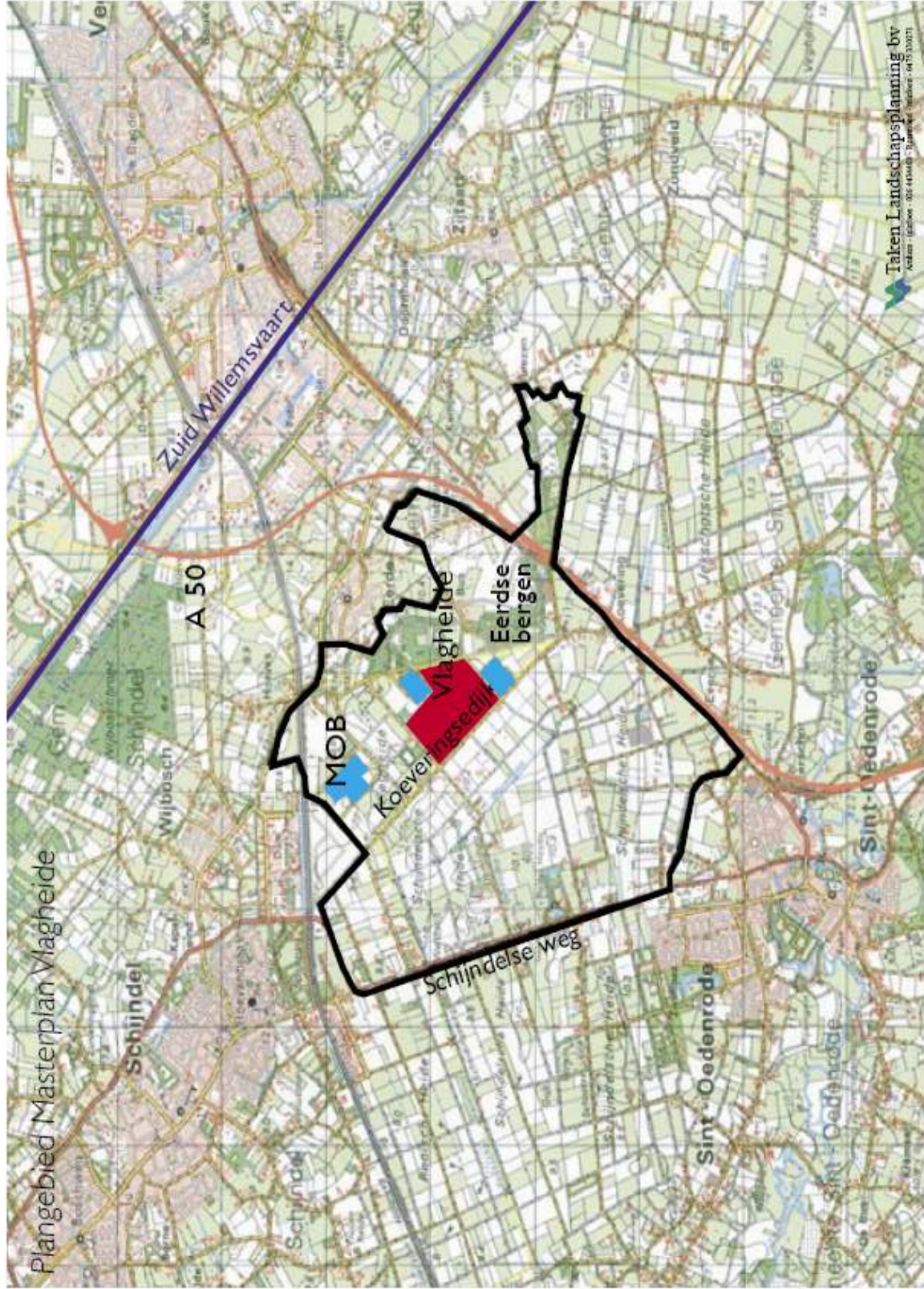
- Tot welk gebied is Vlagheide een poort?
- Een visie op te behouden en te ontwikkelen routestructuren vanuit dit gebied, enz. (*wordt meegenomen in het project Verbeteren recreatieve en toeristische infrastructuur*)

- In hoeverre verhoudt een zorg-/ recreatiecomplex voor ouderen en mindervaliden zich tot de natuurdoelstellingen van het MOB-complex (natuur/ bos)? (*is aandachtspunt in het project Gebiedsstudie MOB-complexen*)
- Een motorcrossbaan en andere ontwikkelingen verdragen elkaar niet!
- Een motorcrossbaan in zone 1 van de Globale Visie Schijndel Zuid?

Zone 4: Groen werklandschap

PPC-reactie:

- Waarom geen bedrijventerreinontwikkeling op het grondgebied gemeente Schijndel (Uitwerkingsplan Uden-Veghel: transformatie afweegbaar)?
- Het gedeelte binnen de gemeente Sint-Oedenrode is struweelvogelgebied: dit betekent randvoorwaarden voor de inpasbaarheid van nieuwe functies.
- Een groot deel is verwevingsgebied: dit betekent mogelijkheden voor vestiging van een intensieve veehouderij op vrijkomende agrarische locaties.
- De Schijndelse heide kent hoge cultuurhistorische waarden: nader uitgangspunten en randvoorwaarden opstellen.



Plangebied Masterplan Vlagheide

