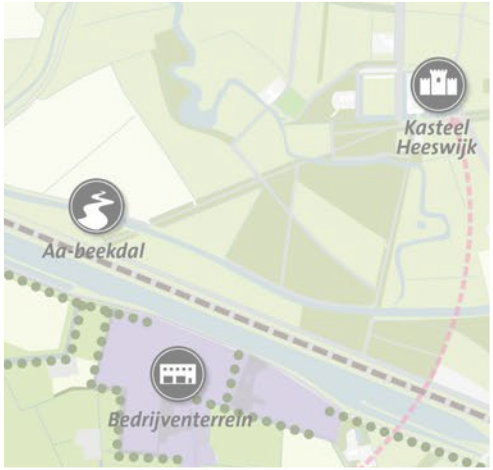


MEIERIJSTAD

Gebiedsvisie Molenheide

juli 2020

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Stadhuisplein 1
5461 KN VEGHEL
Telefoon 14 0413

Website www.meijerijstad.nl

Laan 1914 no. 35
3818 EX AMERSFOORT
Telefoon +31 (0)88 348 20 00
Fax +31 (0)33 463 36 52
Email info@rhdhv.com
Website www.royalhaskoningdhv.com

juli 2020 Datum
V3 Definitief Versie
BG3559 Dossier
BG3559TPRP2002111112 Registratienummer
Projectgerelateerd Classificatie

Kelly Hartholt, Thijs Sommers Auteurs
Wouter Porton Collegiale toets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De directe aanleiding voor deze gebiedsvisie is de huidige staat van het recreatiepark 'Resort de Molenheide', gelegen aan de Vijverweg 1-3 in Schijndel. Dit recreatiepark is verkaveld en uitgepond. In totaal is het terrein ca. 13 hectare groot met circa 300 chaletkavels waarvan er zo'n 290 verkocht zijn aan derden. Resort de Molenheide is opgericht als vakantiepark en heeft de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De met bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatiebedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsmatige exploitatie van gronden en opstallen voor verblijfsrecreatieve doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen.

Resort de Molenheide is echter al jaren niet als zodanig in gebruik. Er is sprake van permanente bewoning en deels (illegale) verhuur aan arbeidsmigranten. De bijbehorende voorzieningen (horeca en het openluchtzwembad) zijn gesloten. Hiermee is er een gelegenheidsstructuur ontstaan voor illegale activiteiten, verloedering en ondermijning. Dit is een onwenselijke situatie die de markt niet vanzelf oplost, hetgeen vraagt om proactief optreden van de overheid. De gemeente Meierijstad wil de status quo doorbreken, ervoor zorgen dat Resort de Molenheide niet verder afglijdt en perspectief bieden voor de toekomst.

1.2 Doel en scope

Om het toekomstperspectief voor het Resort de Molenheide in beeld te brengen is het noodzakelijk om verder te kijken dan alleen het terrein van het vakantiepark. De ontwikkelingen in de (directe) omgeving zijn namelijk van groot belang voor het toekomstperspectief van een vakantiepark. In het gebied de Molenheide ten noorden van de kern Schijndel komen veel verschillende functies en ontwikkelingen bij elkaar. Het is een dynamisch gebied, waarvoor op dit moment geen actueel en integraal beleidskader is.

Gelet op de hiervoor beschreven situatie van het Resort de Molenheide is er concrete aanleiding om de ontwikkelrichting van het Resort de Molenheide en de directe omgeving (gedefinieerd als het gebied tussen de Structuurweg, Molendijk-Noord, Zuid-Willemsvaart en de Houterdsedijk) nader in beeld te brengen. Op een hoger abstractieniveau werkt Gemeente Meierijstad momenteel aan de omgevingsvisie. De omgevingsvisie geeft de hoofdlijnen aan van het beleid voor fysieke leefomgeving voor de hele gemeente op de lange termijn.

Het doel van deze studie is om het toekomstperspectief voor het Resort de Molenheide te verkennen met inbegrip van de omgeving van het Resort. Hiermee vormt de voorliggende Gebiedsvisie Molenheide een integrale visie voor Molenheide met aandacht voor het handelingsperspectief en vervolgstappen. De gebiedsvisie kan tevens worden benut als input voor de omgevingsvisie.

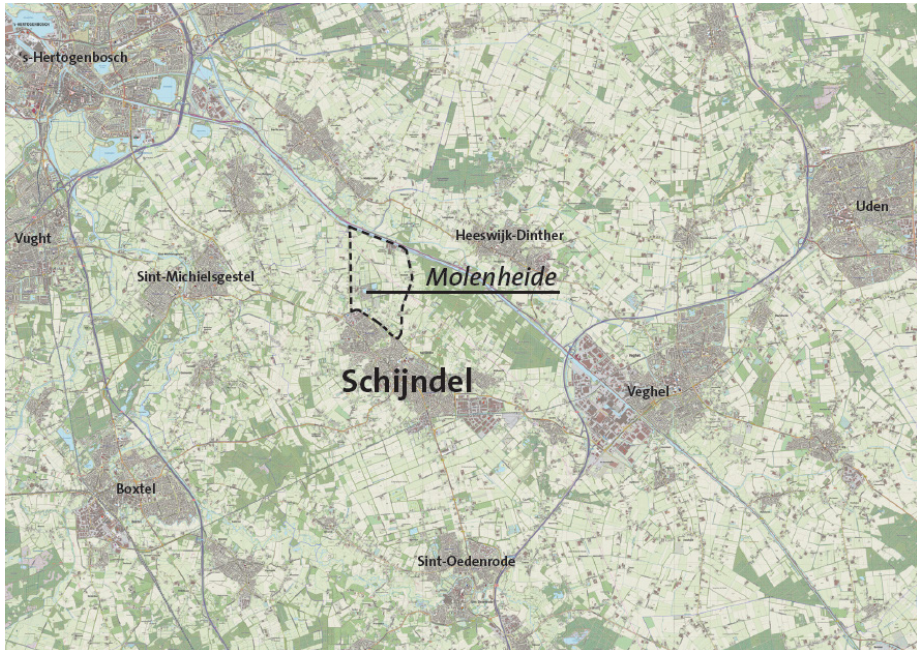
1.3 Methode

De gebiedsvisie is tot stand gekomen door een analyse van het plangebied en het beleidskader (hoofdstuk 2). Hiervoor zijn ook gesprekken gevoerd met beleidsambtenaren. Op basis hiervan zijn een drietal verkenningslijnen opgesteld (hoofdstuk 3). Vervolgens zijn de verkenningslijnen uitgediept op basis van verdiepende gesprekken met interne en externe stakeholders (hoofdstuk 4). Dit heeft geleid tot een concept gebiedsvisie. De conceptgebiedsvisie is uitgewerkt in de voorliggende definitieve gebiedsvisie. Hoofdstuk 5 beschrijft de kern van de gebiedsvisie en de aanbevolen vervolgstappen zijn te lezen in hoofdstuk 6.

2 Analyse van het plangebied

2.1 Plangebied en ligging

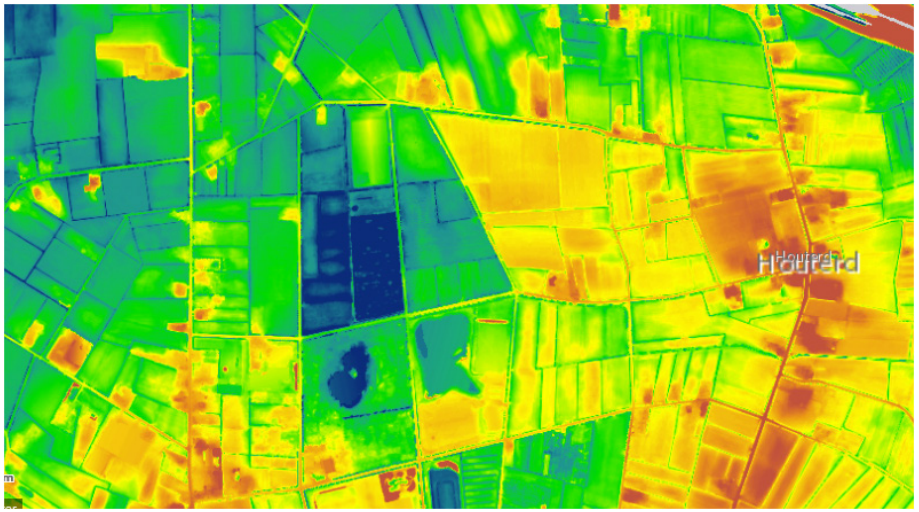
Het plangebied Molenheide is gelegen in het buitengebied van Gemeente Meierijstad ten oosten van de buurtschap Lieseind, ten westen van de buurtschap Houterd en ten noorden van de dorpskern van Schijndel. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Zuid-Willemsvaart. Figuur 1 en Figuur 2 geven het plangebied en de ligging aan in regionale en lokale context.



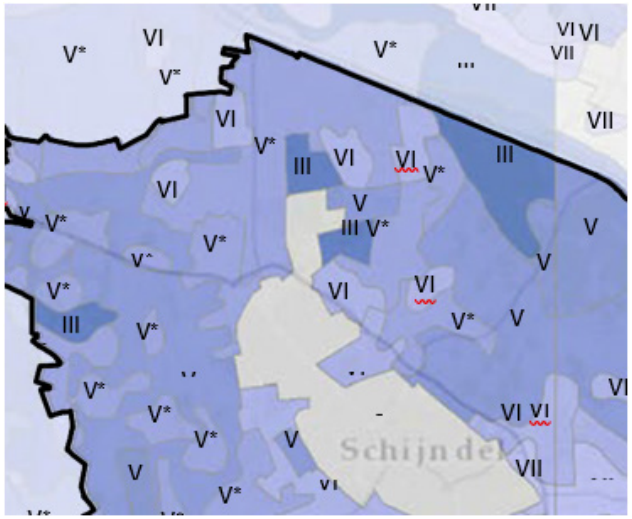
Figuur 1 Plangebied gebiedsvisie de Molenheide in de regio.

Figuur 2 Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving met het Resort De Molenheide aangeduid met de witte stippellijn.

Onderstaande Figuur 3 en Figuur 4 geven de Grondwatertrappenkaart en hoogtekaart van het plangebied weer. Hierop is goed te zien dat de percelen ten noorden van het Resort de Molenheide erg laag liggen ten opzichte van de omgeving.



Figuur 3 Hoogtekaart van de omgeving



GWT	GHG (cm t.o.v. mv)	GLG (cm t.o.v. mv)
I	-	<50
II	-	50-80
II*	>25	50-80
III	<40	80-120
III*	25-40	80-120
IV	>40	80-120
V	<40	>120
V*	25-40	>120
VI	40-80	>120
VII	>80	>120
VII*	>140	>120

Figuur 4 Grondwatertrappenkaart van de omgeving

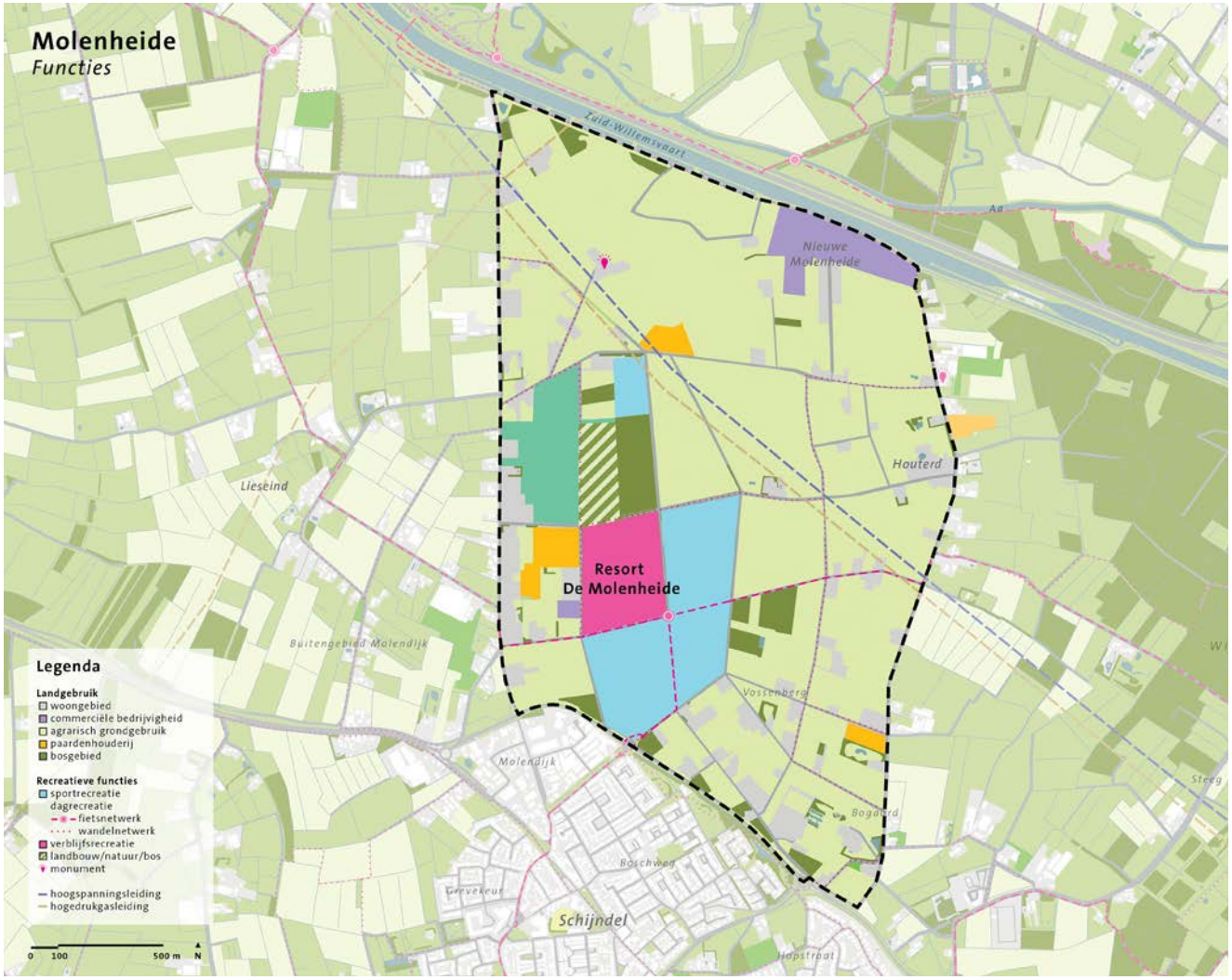
2.2 Beschrijving huidig gebruik en functies

Deze paragraaf beschrijft op hoofdlijnen het huidige gebruik en de aanwezige functies, zoals weergegeven in Figuur 5. De grondeigendommen zijn aangegeven in Figuur 6.

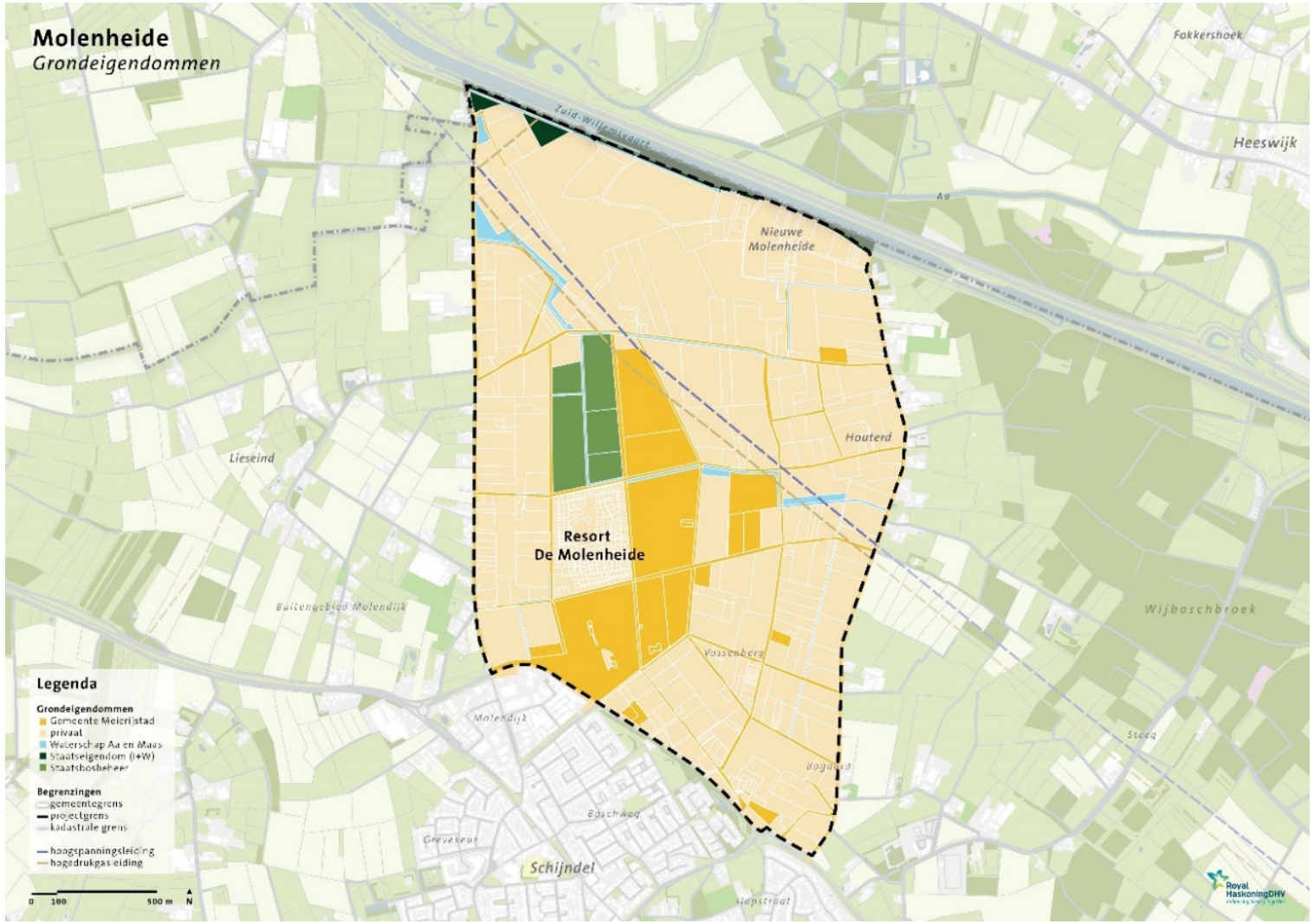
Het plangebied kent een grote verscheidenheid aan functies. Ten oosten en ten zuiden van Resort De Molenheide bevindt zich een concentratie aan-sportvoorzieningen. Het festivalterrein van Paaspop en Manegeclub de Molenheide dragen verder bij aan het recreatieve karakter van het gebied.

Er lopen wandel- en fietsroutes door het plangebied. De Molendijk-Noord is een ontsluitingsweg van de Structuurweg naar de N279, met verspreide lintbebouwing en bedrijvigheid. Een andere ontsluitingsweg van het gebied is Steeg ten oosten van het plangebied. Verder wordt het gebied vooral gekenmerkt door smalle wegen voor bestemmingsverkeer en zandpaden. Het plangebied wordt doorkruist door de 150kv hoogspanningsleiding van de tussenstations Eerde en 's-Hertogenbosch en door een transportleiding van Gasunie.

Met name richting het noorden heeft het plangebied een wat meer agrarisch karakter met uitzondering van het bedrijventerrein de Nieuwe Molenheide aan de Zuid-Willemsvaart. Verspreid binnen het plangebied zijn vrijstaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijvigheid te vinden.



Figuur 5 Overzicht van de functies c.q. landgebruik in het plangebied.



Figuur 6 De grondeigendommen in het plangebied verdeeld naar privaat, gemeentelijk en andere publieke partijen.

2.3 Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van een kleinschalig cultuurlandschap. Tot het begin van de twintigste eeuw bestond het plangebied grotendeels uit heidevelden en smalle strookvormige akkers. In Figuur 7 is de historische ontwikkeling van het gebied te zien.

Omstreeks 1900 is het plangebied deels ontgonnen. Deze oude heideontginning wordt gekenmerkt door een relatief kleinschalig beeld met een zogeheten 'kamerstructuur'. Het is een afwisselend en divers landschap met verschillende kavelindelingen. Ook is te zien dat een deel niet is ontgonnen en blijkbaar al eeuwen minder geschikt was voor landbouw. Deze gronden zijn dan ook later aangewezen voor recreatieve activiteiten en natuurgerelateerde doelen.

Rond 1950 is het deel westelijk van het oude Molenhuis al ontgonnen en vinden er leemafgravingen plaats in het gebied waar nu Resort de Molenheide ligt. De overige delen van het plangebied bestaan uit jongere ontginningen ten dienste van de landbouw. Deze zijn wat rationeler verkaveld en ontwaterd door middel van de kenmerkende diepe sloten[1].

HISTORISCH ONTWIKKELPERSPECTIEF

Figuur 7 Historische ontwikkeling van het plangebied (bron: kadaster, topotijdreis.nl).

Leemwinning

Een andere belangrijke factor van invloed op het landschap was de ingebruikname van de Zuid-Willemsvaart in 1839, die een economische impuls gaf. Op 14 mei 1897 werd door de gemeente op de Molenheide - na goedkeuring van Gedeputeerde Staten - een stuk grond van 12 hectaren bestemd voor een steenfabriek met wat dienstwoningen en leemdelving. Binnen het plangebied herinneren de beide plassen (leemputten) nog aan de leemdelving. Na 1930 werd de steenfabriek een timmerwerkplaats waar o.a. binnenwerk voor spoorwagons gemaakt werd. Nog later werd het een houthandel[2]. Rondom de houthandel (die nog steeds aanwezig is) het bedrijventerrein de Nieuwe Molenheide ontstaan.

Recente ontwikkelingen en huidig landschappelijk beeld

Het landschap is nog steeds afwisselend en deels besloten. De 'kamersstructuur' is nog tot op zekere hoogte herkenbaar. In het kader van de ruilverkaveling is na 1965 veel perceelrandbegroeiing verdwenen (elzen, populieren, etc.) en is de kavelindeling grootschaliger geworden. Van zuid naar noord gezien neemt de openheid en grootschaligheid van het landschap toe.

Figuur 8 tot en met Figuur 13 (Royal HaskoningDHV, november 2019) geven een impressie van de huidige kenmerken en functies van het gebied:

- Op Figuur 8 is het agrarische, open en relatief grootschaligere karakter van het noordelijke deel van het plangebied duidelijk te zien rondom de historische "Nonnenbosche Hoeve".
- Dit open beeld geldt ook voor de evenementenlocaties van Paaspop (zie Figuur 9). Hoewel de bestemming hier agrarisch is, is het feitelijke gebruik evenemententerrein met duurzame voorzieningen zoals verhardingen en sportgras.
- Op Figuur 10 is het relatief kleinschalige karakter van bedrijventerrein de Nieuwe Molenheide te zien. Het bedrijventerrein ligt aan de Zuid-Willemsvaart, maar heeft hier verder geen relatie meer mee.
- Op Figuur 11 is het Resort de Molenheide te zien. Het resort ligt enigszins verstopt in het groen en wordt ontsloten via de smalle Vijverweg met kenmerkende bomenrijen en diepe ontwateringsloten. Ten westen van de Vijverweg is een klein tuincentrum en de manage Molenheide gelegen (niet op de foto te zien).
- Figuur 12 is kenmerkend voor het meer besloten karakter van de oude ontginningen waar de 'kamerstructuur' met de vele landschapselementen en typische zandpaden aanwezig zijn. De paardenhouderij is kenmerkend voor het gebied.
- Op Figuur 13 is de voormalige leemput te zien die nu in gebruik is als visvijver. De andere leemput is gelegen op het terrein van Resort de Molenheide.

[1] *Gemeente Meierijstad, Royal HaskoningDHV (2019), Landschapsanalyse Meierijstad.*

[2] *SRE milieudienst, Catalogus Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart gemeente Schijndel*

Figuur 8 Agrarische graslanden. Gezien vanaf de Kanaaldijk -Zuid. Op de achtergrond staan de bomenrijen, de monumentale boerderij en de hoogspanningsleiding.

Figuur 9 Evenemententerrein Paaspop gezien vanaf de Dungense Steeg richting het zuidoosten.

Figuur 10 Bedrijventerrein de Nieuwe Molenheide.

Figuur 11 De ingang van Resort de Molenheide gezien vanaf de Vijverweg.

Figuur 12 Een van de kenmerkende paardenweiden in het gebied, gezien vanaf de Dopheiweg.

Figuur 13 Een van de twee voormalige leemputten in gebruik als visvijver.

2.4 Beleidsanalyse

In deze paragraaf zijn de belangrijkste kaders van het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid weergegeven.

2.4.1 Provinciale beleidskaders

Met de omgevingsvisie geeft de provincie aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk (Provincie Noord-Brabant, 2018). De Omgevingsvisie bevat geen gebiedsgerichte uitwerking of concrete beleidsuitspraken met betrekking tot het plangebied. Wel zijn opgaven en doelstellingen genoemd, waar ook de ontwikkeling van Molenheide een bijdrage aan kan leveren. Deze volgende opgaven zijn weergegeven in de Omgevingsvisie:

1. De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
2. Werken aan de Brabantse energietransitie
3. Werken aan een klimaatproof Brabant
4. Werken aan de slimme netwerkstad
5. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

2.4.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening kent de volgende gebiedsaanduidingen met betrekking tot het plangebied:

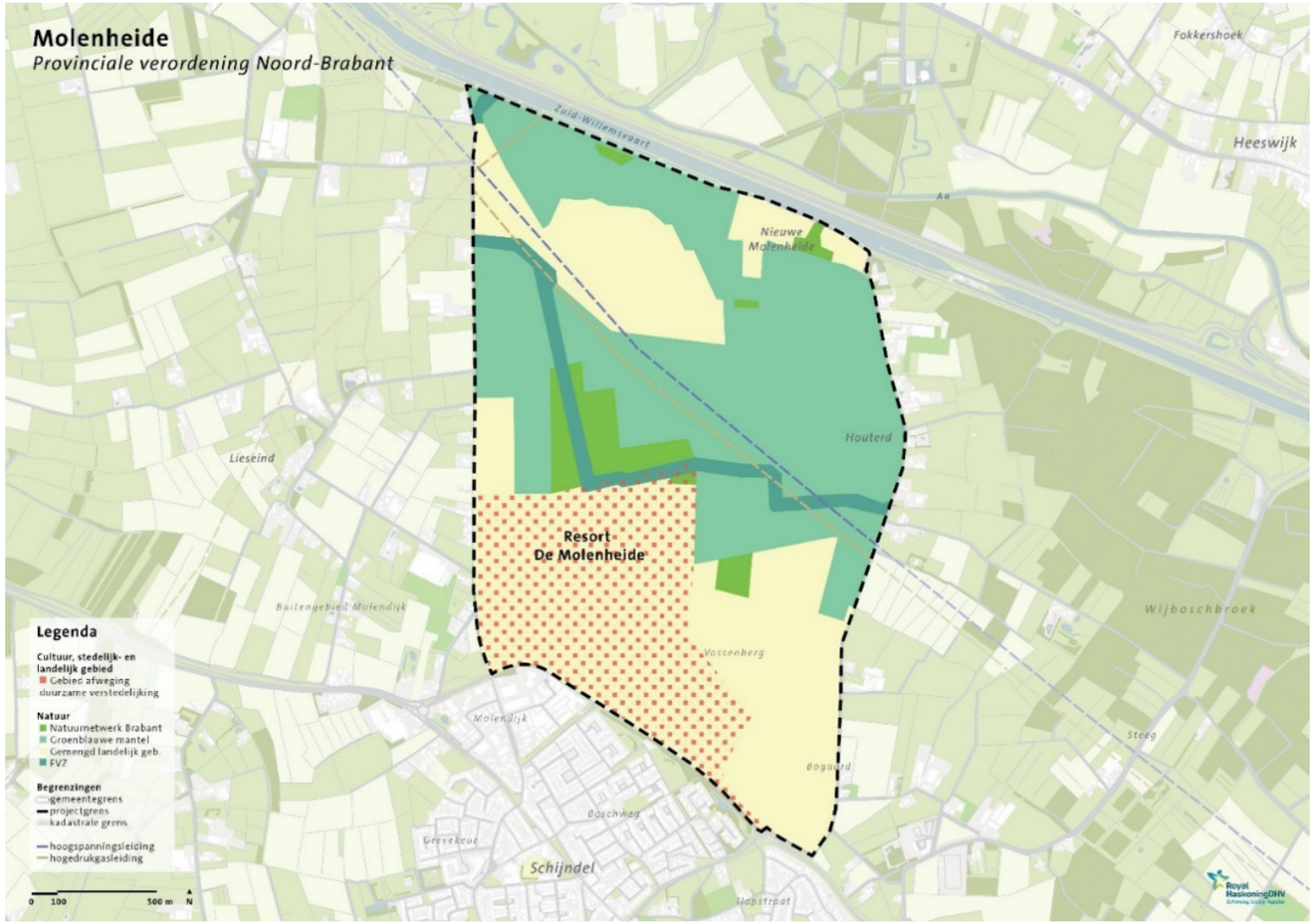
1. *Natuur Netwerk Brabant*: het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn.
2. *Groenblauwe mantel*: de groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekers intensieve) recreatie.
3. *Gemengd landelijk gebied*: deze aanduiding impliceert een gebied met een gemengde plattelandseconomie met ruimte voor zowel agrarische als niet-agrarische functies.
4. *Gebied afweging duurzame verstedelijking*: een gebied met deze aanduiding kan voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als dit past binnen de vraag en regionale afspraken omtrent woningbouwprogrammering.

2.4.3 Gemeentelijke beleidskaders

De Structuurvisie Ruimte (Gemeente Schijndel, 2012) brengt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied in beeld (Figuur 15). Op een aantal onderwerpen uit de visie is door gemeente Meierijstad inmiddels afwijkend sectoraal beleid geformuleerd. Onderstaand zijn de belangrijkste punten uit de Structuurvisie voor het plangebied samengevat:

1. Landschapsverbetering: behoud en versterking van de groene omgeving en landschappelijke waarden geldt als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.
2. Behoud cultuurhistorische waardevolle bebouwing: streven naar het behoud van cultuurhistorische bebouwde waarden in het buitengebied.
3. Verbreding horeca: nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen op medewerking rekenen als het toeristische initiatieven zijn, met name als het om overnachtingsvoorzieningen en/of kleinschalige eetgelegenheden gaat, gekoppeld aan recreatieve routes.[1]
4. Opwaarderen leemputten: het versterken van wandelroutes (en fietsroutes) is een stevig aandachtspunt. De leemputten zijn een natuurlijk aanknopingspunt. Mogelijkheden die kunnen leiden tot een aanzienlijke opwaardering van het recreatief netwerk in het buitengebied richten zich bijvoorbeeld op het ontwikkelen en gebruik maken van een natte routestructuur, of andersoortige watergebonden recreatievormen. Een beter evenwicht tussen de vrijetijdsbesteding, ondernemen en de natuur in het buitengebied ontstaat door meer mogelijkheden voor de primaire gebruikers en grondeigenaren in het buitengebied. Verbrede landbouw is een voorbeeld evenals geheel nieuwe economische dragers.[1]
5. Landbouw ontwikkelingsgebied 't Woud: vormgeven Landbouw Ontwikkelingsgebied (LOG). Eventuele milieubeperkingen die de bedrijfsvoering belemmeren vragen om maatwerk. Daarbij kan het LOG-schuifruimte bieden.

1 Inmiddels is door gemeente Meierijstad afwijkend beleid m.b.t. Recreatie & Toerisme, en Horeca vastgesteld.



Figuur 14 Samenvattende kaart provinciaal beleid.

Figuur 15 Structuurvisie ruimte (2012) van voormalig gemeente Schijndel met het plangebied Molenheide uitgelicht.

Arbeidsmigranten

Op het Resort de Molenheide zijn voor een deel arbeidsmigranten gevestigd. Exacte cijfers zijn niet bekend, maar er wordt ingeschat dat circa 1/3 van de bungalows aan arbeidsmigranten wordt verhuurd. Het beleid van gemeente Meierijstad is dat arbeidsmigranten worden gevestigd nabij locaties waar zij ook werkzaam zijn, zoals bedrijventerreinen. Voor de uitwerking van de gebiedsvisie is de huisvesting van arbeidsmigranten daarom niet verder in overweging genomen.

Bedrijvigheid

In de Bedrijventerreinenvisie Meierijstad wordt gesteld dat kwaliteitsverbetering nodig is voor het bedrijventerrein Nieuwe Molenheide[3] . Hierbij is echter een aantal nuanceringen op zijn plaats. Voor de nu aanwezige bedrijven lijkt het terrein prima te functioneren en er is niet tot nauwelijks leegstand. Er zijn een aantal grotere bedrijven die ook een hoge economische waarde vertegenwoordigen, zoals houtindustrie Schijndel. De aanwezige bedrijven hebben nu geen relatie meer met het kanaal, maar de aanwezigheid hiervan biedt mogelijk wel kansen voor de toekomst.

[3] *Stec Groep (2019) Bedrijventerreinenvisie Meierijstad.*

Recreatie en Toerisme

Uit de 'Visie Recreatie en Toerisme Meierijstad' (2018), blijkt dat Meierijstad verreweg de grootste gemeente qua omvang en inwonertal is in de omgeving, maar qua recreatief-toeristische bestedingen een middenpositie inneemt. De recreatieve bestedingen bedroegen in 2016 circa € 22,3 miljoen, waarvan ruim 80% in de dagrecreatieve sector worden verdiend (met name met evenementen). In de visie is het volgende streven opgenomen:

"Door de komende jaren eerst te kiezen voor de ontwikkeling van de recreatieve motor brengt Meierijstad focus aan en kan gericht het bereik vergroot worden. Naast een stimulerende en faciliterende houding van de gemeente betekent dit ook proactief aanjagen en regie nemen. Aanjagend bijvoorbeeld door de verbindingen uit te werken, en regisserend door bijvoorbeeld nieuwe plannen voor wat grootschaliger recreatief-toeristische voorzieningen te laten landen binnen de recreatieve motor. Zo versterkt Meierijstad haar recreatief-toeristische basis."

De gemeente zet met name in op de (door)ontwikkeling van de recreatieve motor. Deze bestaat uit de clusters Noordkade, Vlagheide en Streekpark Kienenhoef.

3 Verkenningslijnen

Op basis van de analyse en het huidige beleidskader zijn een drietal verkenningslijnen opgesteld voor de mogelijke ontwikkeling van het gebied. De verkenningslijnen zijn in Figuur 16 weergegeven en onderstaand puntsgewijs toegelicht.

3.1 Verkenningslijn 1, dynamisch

- In het plangebied zijn veel verschillende functies aanwezig. Dit scenario gaat uit van het behoud en versterken van deze verscheidenheid.
- Zo mogelijk opwaarderen van bestaande functies en ruimte bieden aan initiatieven; wel in verhouding tot de ook aanwezige woonfunctie van het gebied.
- Behouden en versterken van de sportvoorzieningen en koppeling maken met verblijfsrecreatie.
- Toevoegen bijzondere woonmilieus: zoekgebied randen structuurweg.
- Mogelijke betekenis Resort de Molenheide: behoud binnen huidige grenzen. Dit scenario zou op termijn invulling met woonbestemming kunnen inhouden.

3.2 Verkenningslijn 2, dynamisch + landschap

- Deze verkenningslijn is onderscheidend ten opzichte van verkenningslijn 1, omdat de nadruk ligt op landschapsverbetering in combinatie met recreatie.
- De natuurpotentie van het gebied wordt versterkt. De geplande ecologische zone langs de waterloop wordt gerealiseerd en landschapselementen als erfbeplanting, singels, heggen en kleine bosjes worden zoveel mogelijk teruggebracht.
- Kansenonderzoek voor tegengaan verdroging/klimaatadaptatie.
- Ruimte voor (experimenteren) met kringlooplandbouw, streekproducten (relatie AgriFood Capital).
- Nieuwe gebouwen en bouwwerken in beperkte mate en/of duur toevoegen, mits bijdrage aan landschapsverbetering. Bestaande bebouwing van onvoldoende kwaliteit: opwaarderen of saneren.
- Behouden en versterken van de sportvoorzieningen door koppelingen te maken met verblijfsrecreatie.
- Mogelijke betekenis Resort de Molenheide: versterken recreatieve waarde binnen de huidige begrenzing.

Figuur 16 Verkenningslijnen voor de mogelijke ontwikkeling van het plangebied.

3.3 Verkenningslijn 3, nieuw landschap

- Scenario 1 en 2 gaan uit van het bestaande landschap (function follows form). Dit scenario gaat ervan uit dat nieuwe economische dragers het landschap van de toekomst zullen bepalen (form follows function). Dit naar analogie van de komst van het kanaal en de steenfabriek/leemwinning die vroeger de ontwikkeling van het landschap hebben bepaald.
- Binnen dit scenario zijn verschillende varianten of combinaties mogelijk:
- o een grootschalige dag-of verblijfsrecreatieve ontwikkeling, mogelijk buiten de grenzen van het huidige resort (zie ook Figuur 17);
    - Familiepark (benchmark: Toverland, Sevenum)
    - Grote recreatieplas met voorzieningen (benchmark: Hemelrijk, Volkel, Beldert Beach in Zoelen)
    - Kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie/bungalowpark (benchmark: Roompot vakantiepark Schaijk)
  - o Transitie van een agrarisch productielandschap naar een energielandschap
- Mogelijke betekenis Resort de Molenheide: transformeren of saneren.

Figuur 17 Een schaalstudie naar grootschalige recreatieve ontwikkelingen. Fysiek is er voldoende ruimte om een vergelijkbare ontwikkeling te faciliteren in het plangebied. Wel valt hierbij op dat het Roompot Vakantiepark een veel ruimere opzet kent dan het Resort de Molenheide; ook Hemelrijk is aanzienlijk groter dan de aanwezig leemputten in het plangebied. Het ruimtebeslag van Attractiepark Toverland is daarentegen relatief klein, maar wel gunstiger gelegen ten opzichte van ontsluitingswegen in vergelijking met de Molenheide.

Resort de Molenheide, Schijndel
1 km
N
BillyBird Park Hemelrijk, Volkel
1 km
N
Roompot Vakantiepark, Schaijk
1 km
N
Attractiepark Toverland, Sevenum
1 km
N

4 Verdieping verkenningslijnen

De verschillende thema's, trends en ontwikkelingen die van belang zijn voor de geschetste verkenningslijnen zijn uitgediept om de kansen, bedreigingen en het realiteitsgehalte van de verkenningslijnen scherper in beeld te krijgen. Hiervoor zijn in de periode augustus t/m oktober 2019 (verdiepende) interviews met ambtenaren van Gemeente Meierijstad gehouden. Daarnaast zijn in oktober en november 2019 gesprekken gevoerd met de volgende externe stakeholders:

- Woningcorporatie Woonmeij;
- Vereniging van eigenaren Resort de Molenheide;
- Provincie Noord-Brabant;
- Recreatieondernemer Billy Bird;
- Stichting Paaspop;
- Agrarische ondernemer in het plangebied;
- Manegeclub de Molenheide.

4.1 Recreatie en toerisme

Het plangebied heeft met haar ligging in Midden-Brabant en voorzieningen in de directe omgeving een aan aantal sterke punten:

- gelegen in het hart van de Brabantse Meierij (stedendriehoek Den Bosch, Eindhoven, Tilburg);
- nabijheid van water: leemputten, Aa en Dommel;
- nabijheid Kasteel Heeswijk (ca. 5 km);
- nabijheid stad 's-Hertogenbosch (ca. 13 km);
- aanwezigheid Paaspop en Manege de Molenheide (evenementen als trekkers);
- cluster van recreatie- en sportvoorzieningen.

De autonome aantrekkingskracht van het plangebied wordt echter als onvoldoende gezien om een geheel nieuwe dag- of verblijfsrecreatieontwikkeling aan te trekken die als economische drager kan fungeren[4]. De ontwikkeling van een nieuw verblijfsrecreatief park op een B-locatie is een verzadigde markt. In de omgeving zijn diverse andere verblijfsrecreatieve bedrijven gelegen, waaronder diverse verkavelde en (deels) uitgeponde chaletparken, zoals: De Wildhorst in Bernheze, en Dennenoord in Boxtel. De ontwikkeling van vakantiepark Schaijk (Roompot, 116 huisjes) is het enige recente voorbeeld van een nieuw park in het zuiden van Nederland.

De markpotentie voor nieuwe grootschalige dagrecreatieve ontwikkelingen en (zelfstandige) wellnessconcepten wordt als laag gezien. Er zijn op dit gebied ook geen initiatieven in beeld. Vanuit gemeentelijk beleid wordt primair ingezet op de ontwikkeling van Streekpark Kienehoef, Vlagheide en de Noordkade als recreatieve clusters.

4.1.1 Evenementen

Het 3-daagse festival Paaspop heeft gedurende een korte periode (ca. 1 maand inclusief opbouwen en afbreken) een behoorlijke impact op het plangebied, gelet op de schaal en het bezoekersaantal (ca. 90.000 in 2018). Ook zijn verschillende voorzieningen aangebracht. Hiermee is het festival uitgegroeid tot een belangrijke economische drager en het festival kent een sterke binding met de gemeenschap. Ook Manegeclub de Molenheide organiseert zo'n 40 evenementen per jaar, met een focus op evenementen gerelateerd aan de paardensport, maar ook maximaal 10 'reguliere' evenement zoals muziekfestivals.

Volgens de visie Recreatie en Toerisme (Gemeente Meierijstad, 2018) is ten aanzien van evenementen het doel te houden wat er is, maar zijn er ook zeker kansen voor uitbreiding. De huidige grote evenementen zijn lokaal ingestoken. Bij voorkeur wordt het aanbod uitgebreid met structurele evenementen die passen bij de recreatief-toeristische kernwaarden van Meierijstad (gemoedelijk, oprecht, gastvrij, food, ruimte, puur).

Een voorbeeld van een dergelijk evenement dat ~~m~~ogelijk een plek in het plangebied kan krijgen wordt CampZone genoemd. Campzone trekt zo'n 2000 deelnemers en is hiermee het grootste game-evenement van Nederland.

Kernpunten voor de gebiedsvisie:

- een geheel nieuwe grootschalige recreatieve ontwikkeling als in verkenningslijn 3 wordt niet als een reële optie gezien;
- kansen liggen met name in het versterken van de evenementen, hier liggen ook kansen voor combinaties met verblijfsrecreatie;
- de draagkracht van het gebied is een aandachtspunt bij een verdere ontwikkeling van evenementen. Aandachtspunten zijn de nabijheid van woningen (geluid) en het mobiliteitsplan, ook in relatie tot veiligheid (scheiden van bezoekersstromen en bestemmingsverkeer).

[4] *Beleidsadviseur Meierijstad, Billy Bird (mondelinge communicatie (aug, sept, 2019), expert judgement Royal HaskoningDHV*

4.2 Sportvoorzieningen

Het plangebied kent een cluster met een groot aantal sportvoorzieningen. De locatie wordt als goed beoordeeld en verenigingen en clubs zijn alle levensvatbaar. Een deel heeft bovendien een bovenlokale uitstraling, zoals de wielerclub, fietscross (2 x betrokken bij organisatie WK) en handboogschieten (FIA wedstrijden op wereldniveau).

In het plangebied ligt een zwembad dat door de gemeente wordt geëxploiteerd. Fysiek is er nog voldoende ruimte om het sport- en voorzieningencluster uit te breiden. Kansen worden ook gezien in de combinatie van sport en toerisme (bijv. wielertoerisme, visvakanties en paardensportvakanties).

Kernpunten voor de gebiedsvisie:
- behouden en waar mogelijk versterken van de voorzieningen;
- koppeling tussen sportvoorzieningen en verblijfsrecreatie door arrangementen.

4.3 Landschap en Natuur

Het plangebied wordt doorkruist door de waterloop de Molenheideloop. Deze waterloop is aangemerkt als ecologische verbindingszone. Het slootje heeft als hoofdfunctie waterpeilbeheer voor het agrarisch landgebruik in de omgeving. Het verbindt op grote schaal het Aa-dal met het Dommeldal en op kleinere schaal de “Natte natuurparels” De Geelders en het Wijboschbroek. De uitvoering van de ecologische verbindingszone is momenteel in voorbereiding en bestaat uit een strook van 10-25 meter met ruimte voor recreatief medegebruik. In het plangebied zijn een aantal percelen van Staatsbosbeheer gelegen. Er is echter geen sprake van grotere aaneengesloten terreinen met een primaire natuurfunctie. Een denkbare optie kan zijn om deze gronden te ruilen met gemeentegronden die kunnen worden ingezet voor versterking van het Wijboschbroek dat wel een primaire natuurfunctie heeft. Voor het plangebied kan vooral worden gedacht aan ingrepen, zoals de versterking van kleinschalige landschapselementen, die ook zeer waardevol zijn voor de biodiversiteit.

Kernpunten voor de gebiedsvisie:
- realisatie van de ecologische verbindingszone langs de Molenheide met recreatief medegebruik;
- ontwikkelingen gaan gepaard met versterking van het landschap en de biodiversiteit;
- verkennen optie grondruil (en mogelijke) herijking van begrenzing natuurnetwerk.

4.4 Hernieuwbare energie

Gelijktijdig met de ontwikkeling van deze gebiedsvisie is een verkenning uitgevoerd voor zon en wind in gemeente Meierijstad. Het plangebied valt buiten de aangewezen zoeklocaties voor windenergie vanwege verschillende planologische belemmeringen, zoals de hoogspanningsleiding en woningen. De lijn langs de Zuid-Willemsvaart/N279 ten oosten van het plangebied (ter hoogte van Wijboschbroek) is wel als zoeklocatie aangewezen. Het plangebied is aangeduid als “ja, mits” gebied voor zonne-energie. Deze mits heeft te maken met de omvang en de inpassing van zonne-energieprojecten. Het landschapstype is hierbij leidend. Voor het plangebied betekent dit dat vooral kleinschaligere varianten < 5 hectare tot de opties behoren. De wat grotere kavels in het noordelijke deel van het plangebied bieden in potentie de meeste ruimte, maar deze gronden zijn ook landbouwkundig en voor Paaspop interessant. Een primaire functie als grootschalig zonnepark lijkt hiermee geen voor de hand liggende optie.

Kernpunten voor de gebiedsvisie:
- de optie energielandschap (3e verkenningslijn) wordt niet als reëel gezien voor de Molenheide gelet op de uitsluiting voor windmolens en relatief kleinschaligere mogelijkheden voor zonneparken;
- zonneparken kunnen een nieuwe (tijdelijke) functie binnen het plangebied vormen onder voorwaarden van landschappelijke kwaliteitsverbetering en maatschappelijke meerwaarde. Hierbij kan worden gedacht aan een zonnepark van 4 hectare in combinatie met landschaps- en natuurontwikkeling voor de verduurzaming van de aanwezige evenementen.

4.5 Wonen

De sloop van bedrijfsmatige of verouderde agrarische opstallen in ruil voor bouwtitels behoort tot de mogelijkheden (ruimte-voor-ruimte regeling). Binnen het plangebied gaat dit echter om een beperkt aantal locaties. Deze regeling leidt in de praktijk vooral tot dure grondgebonden woningen, terwijl de grootste opgave in gemeente Meierijstad ligt bij andere doelgroepen (jongeren, ouderen, sociaal). Het transformeren van voormalige agrarische bebouwing naar kleinere wooneenheden kan een aanvullende optie zijn. Uitbreidingslocaties in het plangebied worden vooralsnog niet als een wenselijke optie gezien. Andere locaties binnen de gemeente Meierijstad komen hiervoor eerder in aanmerking en de Structuurweg wordt als een logische en harde begrenzing van de kern Schijndel gezien. De provincie geeft aan dat zij terughoudend zijn met woningbouw in het plangebied. Het zoekgebied voor verstedelijking komt volgens de provincie voort uit het sport- en recreatiecluster. Een permanente woonfunctie voor het Resort de Molenheide wordt mede om deze redenen niet als wenselijk gezien; andere argumenten zijn de afstand tot bestaande woonbebouwing en de infrastructuur.

Verder vormt de infrastructuur van het park zelf een belemmering om het Resort om te bouwen naar een 'wijkwijk'. In dit geval dient de gemeente de openbare ruimte in beheer te nemen. De huidige (onder- en bovengrondse) infrastructuur biedt - ook fysiek - onvoldoende ruimte om aan de verschillende beheer- en kwaliteitsnormen te kunnen voldoen, en zouden een ingrijpende wijziging van de openbare ruimte en daarmee de structuur van het Resort inhouden. Op financieel - juridische consequenties wordt daarom niet verder ingegaan.

Een belangrijk aandachtspunt is wel dat er extra druk komt op de woningmarkt indien de permanente bewoning van Resort de Molenheide tot een einde komt. De permanente bewoners zullen op zoek gaan naar betaalbare woonruimte, die nu al schaars is.

Kernpunten voor de gebiedsvisie:
- geen uitbreidingslocaties woningbouw, wel ruimte-voor-ruimte en transformatie vrijkomende agrarische bebouwing;
- geen permanente woonfunctie Resort de Molenheide.

4.6 Landbouw

Het Landbouwontwikkelingsgebied 't Woud (zie paragraaf 2.4.3.) is destijds op basis van de Reconstructiewet aangewezen als gebied met mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Deze wettelijke regeling is inmiddels vervallen en in de praktijk is er binnen het plangebied ook geen gebruik van gemaakt. In het plangebied en omgeving bevinden zich enkele intensieve veehouderijen die grotendeels geen bedrijfsopvolging hebben en afbouwend zijn. De grondgebonden melkveehouderij en de paardenhouderijen zijn wel toekomstbestendig te noemen. Met name het noordelijke deel van het plangebied biedt voldoende ruimte hiervoor en is tegelijkertijd niet te geïsoleerd. Er wordt gesproken over een goede sociale structuur en samenwerking met Paaspop (tijdelijk parkeren, etc.)[6].

Kernpunten voor de gebiedsvisie:
- Geen uitbreiding of intensivering van de veehouderij en behoud van de grondgebonden agrarische bedrijven en paardenhouderijen.

[6] *Mondelinge communicatie agrarisch ondernemer en grondeigenaar in het plangebied, november 2019*

5 De gebiedsvisie

5.1 Discussie

Uit de gesprekken met stakeholders zijn in de discussie over de verschillende thema's de volgende kernpunten genoteerd (voor details wordt verwezen naar hoofdstuk 4):

- een geheel nieuwe grootschalige recreatieve ontwikkeling (anders dan het huidige Resort) wordt niet als een reële optie gezien;
- kansen liggen in het versterken van de evenementen, hier liggen ook kansen voor combinaties met verblijfsrecreatie;
- de draagkracht van het gebied is een aandachtspunt bij een verdere ontwikkeling van evenementen. Aandachtspunten zijn de nabijheid van woningen (geluid) en het mobiliteitsplan, ook in relatie tot veiligheid (scheiden van bezoekersstromen en bestemmingsverkeer);
- behouden en waar mogelijk versterken van de voorzieningen;
- koppeling tussen sportvoorzieningen en verblijfsrecreatie door arrangementen;
- realisatie van de ecologische verbindingszone langs de Molenheide met recreatief medegebruik;
- ontwikkelingen gaan gepaard met versterking van het landschap en de biodiversiteit;
- verkennen optie grondruil (en mogelijke) herijking NatuurNetwerk Nederland en Goenblauwe mantel met als doel zowel meer recreatieve mogelijkheden als versterking natuurfunctie Wijboschbroek
- de optie energielandschap (3e verkenningslijn) wordt niet als reëel gezien voor de Molenheide gelet op de uitsluiting voor windmolens en relatief kleinschaligere mogelijkheden voor zonneparken;
- zonneparken kunnen een nieuwe (tijdelijke) functie binnen het plangebied vormen onder voorwaarden van landschappelijke kwaliteitsverbetering en maatschappelijke meerwaarde. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een zonnepark van ca. 4 hectare in combinatie met landschaps- en natuurontwikkeling voor de verduurzaming van de aanwezige evenementen.
- geen uitbreidingslocaties woningbouw, wel ruimte-voor-ruimte en transformatie vrijkomende agrarische bebouwing;
- geen permanente woonfunctie Resort de Molenheide.
- geen uitbreiding of intensivering van de veehouderij en behoud van de grondgebonden agrarische bedrijven en paardenhouderijen.

Geconcludeerd moet worden dat er weinig tot geen draagvlak bestaat voor strikte uitvoering van Verkenningslijn 3 'form follows function'; de optie energielandschap staakt op lokale uitsluiting van windmolens, een nieuwe grootschalige dag- of verblijfsrecreatievoorziening buiten de huidge grenzen van Resort de Molenheide wordt niet als reëel gezien.

Strikte uitvoering van Verkenningslijn 1 staakt primair op het planologische kader dat zowel gemeente als provincie de Structuurweg als harde grens voor de (woon-)bebouwing van de kern Schijndel beschouwen.

Hiermee volgt de gebiedsvisie in grote lijnen het denkkader van Verkenningslijn 2.

5.2 De visie

In de basis wordt vooral ingezet op het behouden en versterken van de reeds aanwezige functies zoals grondgebonden landbouw, recreëren, en sport. Dit past binnen het kleinschalige landschappelijke raamwerk. Versterken van het landschap is een planologische randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen dit planologische kader is recreatieve invulling van Resort de Molenheide geen nieuwe ontwikkeling.

Met de transformatie van Resort de Molenheide, aangevuld met een versterking van evenementen en een koppeling met andere recreatieve en sportieve functies in het gebied, wordt nadrukkelijker dan nu ingezet op recreatie. Dit maakt recreatie tot een economische drager voor een groot deel van het gebied. Het gebied kent al een groter recreatief, dat wil zeggen evenementen gebruik, dan vaak onderkent. De extra impuls van deze economische drager moet daarom niet worden overschat.

Bij verdere invulling en ontwikkeling dient nadrukkelijk rekening gehouden te worden met de draagkracht van het gebied voor wat betreft onder meer geluidbelasting, verkeersafwikkeling en veiligheid.

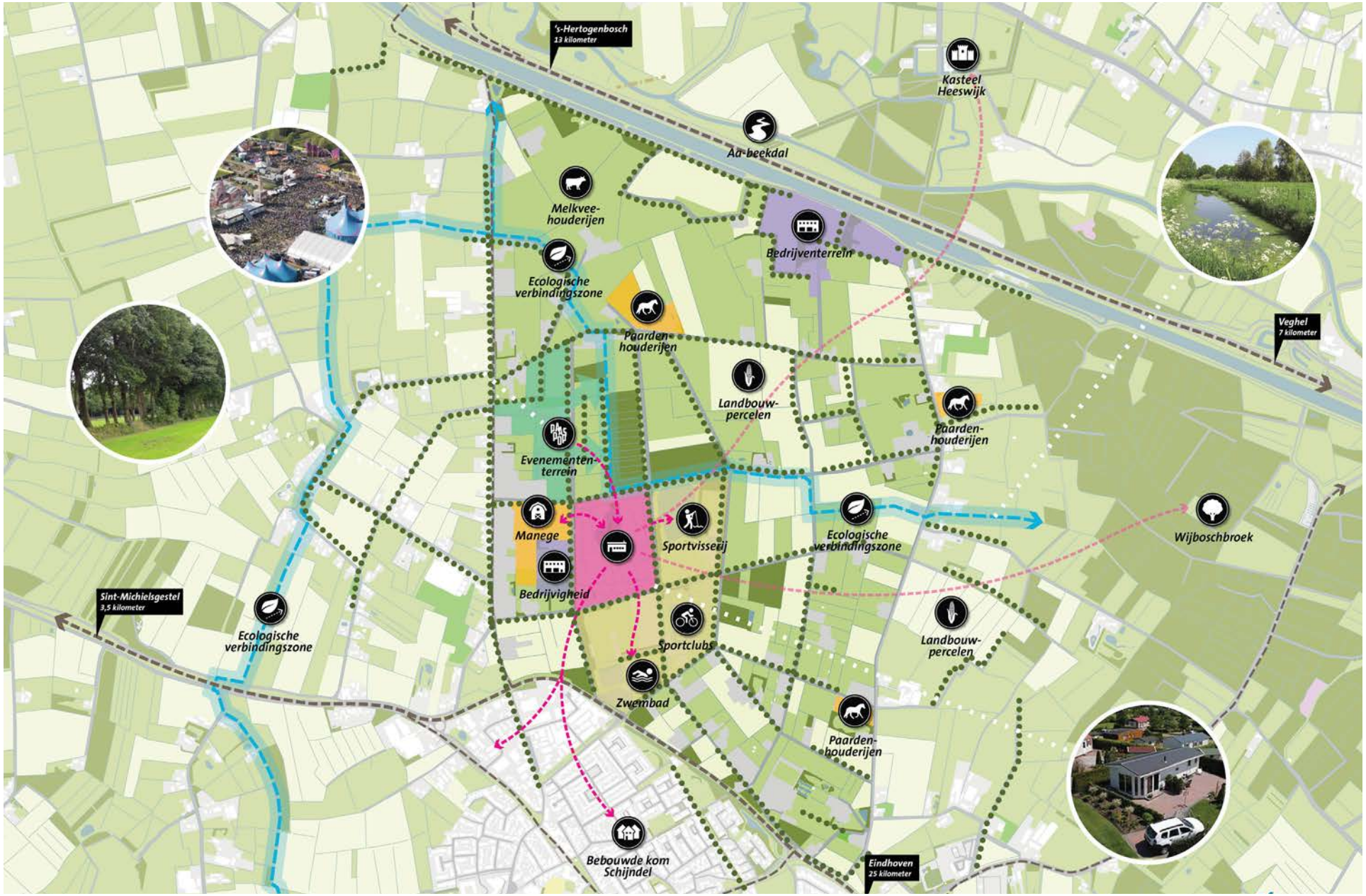
De gebiedsvisie is weergegeven in Figuur 18 en in Figuur 19 zijn de uitgangspunten van de gebiedsvisie samengevat.

5.2 Vervolgstappen

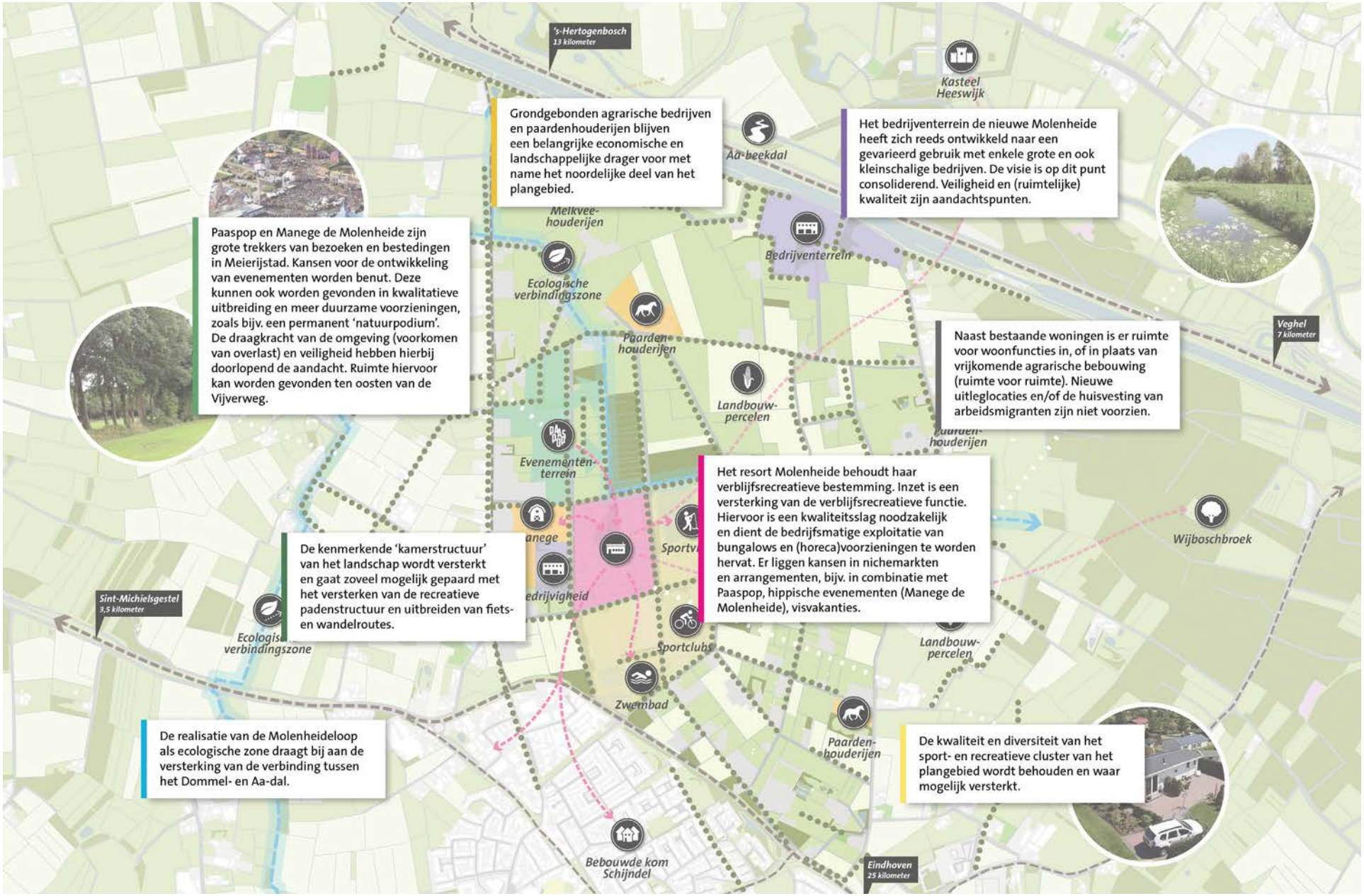
Vaststelling van deze gebiedsvisie houdt in dat een aantal stappen genomen moeten worden om de visie beleidsmatig te verankeren:

- de visie zal een vertaling moeten krijgen in de Omgevingsvisie Meierijstad die momenteel wordt voorbereid
- transformatie van Resort de Molenheide naar een strikt recreatieve functie betekent dat deze cijfers moeten worden verwerkt in het Woningbouwprogramma en de verkenning woningbouwlocaties kern Schijndel.

Verder zal de visie moeten worden ‘geactiveerd’. Hiervoor worden in hoofdstuk 6 globaal de te ondernemen activiteiten en stappen uiteen gezet.



Figuur 18 Gebiedsvisie Molenheide



Figuur 19 Uitgangspunten van de gebiedsvisie.

6 Vervolgstappen

De gebiedsvisie voor Molenheide en omgeving zal concreet moeten leiden tot verzilvering van de genoemde kansen en vermijding van de genoemde bedreigingen. In dit hoofdstuk wordt een eerste aanzet gegeven tot een uitvoeringsparagraaf voor de gebiedsvisie. De inzet wordt uiteengezet in de onderdelen resort, evenementen, natuur en landschap, maar dienen in samenhang benaderd te worden.

Resort de Molenheide

Resort de Molenheide zal weer moeten worden ge(her)transformeerd naar een recreatieve functie conform de bestemming. Dit is een ontwikkeling die vanuit sociaal perspectief niet van vandaag op morgen kan worden gerealiseerd. Globaal dienen hier de volgende stappen te worden ondernomen:

- Onomkeerbare recreatieve omzetting onder strikte en afdwingbare voorwaarden, waaronder:
  - Communicatie huidige bewoners inclusief verwachtingen en planning
  - Her-activeren faciliteiten (zwembad, restaurant, receptie)
  - In recreatieve exploitatie brengen kavels en eerste huisjes
  - Opwaardering infrastructuur
  - Afspraken met Paaspop en andere recreatieve voorzieningen in de directe omgeving
  - Uitfaseren bewoning en omzetting vrijkomende huisjes naar recreatieve verhuur
  - Organiseren sociaal vangnet en schuldhulpverlening
- Beëindigen niet-recreatieve bedrijfsmatige activiteiten op het Resort (Handhavingsspoor)

Uitfasering betekent een geleidelijke transitie van het park waarbij de huidige eigenaren hun eenheid:

- overdragen aan een rechtsvorm voor recreatieve verhuur, of
- individueel (onder een rechtsvorm) in recreatieve verhuur brengen, of
- zelf (onder strikte voorwaarden) als recreatieve voorziening gebruiken.

In alle gevallen dient sprake te zijn van een eindige situatie waarbij vooralsnog een termijn van uiterlijk 10 jaar reëel lijkt. Het valt te overwegen om in bijzondere situaties (hoge leeftijd, huisje voldoet aan Bouwbesluit, mogelijkheid tot verlenen zorg et cetera) individuen van deze termijn uit te sluiten.

Evenementen en landschap

Stichting Paaspop heeft de ambitie om haar activiteiten in het gebied uit te breiden. Een eventueel permanent 'natuurpodium' maakt hier onderdeel van uit. Behalve dat de uitbreiding van activiteiten in relatie tot de draagkracht van de omgeving moet worden afgewogen, kan sprake zijn van een win-win situatie indien uitbreiding van activiteiten gepaard gaat met versterking van het landschap. De activiteiten van Stichting Paaspop passen goed in de kamerstructuur van het gebied en kunnen op hun beurt weer een aanleiding zijn deze kamerstructuur en landschappelijke waarde in het algemeen te versterken.
Behalve Stichting Paaspop organiseert ook Manege de Molenheide enige tientallen evenementen per jaar. Maar ook de sportverenigingen organiseren evenementen. Al deze initiatieven bieden mogelijkheden ter versterking van toeristisch recreatieve kernwaarden, waarbij Resort de Molenheide als recreatief park mee kan profiteren in de piekvraag naar accommodaties tijdens evenementen. Globaal dienen hier de volgende stappen te worden ondernomen:

- aanwijzen gebiedscoördinator/projectleider
- gesprek aangaan met Stichting Paaspop over Toekomstvisie
- recreatieve dragers in gebied samenbrengen (onderlinge kansen en bedreigingen afstemmen, actie- en uitvoeringsplan opstellen)
- omgevingsmanagement

Natuur en landschap

Een grondruil met Staatsbosbeheer kan leiden tot zowel meer recreatieve medegebruik mogelijkheden, als versterking natuurfunctie Wijboschbroek. Globaal dienen hier de volgende stappen te worden ondernomen:

- onderzoeken grondruilmogelijkheid in overleg met Staatsbosbeheer
- onderzoek mogelijkheden herijken NNN en Groenblauwe Mantel