De Wildhorst

Gemeente Bernheze

INTEGRALE ADVIESRAPPORTAGE

TOEKOMSTVERKENNING DE WILDHORST

Voorwoord

Zoals u wellicht weet ben ik een fervent wandelaar. En dan zit je in Bernheze goed. In onze prachtige groene gemeente kan je als wandelaar je hart ophalen. Er zijn plekken te over voor schitterende tochten. Zo loop ik regelmatig in de omgeving van Heeswijk-Dinther, waar allerlei ontwikkelingen inmiddels vorm krijgen. Een daarvan is de toekomst van De Wildhorst. In dit rapport laten we u zien hoe we De Wildhorst met elkaar weer toekomstbestendig kunnen maken en een plek waar je met plezier een wandeling maakt.

Het afgelopen jaar hebben we hard gewerkt aan deze verkenning. Samen met onze ambtenaren, met gespecialiseerde externe adviseurs en via interviews met betrokkenen, hebben we de toekomstmogelijkheden voor het gebied in beeld gebracht. We hebben kansen gezien en nieuwe mogelijkheden ontdekt voor de Wildhorst en de omgeving, waar velen hun voordeel mee kunnen doen.

We hebben goed gekeken naar de (cultuur-)historie van de plek en de ruimtelijke analyse levert verrassende inzichten op, die drager kunnen zijn voor het nieuwe verhaal. We hebben een mogelijke toekomst geschetst als lonkend perspectief en beschrijven hoe we willen handelen op de korte termijn om dat te bereiken.

Ik *denk*, dat we met deze verkenning een gedragen basis hebben, voor het zetten van vervolgstappen. Daarmee is een eerste belangrijke stap gezet. Maar we zijn er nog niet. De komende tijd zullen we nog meer de dialoog aangaan. Niet alleen met deskundigen en direct belanghebbenden, maar ook met onze inwoners. Ik ben ervan overtuigd dat we als gemeente alleen samen met belanghebbenden, eigenaren, ondernemers en omwonenden kunnen komen tot een mooie toekomst voor de Wildhorst.

Het samen verder werken aan de toekomst van de Wildhorst is een complexe puzzel. Als gemeente moeten en willen we met een brede blik naar de toekomst van het gebied kijken. Denk aan toerisme en recreatie, woningbouw maar ook ons beleid met betrekking tot arbeidsmigranten bijvoorbeeld. We zullen soms uiteenlopende belangen moeten verenigen in gezamenlijk gedragen doelen. En waar knellende situaties op termijn echt niet verbeteren, blijven we ook bereid om in te grijpen. Kortom, een '*window of opportunity*'.

Peter van Boekel,
wethouder

Hoe kan Landgoed de Wildhorst toekomstbestendig worden?

1. Kenschets van gebied

pag. 5

Hoe zag de Wildhorst er vroeger uit?

- ontwikkeld in de jaren '50 als recreatieoord in het groen
- verblijfsrecreatieterrein met eenheden bedoeld voor tijdelijk, recreatief gebruik
- menging van bungalows, chalets, stacaravans en kampeerplaatsen
- diverse ondersteunende faciliteiten, infrastructuur en groen

pag. 6

Wat zijn de kenmerken van de Wildhorst?

- gebied van circa 25 hectare ten noorden van de kern Heeswijk-Dinther
- globaal ingeklemd door de Meerstraat, Heibloemsedijk en de Zandkant
- ongeveer 368 kavels, gevuld met 192, hoofdzakelijk chalets en stacaravans, 164 lege kavels en 12 stenen huisjes

2. Aanleiding

pag. 9

De actuele situatie op de Wildhorst is problematisch, zonder vooruitzicht op verbetering:

1. de Wildhorst heeft aantrekkelijkheid als vakantiepark grotendeels verloren
2. er is een beeld van onveiligheid op en rond de Wildhorst
3. het vertrouwen tussen stakeholders is beperkt
4. er is een gemis aan toekomstperspectief
5. de Wildhorst is aangemerkt in de provinciale pilot Vitale Vakantieparken
6. als er niets wordt gedaan, gaat het park verder achteruit

3. Analyse huidige situatie

pag. 12 — MARKT

Hoe functioneert vraag en aanbod op de Wildhorst?

- in huidige opzet voldoet de Wildhorst niet (meer) aan de actuele vraag naar recreatiewoningen of chalets. Er is onvoldoende ingespeeld op de veranderende behoefte vanuit de hedendaagse recreant
- uitgifte in erfpacht zonder gezamenlijke beheerder/exploitant heeft tot versnippering en verschillen in gebruik geleid. Een professioneel, toekomstgericht exploitatiemodel ontbreekt
- er is steeds meer oneigenlijk gebruik van (permanente) bewoning van chalets en stacaravans en er zijn geen daarbij passende voorzieningen
- het (oneigenlijke) verdienmodel om in te spelen op acute woonbehoefte van onder andere arbeidsmigranten is veel gunstiger dan de lagere prijzen en beperkte bezetting van verblijfsrecreatie

pag. 14 — MIDDELEN

Hoe liggen rechten en plichten en welke middelen zet de gemeente in?

- er zijn twee verschillende bestemmingsplannen. Feitelijk gebruik strookt niet met bestemde functie
- afwijkingen op het bestemmingsplan in gebruik - met name (semi-)permanent wonen - worden gedoogd
- het park is in erfpacht uitgegeven tot 2070, in 2023 is herziening van de erfpachtcanon aan de orde
- er zijn verschillende (juridische) structuren van erfpacht, eigendom, huur en verhuur en onderverhuur. Gebruikers van het park zijn in juridisch zwakke posities
- daarnaast loopt nog één privaatrechtelijk geschil. De einduitkomst van deze procedure kan nog enkele jaren op zich laten wachten. Dit geschil kent hoge kosten voor juridische bijstand voor de gemeente
- handhaving op veiligheidskwesties (bouwbesluit, brandveiligheid, overlast en ondermijning) heeft altijd prioriteit gehad. In de praktijk valt de overlast nu mee, maar (groter) veiligheids- en handhavingsprobleem dreigt
- de erfpachtcanon kan beperkend zijn voor de investeringsbereidheid binnen het plangebied, dat kan verstrekend werken op de achteruitgang van park en omgeving

pag. 16 — COMMUNICATIE

Wie heeft er allemaal te maken met de Wildhorst?

- er zijn veel mensen en organisaties betrokken met variërende belangen, rechten en plichten
- actoren zijn gecategoriseerd naar type belanghebbenden (erfpachters, gebruikers, omwonenden, etc)
- er zijn verkennende interviews gehouden met een selectie van actoren

pag. 18 — RUIMTE

Wat zijn waardevolle karakteristieken van het gebied?

- het ruimtelijk casco wordt gekenmerkt door drie verschillende (landschaps)typen, met eigen condities:

1. heideontginning: besloten boslandschap met een rationele paden- en wegenstructuur
2. beekdal van de Leijgraaf: gegraven beekloop met ingeplante perceelsgrenzen en kamers
3. cultuurlandschap: half-open landbouwgebied met verspreid gelegen kleinschalige boscomplexen

- de aanwezige stuifzandcomplexen zorgen voor een hoogteverschil binnen het gebied van circa 8 meter

pag. 25

Wat zijn bepalende conclusies uit de multi-sectorale analyse van de huidige situatie?

- de erfpachtovereenkomsten zijn langlopend en bindend. Het vraagt om een serieuze poging om met de zittende partijen tot een toekomstperspectief te komen
- van de gemeente wordt duidelijkheid verwacht voor de korte, middellange en lange termijn
- bestaande karakteristieken en structuur hebben waarde en kunnen kaders bieden voor divers nieuw programma (ruimtelijk casco)
- het is urgent om iets aan de ontstane problematiek te veranderen, maar de situatie is niet acuut. Het huidige verdienmodel voor huisvesten van oneigenlijke doelgroepen is op termijn onhoudbaar

4. Verkenning (on-)mogelijke ontwikkelrichtingen

Waar liggen kansen voor de Wildhorst?

pag. 27 — KADERS

- de gemeenteraad heeft een aantal (on-)wenselijke functies en ontwikkelrichtingen aangegeven
- deze functies zijn in kaart gebracht en vormen bouwstenen voor verkennende ontwikkelrichtingen
- daarbij zijn de functies gecategoriseerd rondom drie thema's leisure, wonen en natuur en is er een inschatting gemaakt van de slagingskans van deze programma's
- de (landschaps-)structuurkaart stelt daarbij (ruimtelijke) randvoorwaarden voor inrichting van het gebied

pag. 41 — BEHOUDEN

Kan de Wildhorst worden gehandhaafd met verblijfsreceatie als dominante functie? Nee, want:

- de toeristisch-recreatieve context van de Wildhorst is kleinschalig, natuurlijk en cultuurhistorisch en het park heeft in de huidige opzet te weinig aantrekkingskracht om voldoende vraag te genereren naar verblijfsaccommodaties in de omvang van de Wildhorst
- eventuele optie is behoud van een gering deel van het gebied t.b.v. kleinschalige verblijfsrecreatie

pag. 41 — REVITALISEREN

Kan de Wildhorst worden gerevitaliseerd tot aantrekkelijk leisure-park? Nee, tenzij:

- er een grootschalig professioneel geëxploiteerd park ontstaat, met aantrekkelijke, nieuwe leisurevoorzieningen en/of alternatieve concepten
- hiervoor voldoende marktpotentie en -ruimte is en in welke mate zittende partijen daarin een rol (kunnen) spelen, danwel nieuwe partij(-en) middels verwerving positie verkrijgen

studie: Wildhorst Belevenissen (hoofdthema leisure)
In dit model wordt ingezet op het vergroten van de contrasten van de landschapstypen. In combinatie met het stuifduin vormt een centrale recreatieplas in het hart de identiteitsdrager van het gebied. Passend programma: vakantiepark, camping, wellness-complex, outdoor leisure, evenemententerrein / attracties.

pag. 43 — TRANSFORMEREN

Kan de Wildhorst getransformeerd / (her-)ontwikkeld worden? Ja, mits:

- kwaliteit en omvang van divers (toekomstig) programma voorziet in een (markt-)behoefte, aansluit op gemeentelijk en provinciaal beleid en geen wederzijdse belemmeringen opwerpt of negatieve effecten heeft op de omgeving
- de gebiedsexploitatie haalbaar is en een gefaseerde aanpak gehanteerd wordt, die het geleidelijk en volgtijdelijk vrijspelen van ruimte op de Wildhorst in dialoog met belanghebbenden volgt

studie: Natuurlijk Wildhorst (hoofdthema natuur)
Natuurlijk Wildhorst zet in op diversiteit in gradiënten (hoog-laag, droog-nat). Er wordt een waterrijke centrale zone gemaakt en het bos wordt verduurzaamt met meer diversiteit. Programma zoals een eco-dorp, zonnepark, hersteloord, natuurbegraafplaats of paviljoenhotel kan hierin een plaats krijgen.

studie: Buurtschap met allure (hoofdthema wonen)
Dit model onderzoekt (her-)ontwikkeling met de nadruk op (regulier) wonen. Bestaande structuren worden versterkt en bieden ruimte voor programma zoals landschappelijk wonen, tiny houses, professionele huisvestingsconcepten voor arbeidsmigranten en wonen voor speciale doelgroepen zoals zorginitiatieven.

Gebaseerd op de verkenning naar (on-)mogelijke ontwikkelingsrichtingen lijken er goede kansen te zijn om de Wildhorst weer toekomstbestendig te maken middels transformatie in een combinatie van leisure, natuur en wonen

5. Handelingsperspectief op korte, middellange en lange termijn

pag. 49

Hoe kan een toekomstbeeld vanuit de huidige situatie concreet verwezenlijkt worden?

1. Schets het globale toekomstbeeld van gedeeld gebruik voor wonen, recreatie en natuur als stip op de horizon.
2. Maak helder welke initiatieven wel en niet buiten het globale toekomstbeeld vallen
3. Stel het gebiedscasco vast als kwalitatief toets- en inspiratiekader.
4. Werk samen met belanghebbenden aan een stapsgewijs proces van uitvoering.
5. Bepaal de spelregels van de actieve samenwerking en leg deze vast in overeenkomsten.
6. Spreek een vereveningsmodel af om tot een integrale transformatie te komen.
7. Maak gebruik van een gefaseerde aanpak die kansen volgt.
8. Organiseer de tussentijd.
9. Houd het publieke huis op orde en formeer een transitieteam.
10. Streef naar een vliegende start om vertrouwen te krijgen voor de aanpak.

1. KENSCHETS VAN HET GEBIED

1. Kenschets van het gebied

1.1 Ontstaan en geschiedenis van de Wildhorst

Het park is ontwikkeld in de jaren '50 als recreatieoord in een groene, natuurlijke omgeving. In het begin was het een verblijfsrecreatieterrein met eenheden bedoeld voor tijdelijk, recreatief gebruik. De laatste decennia is het gebied verder ontwikkeld tot een menging van bungalows, chalets, stacaravans en kampeerplaatsen. Ooit waren er diverse ondersteunende faciliteiten, zoals tennisbanen, een hertenkamp, speeltuinen en een overdekt zwembad.



1.2 Kenmerken van de Wildhorst

De Wildhorst bestaat uit een gebied van circa 25 hectare gelegen ten noorden van de kern Heeswijk-Dinther. Het park wordt globaal gezien ingeklemd door de Meerstraat, Heibloemsedijk en de Zandkant. De Wildhorst is opgebouwd uit 368 kavels gevuld met 192, hoofdzakelijk chalets/stacaravans, 164 leegstaande kavels en 12 stenen huisjes in vervallen staat, die overwegend niet in gebruik zijn.

Op en rondom de Wildhorst spelen verschillende kwesties waardoor de vraag is wat de begrenzing van de opgave is. In het proces maken we onderscheid in het plangebied (het gebied dat centraal staat in de verkenning), een projectgebied (het plangebied plus de directe omgeving) en een studiegebied (over de situatie in een grotere context). Op deze manier kunnen we in het onderzoek ook aanpalende initiatieven die spelen meenemen in de afwegingen. Eveneens zullen inzichten die we voor het plangebied ontdekken/formuleren effect hebben op het projectgebied. Zo mogen functies elkaar niet belemmeren en kunnen kwaliteiten en randvoorwaarden wellicht ook voor initiatieven gelden in het projectgebied.





Basiskaart de Wildhorst met markering plangebied



2. AANLEIDING

2. Aanleiding

In november 2018 heeft de gemeenteraad van Bernheze geconstateerd dat de situatie op de Wildhorst aandacht vraagt. Het ontbreken van een integrale visie op de toekomst van het park belemmert de gemeente in het maken van bestendige keuzes. Naar aanleiding van een verkennende sessie over mogelijke toekomstbeelden voor het park is besloten een onderzoek te starten naar integrale toekomstscenario's. In de Perspectiefnota 2020-2023 is budget opgenomen voor uitvoering daarvan. De essentie van de aanleiding is te benoemen in zes punten.

2.1 De Wildhorst heeft aantrekkelijkheid als vakantiepark grotendeels verloren

De Wildhorst heeft haar aantrekkelijkheid als vakantiepark grotendeels verloren. Het terrein oogt gedateerd. Aanvullende functies zoals het zwembad, restaurant en tennisbanen zijn niet meer in gebruik of worden niet door de bewoners van de Wildhorst benut. Er is sprake van leegstand, achterstallig onderhoud en verloedering. Daarnaast is er oneigenlijk gebruik van kavels. De meeste chalets worden niet meer gebruikt door recreanten, maar permanent bewoond.

2.2 Er is een beeld van onveiligheid op en rond de Wildhorst

Een aantal jaren geleden zijn de grootste overlastgevers verwijderd van het park. Het aantal incidenten is sindsdien afgenomen. Toch ervaren mensen het park nog steeds als onveilig. Er vinden incidenten plaats en in het verleden zijn signalen geweest van o.a. brand in chalets en dealen van drugs. De frequentie is echter veel lager dan een aantal jaren geleden. Er is de afgelopen anderhalf jaar geïnvesteerd in het verbeteren van de situatie. Dit heeft geleid tot een intensivering van de samenwerking tussen wijkagent, handhaving en de beheercoöperatie.

Een deel van de overlast rond de Wildhorst komt niet van het park, maar wordt veroorzaakt door (bezoekers van) functies in de omgeving. Daarbij gaat het om geluidsoverlast van evenementen en van aankomende en vertrekkende bezoekers (straatracen).

2.3 Het vertrouwen tussen stakeholders is beperkt

De (juridische) verhoudingen tussen de verschillende belanghebbenden op het park zijn ingewikkeld. Er is sprake van erfpacht, eigendom (van chalets) en huur-verhuur. De verhoudingen van belanghebbenden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de gemeente zijn hierdoor soms diffuus. De gemeente heeft zowel privaatrechtelijk (als grondeigenaar) als publiekrechtelijk (onder meer als toetser en handhaver van het bestemmingsplan) verantwoordelijkheden. Momenteel loopt er nog één privaatrechtelijk geschil.

2.4 Er is een gemis aan toekomstperspectief

Het is onduidelijk hoe de toekomst van de Wildhorst er uit zal zien. Het ontbreekt aan vooruitzichten op verbetering van de situatie. Door zowel belanghebbenden in, als rond het park, wordt dit als zeer onwenselijk gezien. Doordat er geen duidelijk toekomstperspectief is, worden er ook geen grotere investeringen meer gepleegd in het gebied.

2.5 De Wildhorst is aangemerkt in de provinciale pilot Vitale Vakantieparken

Bernheze is aangewezen als pilotgemeente voor ontwikkeling van een toekomstplan voor de Wildhorst. De pilot is een initiatief van de Provincie Noord-Brabant. Vanuit het ministerie van BZK zijn aan de provincies middelen beschikbaar gesteld voor uitvoering van de actie-agenda vakantieparken (29 november 2018). Inzet van de actie-agenda bestaat uit vijf hoofdlijnen[1]:

1. vakantieparken aantrekkelijk houden;
2. passende oplossingen bieden voor mensen die nu op de parken (permanent) wonen;
3. voorkomen van excessen en uitbuiting van kwetsbare groepen;
4. inzet op veilige parken zonder criminaliteit en ondermijning;
5. voor de toekomst kijken of het combineren van maatschappelijke functies van vakantieparken mogelijk is.

De gemeente Bernheze is een van de zes Brabantse gemeenten die met de Wildhorst is aangewezen als pilot. De provincie onderkent de problematiek van de Wildhorst. Door ZKA Leisure consultants (2019) is onderzoek gedaan naar de Wildhorst, waarbij geconcludeerd wordt dat de huidige situatie zorgelijk is met een slecht perspectief. Advies uit het ZKA-rapport is, om een transitie in te zetten met veel ruimtelijke kwaliteit[2].

2.6 Als er niets wordt gedaan, gaat het park verder achteruit

De situatie op het park is door de gemeente omschreven als urgent, maar vraagt op dit moment geen acuut ingrijpen. Duidelijk is wel dat, wanneer er niet wordt ingegrepen, het park in de komende jaren achteruit zal gaan. Er worden nauwelijks investeringen meer gedaan in het al verouderde of leegstaande vastgoed. Met het uitblijven van onderhoud gaan de bestaande chalets nog meer achteruit. Dit betekent dat op afzienbare termijn het bestaande vastgoed niet meer aan de huidige gebruikers kan worden verhuurd, waarmee een ander type gebruiker op het park afkomt.



3. ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

3. Analyse huidige situatie

In dit hoofdstuk is de huidige situatie nader in kaart gebracht. Allereerst is het functioneren van vraag en aanbod op de Wildhorst in beeld gebracht. Daarnaast is de juridische situatie en de rol van de gemeente geanalyseerd. Vervolgens zijn de betrokken belanghebbenden in beeld gebracht. Tenslotte worden de ruimtelijk waardevolle karakteristieken van de Wildhorst in beeld gebracht.

3.1 De huidige markt

Het park is in de periode tussen 1958 en 1972 in erfpacht uitgegeven. De erfpacht is in handen gekomen van een partij die de erfpacht in losse kavels heeft uitgegeven. De kavelgebruikers gingen ervan uit dat ze de erfpacht eeuwigdurend hadden afgekocht, terwijl dat feitelijk niet zo was. Door die partij is het park verder opgesplitst en uitgepond, waardoor een integrale aanpak en visie op het park werd bemoeilijkt. Waar er eerst sprake was van een eenduidige visie vanuit de exploitant kreeg nu iedere individuele kavelhouder een eigen belang. Ook zaken als infrastructuur (TV, kabel, gas, water, licht en onderhoud van de paden e.d.) werden gesplitst uitgegeven.
Uit vergelijking met andere vakantieparken van dezelfde aard blijkt dat de erfpachtcanon op de Wildhorst zich aan de bovenkant van de bandbreedte bevindt.

Het park wordt al jaren niet meer professioneel geleid, het ontbreekt aan een centrale regie. Door de versnippering van de erfpacht in individuele kavels, het verschillend gebruik van de chalets en het ontbreken van een centrale regie/beheer ontbreekt een toekomstgericht exploitatiemodel. De afwezigheid van een duidelijk toekomstperspectief maakt dat er niet meer geïnvesteerd wordt in het toch al verouderde vastgoed op het park. Hierdoor ontstaat een fysieke neerwaartse spiraal.

In de huidige opzet voldoet de Wildhorst niet (meer) aan de actuele vraag naar recreatiewoningen of chalets. Er is onvoldoende ingespeeld op de veranderende behoefte vanuit de hedendaagse recreant. Doordat het park niet meer door recreanten wordt gebruikt, verliezen ook andere recreatieve functies in de directe nabijheid hun aantrekkingskracht, respectievelijk bestaan niet meer als zodanig. Het binnenbad is niet meer in gebruik (het is volgestort) en er ligt een verzoek om dit als een feestzaal te gebruiken, het buitenzwembad op de naastgelegen camping is nu in gebruik als speeltuin (volgestort met zand) en horeca in de omgeving zoekt naar andere verdienmodellen, vanwege het uitblijven van toeristen.

Een alternatief businessmodel met huisvesting van spoedzoekers blijkt veel interessanter te zijn dan de verhuur van chalets aan recreanten. Hierdoor ontstaat steeds meer oneigenlijk gebruik.

Op het park is een beheercoöperatie actief. Enkele grote partijen uitgezonderd, zijn nagenoeg alle erfpachters op recreatiepark de Wildhorst aangesloten bij deze coöperatie. Zij vertegenwoordigen een erfpachtgebied van ruim 11 hectare. De grote erfpachters zijn geen lid van de beheercoöperatie en vertegenwoordigen gezamenlijk een gebied van circa 10 hectare. De beheercoöperatie verzorgt een deel van het onderhoud en beheer van de algemene delen van het park en draagt zorg voor een aantal voorzieningen (o.a. afvalverwijdering).

De afgelopen anderhalf jaar wordt de rol van de beheercoöperatie als positief ervaren. De beheercoöperatie vervult een 'poortwachtersfunctie' daar waar het gaat om het beoordelen van huurders van de chalets, die via de beheercoöperatie worden aangeboden. De beheercoöperatie bemenst ook de 'receptie' van het park. De beheercoöperatie is echter afhankelijk van vrijwillige bijdragen van de parkgebruikers en wordt gerund door vrijwilligers. Continuïteit van de inzet is daarmee niet geborgd. De beheercoöperatie heeft daarnaast geen formeel mandaat tot handelen. Er is weliswaar een parkreglement, maar het onderschrijven daarvan geschiedt op vrijwillige basis.

De beheercoöperatie heeft daarnaast een dubbel belang: deelnemers en bestuursleden van de corporatie hebben meerdere chalets in eigendom en verhuren deze aan spoedzoekers (hoofdzakelijk arbeidsmigranten). De beheercoöperatie wil haar rol op termijn uitbreiden en meer chalets verwerven, respectievelijk grip krijgen op het park.



3.2 De juridische situatie

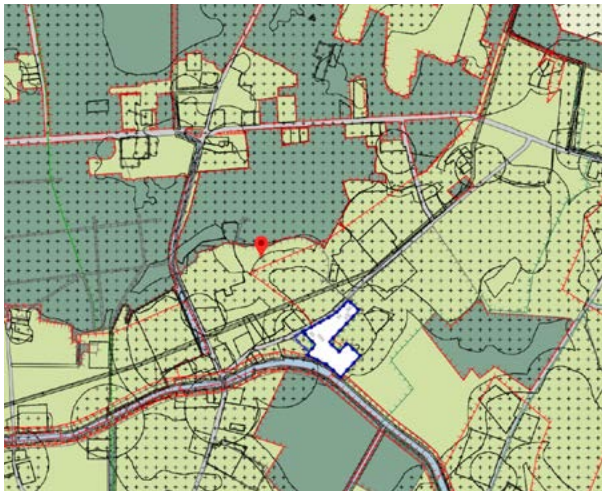
Er is sprake van een complexe juridische structuur: het grondeigendom is weliswaar van de gemeente, maar het park is nagenoeg geheel in erfpacht uitgegeven. De oorspronkelijke integrale uitgifte van het park is later vergaand gesplitst. De chalets zijn niet in alle gevallen eigendom van degene met het recht van erfpacht en de chalets worden vervolgens verhuurd aan derden. Door de versnipperde juridische structuur en verhoudingen zijn er veel verschillende belangen en gesprekspartners.

Er is sprake van (zeer) langjarige erfpachtovereenkomsten met looptijden tot 2070. Een herziening van de erfpachtcanon is aanstaande in 2023. De erfpachtcanon bevindt zich aan de bovenkant van de bandbreedte, hetgeen beperkend kan werken op investeringen die in het plangebied gedaan worden. Door achterstallig onderhoud en het toenemen van verloedering komt het park meer in een neerwaartse spiraal terecht.

Daarnaast loopt nog een privaatrechtelijk geschil. De einduitkomst van deze procedure kan nog enkele jaren op zich laten wachten. Dit geschil kent hoge kosten voor juridische bijstand voor de gemeente.

Het park kent meerdere bestemmingen; het noordelijke deel van het plan heeft een enkelbestemming natuur en de dubbelbestemming agrarisch. Het zuidelijke deel heeft de enkelbestemming agrarisch met cultuurhistorische, landschappelijke en/of abiotische waarde.
De voor natuur bestemde gronden zijn bestemd voor onder andere extensieve recreatie. In het bestemmingsplan staat benoemd dat recreatief gebruik ter plaatse van de bestemming natuur mogelijk is, maar permanente bewoning van recreatiewoningen is in strijd met het bestemmingsplan. Op de gronden met de bestemming agrarische gronden staat dit niet expliciet in het bestemmingplan. Het meest zuidelijke gedeelte (ten zuidoosten van de rode lijn met strepen) is aangemerkt als wro-zone recreatie ontwikkelgebied.

De afgelopen vijf jaren is door gebrek aan handhavingscapaciteit niet tegen alle gebruiksovertredingen van het bestemmingsplan opgetreden. Nu wordt tegen bestaand niet-recreatief gebruik van de chalets, respectievelijk het park niet opgetreden in afwachting van de toekomstplannen. Tegen nieuwe gebruiks- en bouwovertredingen wordt echter wel opgetreden. Hoewel de gemeente bewoners van het park noodgedwongen in de Basisregistratie personen (BRP) inschrijft, omdat dit is voorgeschreven door de landelijke overheid, blijken niet alle bewoners geregistreerd. De wijkagent, de BOA en de bouw- en woning toezichthouder komen zeer frequent op het park en grijpen in bij veiligheidskwesties en overlast en signaleren ondermijning.



Huidige bestemmingsplan de Wildhorst



Kaartbeeld met overzicht eigendomssituatie op de Wildhorst

3.3 Betrokken belanghebbenden

Bij de toekomst van de Wildhorst zijn en/of voelen vele mensen zich betrokken. Er is een inventarisatie gemaakt van betrokkenen en belanghebbenden. Daaruit blijkt dat er vele uiteenlopende redenen zijn waarom mensen betrokken zijn. Mensen zijn gebruiker of bezoeker, (onder-) erfpachter, (ambtelijk) vergunningverlener of aanwonende. Soms hebben betrokkenen zelfs meerdere belangen. De 'stakeholderanalyse' brengt de diverse betrokkenen en hun belangen in beeld, waarbij een verschil in de aard van betrokkenheid is gemaakt. Er zijn direct betrokkenen (zoals gebruikers/bewoners van het park en intern: verschillende gemeentelijke diensten), die bepalend zijn voor het functioneren van de Wildhorst en bijdragen aan het resultaat van veranderingen. Daarnaast zijn er secundaire belanghebbenden, voor wie veranderingen ingrijpen in hun (zakelijk) belang en/of hun leef-, woon- en werkomgeving.



De gemeente Bernheze streeft nadrukkelijk naar samenwerking met inwoners en maatschappelijke partners (bestuursakkoord Samen voor Bernheze, 2018-2022). Dit geldt zeker ook als het gaat over de toekomst van de Wildhorst. Hierbij is het van belang dat mensen op gepaste momenten en vanuit de juiste verwachtingen en mogelijkheden betrokken zijn en worden.

Er is voor wat betreft de Wildhorst gekozen om mensen te betrekken in twee fasen, in eerste instantie 'smal en diep', daarna 'breed'. Allereerst is onderzocht of en in welke mate er ruimte is voor verandering. In deze zogenaamde verkennende fase is daarom gesproken met zakelijk belanghebbenden om hun bewegingsbereidheid te inventariseren. Daarnaast vonden er gesprekken plaats met een aantal direct aanwonende inwoners en ondernemers, over hun beeld van de Wildhorst en hun ideeën bij de toekomst van het gebied. Gedurende de verkenningsfase wordt ook Stichting Actief Burgerschap Heeswijk-Dinther globaal geïnformeerd over het proces, als ook de Toeristisch Recreatieve Vereniging Bernheze. Tenslotte is er naar aanleiding van (de aankondiging van) de verkenning correspondentie geweest met diverse betrokkenen.

In fase twee van het project (vanaf 2020) wordt een bredere vorm van participatie voorzien, waarbij we samen met (een vertegenwoordiging van) burgers en belanghebbende organisaties uit Heeswijk-Dinther in gesprek gaan over de uitkomsten van de verkenning van eventuele ontwikkelrichtingen.

Er zijn verschillende niveaus van participatie denkbaar, afhankelijk van het belang en de macht van de diverse stakeholders zijn (zie ladder)[3]. Voor mensen met een niet, of nauwelijks aanwijsbaar belang bij de toekomst van de Wildhorst is informeren voldoende. Heeft het belang van een stakeholder veel prioriteit, dan is (ad hoc) participatie aan de orde. De participatieladder biedt houvast bij het toekennen van prioriteit en status aan alle stakeholders.



Overzicht met betrokken stakeholders

3.4 Ruimtelijke analyse

De ruimtelijke kwaliteit van de Wildhorst en haar directe omgeving is onderzocht. Een terreinbezoek geeft een eerste indruk van het ruimtelijke beeld van het gebied. Daarnaast is middels een cartografische studie het gebied verder geanalyseerd aan de hand van enkele thema's. Deze gebiedsanalyse leidt tot een overzicht van kansen en knelpunten voor de Wildhorst. Dit hoofdstuk geeft een beknopte beschrijving van de gebiedsanalyse per thema.

Ruimtelijk beeld

Het gebied kent verborgen kwaliteiten die nu niet direct benut worden. Denk daarbij aan de waterpartij die verscholen ligt achter struweelbeplanting en het stuifzandcomplex wat ontoegankelijk is door hekwerken en bedekt wordt door beplantingen. Daarnaast kent het gebied tekenen van verloedering. Een voorbeeld hiervan is de aanwezige leegstand van stacaravans en bungalows.

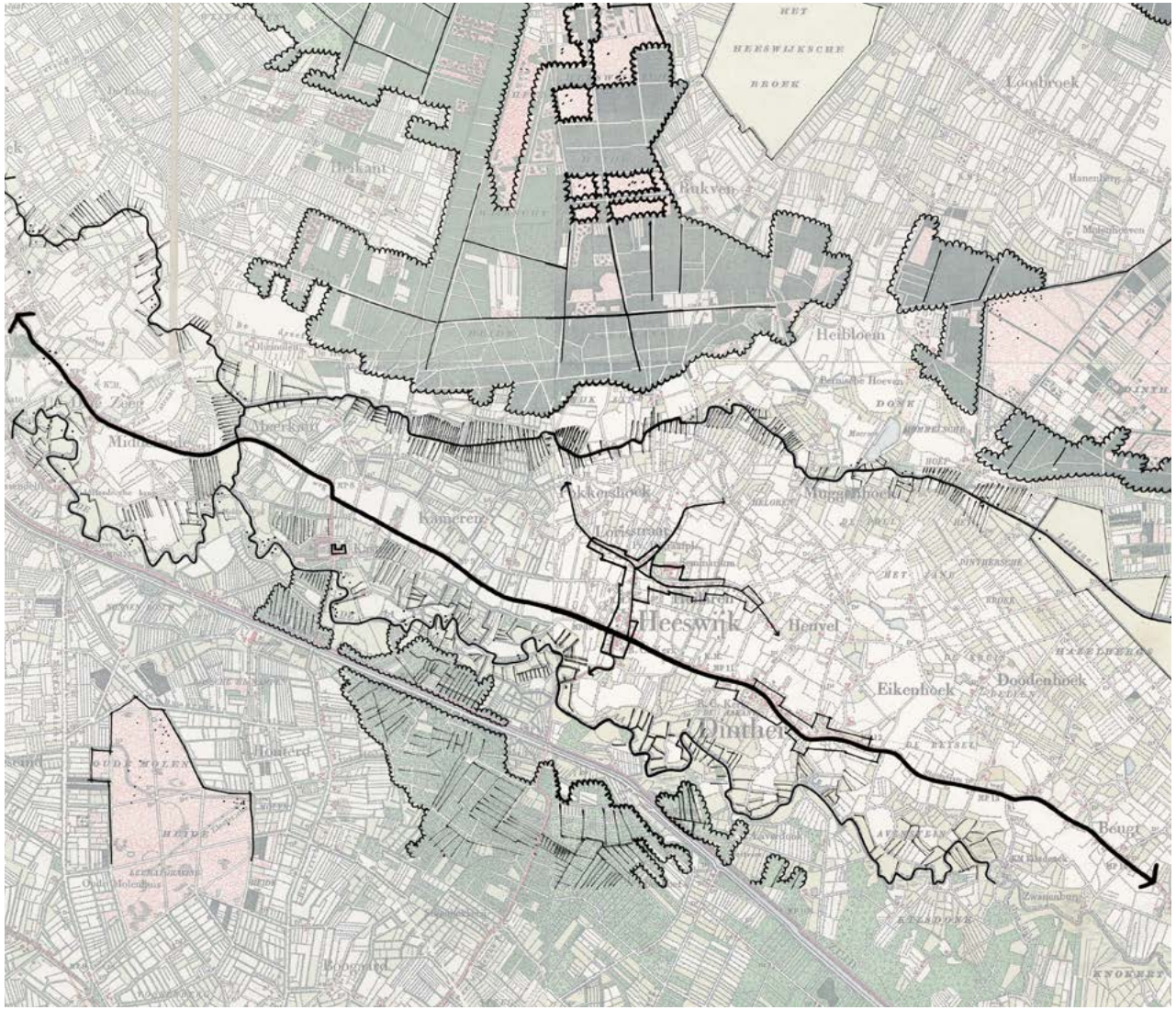
De Wildhorst kent ook fraaie delen. De heideontginning is als landschappelijke eenheid herkenbaar aanwezig met haar eiken en naaldhout. Ook zijn er lineaire groenstructuren die bijdragen aan het kleinschalige karakter van het beekdal van de Leijgraaf. Binnen het cultuurlandschap valt de karakteristieke openheid op van de 'landschappelijke kamers' die gevormd worden door de beplantte wegen en kavelgrenzen.



Historische ontwikkeling

Het landschap rondom de Wildhorst is de afgelopen honderd jaar flink aan verandering onderhevig geweest. Zo was het beekdal van de Leijgraaf ooit een natte laagte in het landschap wat zich kenmerkte door een zeer fijnmazige verkaveling om het gebied voldoende ontwaterd te krijgen. De laatste decennia is de beekloop steeds verder verwijd om de ontwatering te optimaliseren, met als gevolg dat het kleinschalige karakter van dit kunstmatige beekdal stapsgewijs is vervaagd. De Heeswijkse bossen waren ooit onderdeel van een groter boscomplex en heideontginning. Met de komst van betere technieken konden grote delen hiervan ingezet worden voor voedselproductie met als gevolg dat het boscomplex afgenomen is in areaal en een gefragmenteerd karakter kent.

De landbouwgronden op het dekzand hebben daarnaast een schaalvergroting ondergaan waardoor in deze gebieden de ooit talrijk aanwezige landschapselementen zoals houtwallen grotendeels zijn verdwenen. De laatste decennia kent het cultuurlandschap daarom een meer rationele verkaveling met grootschalige boerenerven en een open karakter. Daarnaast zijn de naastgelegen straatdorpen Heeswijk en Dinther uitgegroeid tot samenhangende dorpskern Heeswijk-Dinther.

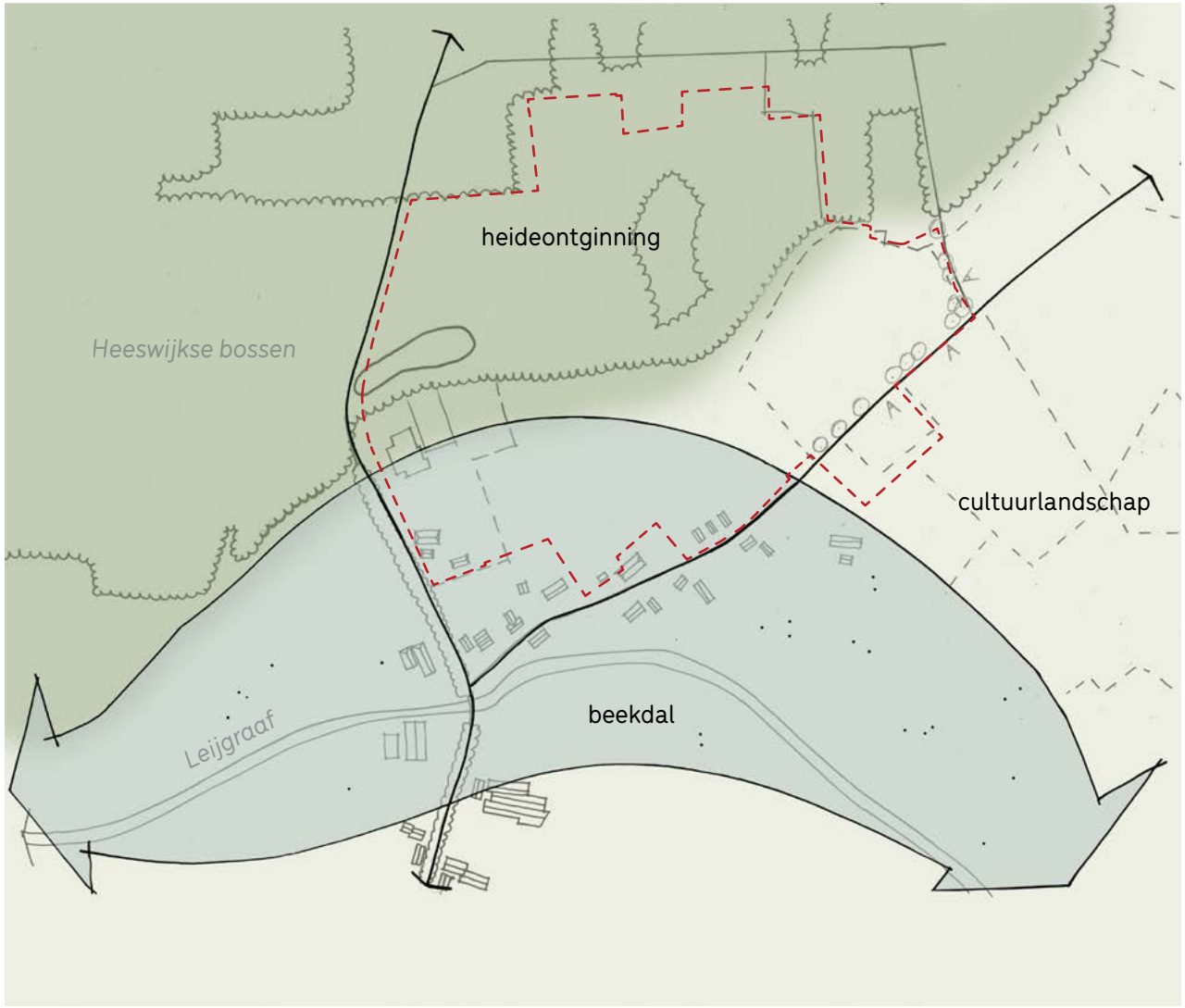


Historisch kaartbeeld (ca. 1900) omgeving de Wildhorst

Landschapstypen

In Bernheze zijn het landschap van de Peelhorst en het beekdallandschap van de Aa en Leijgraaf karakteristiek. Daartussen ligt het landschap van de dekzandruggen en -vlakten. Ieder landschapstype kent daarbij een eigen verschijningsvorm die gekenmerkt wordt door het beplantingspatroon, de aard en situering van bebouwing en de verkaveling. De Wildhorst is een plek waar een aantal landschappen samen komen: de heideontginning, het beekdal van de Leijgraaf en het cultuurlandschap.

De heideontginning kenmerkt zich door een besloten boslandschap wat zich naast naald- en loofbos kenmerkt door heidevelden, vennen en stuifzandwallen. Het kent een afwisseling tussen open en besloten gebieden die ook op de Wildhorst beiden voorkomen. De naastgelegen Heeswijkse bossen zijn onderdeel van dit landschapstype en wordt daarnaast gekenmerkt door een rationele padenstructuur. Deze laatste zijn minder herkenbaar aanwezig op de Wildhorst. De heideontginning vormt daarnaast ook een natuurlijk infiltratiegebied.



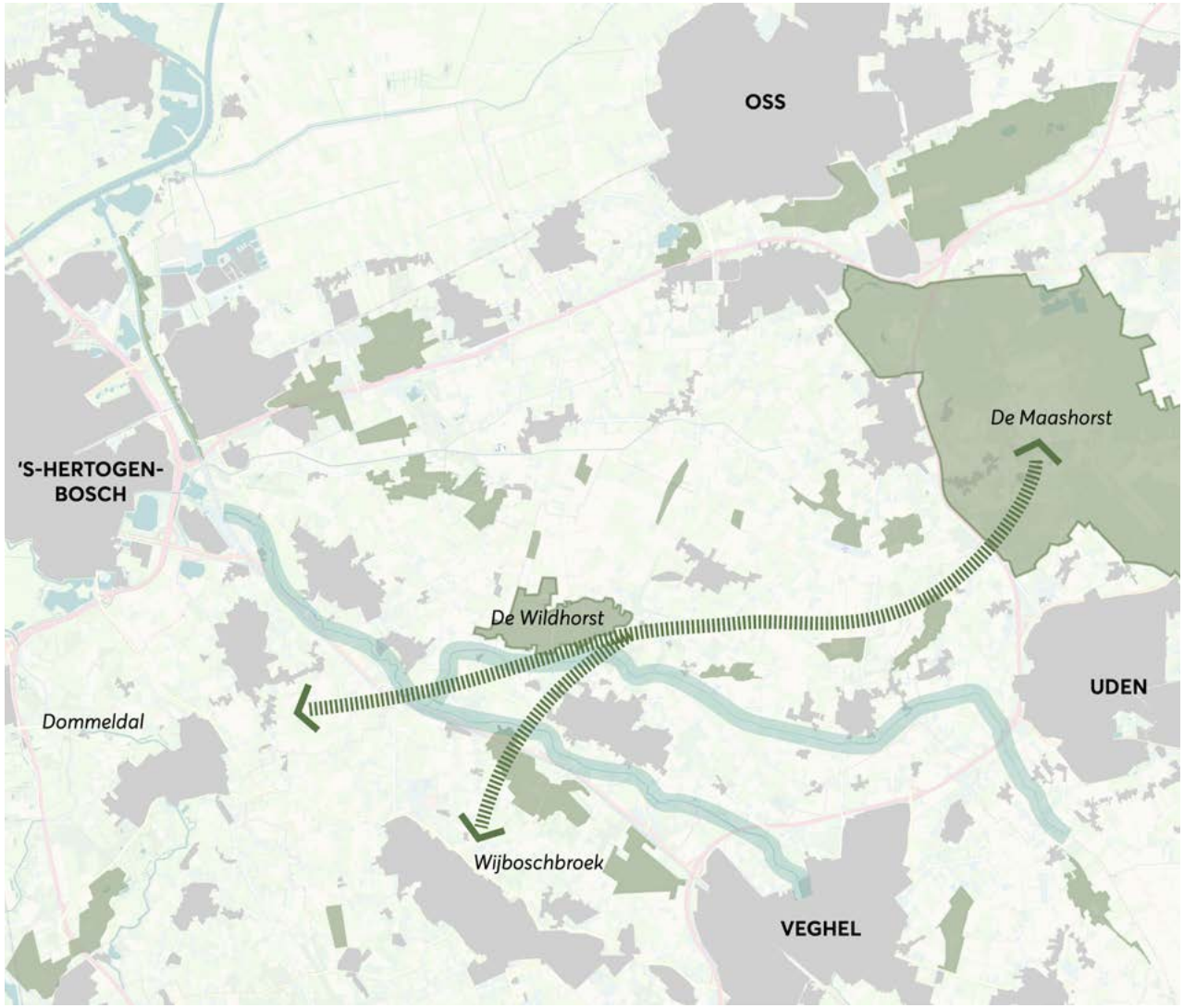
De Wildhorst: ontmoeting van drie landschapstypen

Het beekdal van de Leijgraaf is een van oorsprong vrij kleinschalig landschap. De perceelgrenzen waren van oudsher ingeplant met houtsingels, deze zijn deels nog aanwezig en ook op het terrein van de Wildhorst nog te herkennen als lijnvormige landschapselementen. De beekloop zelf is een gegraven geul om de ontwatering van het van nature lagergelegen gebied te verbeteren.

Het cultuurlandschap is het derde landschapstype wat op de Wildhorst aanwezig is. Het wordt gekenmerkt door een halfopen landbouwgebied waar de wegen worden begeleid met enkele of dubbele bomenrijen. Verspreid liggen kleinschalige boscomplexen. Deze delen het landschap op in 'landschappelijke kamers', wat ook wel een coulisse-landschap wordt genoemd.

Natuurnetwerk Brabant

De Wildhorst is samen met de Heeswijkse Bossen onderdeel van een ecologische verbinding tussen de Maashorst en het Wijboschbroek. Daarnaast is ook de beekloop van de Leijgraaf onderdeel van een natte ecologische verbinding die later samen komt met het beekdal van de Aa.



Natuurnetwerk Brabant in een ruimere context

Recreatieve verbindingen

In het beekdal van de Aa en de Leijgraaf zijn er meerdere recreatieve routes: wandel-, fiets-, fluisterboot- en kanoroutes. Deze routes komen langs vele beziens-waardigheden in de regio, zoals Kasteel Heeswijk en de Meierijsche Museumboerderij. Wat dichter bij de Wildhorst lopen ook verschillende fiets- en wandelroutes. Met uitzondering van de zuidzijde zijn alle wegen rondom de Wildhorst onderdeel van het fiets- en wandelroutenetwerk. Hier liggen kansen om deze recreanten niet alleen te laten passeren, maar ook het gebied te laten bezoeken. Daarvoor dient wel de toegankelijkheid van de Wildhorst te verbeteren.

Mobiliteit & ontsluiting

De ontsluitingsstructuur in de directe omgeving van de Wildhorst bestaat uit relatief smalle landwegen enkel geschikt voor een relatief lage verkeersinten-siteit. Dit vormt een beperkende factor bij een eventuele transformatie van de Wildhorst waarbij de verkeersbe-wegingen sterk zouden toenemen. Daarnaast geldt voor regionale bezoekers aan de Wildhorst, komende via de A50 en N279, dat zij gedwongen zijn door de kern van Heeswijk-Dinther te rijden. Een toenemende druk van deze verkeers-bewegingen zouden de leefbaarheid van de kern dan ook niet ten goede komen.

Recente ontwikkelingen

Momenteel vindt in het landelijk gebied rondom de Wildhorst een proces van functieverandering plaats. Door de transitie in de landbouw ontstaat bij steeds meer boerenerven druk op hun primaire functie. Als alternatieve of aanvullende invulling van deze erven wordt in enkele gevallen gezocht in de recreatieve sector in de vorm van minicampings en vakantiehuisjes/chalets. Daarnaast zijn er in de directe omgeving een aantal nieuwe landgoederen in ontwikkeling waar, in ruil voor het bouwen van een aantal woningen, investeringen in het landschap plaats vinden.



Ruimtelijk casco

De gebiedsanalyse heeft geleid tot een ruimtelijk casco. Dit casco is een uitvergrote weergave van de ruimtelijke structuur van het aanwezige landschap die gekarakteriseerd is in zones met onderscheidende gebiedskwaliteiten. Het casco benoemt de basis voor mogelijke ontwikkelingen in het gebied.


heideontginning (open, besloten,stuifwallen, vennen)


beekdal (coulisselandschap, ingeplante percelen, kleinschalig)


cultuurlandschap (coulisse-land-schap, wegen met bomenrijen)


stuifzandcomplex


Leijgraaf als entree



Ruimtelijk casco de Wildhorst

In het geval van de Wildhorst wordt het gebied gekenmerkt door een ontmoeting tussen een drietal landschapstypen, ieder met hun eigen condities:

1. De heideontginning:
bestaat uit een besloten boslandschap met een rationele paden- en wegenstructuur. In een ruimere context wisselt het besloten boslandschap zich af met meer open heidevelden en stuifzandcomplexen. De aanwezige stuifzandcomplexen vormen een hoogteverschil binnen het gebied van maar liefst 8 meter. Op verschillende plekken op het terrein van de Wildhorst zijn er restanten van dit stuifzandcomplex herkenbaar aanwezig. Deze unieke biotopen bieden de potentie het karakter van de heideontginning nog verder te versterken.

2. Het beekdal van de Leijgraaf: is een gegraven beekloop met ingeplante perceelgrenzen en kamers. Het kent voornamelijk perceelsgewijze verkaveling haaks op de beek. Het gebied staat met name in het teken van het afvoeren van water.

3. Het cultuurlandschap: is een halfopen landbouwgebied met verspreid gelegen kleinschalige boscomplexen. Het is een zogenaamd coulisselandschap waar wegen geflankeerd worden door enkele of dubbele bomenrijen, waardoor landschappelijke kamers ontstaan met weidse zichten op het omliggende landschap. De erven zijn binnen dit landschapstype wat grootschaliger van aard.

De Leijgraaf is als entree opgenomen in het ruimtelijk casco. Vanuit Heeswijk-Dinther vormt dit de logische aankomst tot de Wildhorst. Vanaf dit punt zullen vele gebruikers het gebied bereiken en hun eerste ontmoeting met het gebied hebben. Daarom is het van belang dat het beekdal van de Leijgraaf optimaal tot zijn recht komt op deze plek.

Bovenstaande landschapsstructuur en -karakteristieken hebben (potentiële) waarde en bieden ruimtelijke kaders voor eventueel nieuw programma.



3.5 Conclusies analyse huidige situatie

- Het huidige verdienmodel voor het huisvesten van spoedzoekers en arbeidsmigranten is strijdig met het bestemmingsplan, maar de gemeente laat een en ander oogluikend toe.
- Het is urgent om iets aan de ontstane problematiek te veranderen, maar de situatie is niet acuut. Het huidige verdienmodel voor huisvesten van oneigenlijke doelgroepen is op termijn onhoudbaar.
- Van de gemeente wordt duidelijkheid verwacht voor de korte, middellange en lange termijn.
- De erfpachtovereenkomsten zijn langlopend en bindend. Het vraagt om een serieuze poging om met de zittende partijen tot een toekomstperspectief te komen.
- Het ligt voor de hand om toe te werken naar een samenwerkingsmodel waarin het geheel meer wordt dan de som der delen door in te zetten op een gezamenlijk toekomstperspectief met respect voor ieders belang.
- Bestaande karakteristieken en structuur van het landschap hebben (potentiële) waarde en kunnen kaders bieden voor divers nieuw programma.



4. VERKENNING ONTWIKKELRICHTINGEN

4. Verkenning ontwikkelrichtingen

In dit hoofdstuk volgt een stapsgewijze verkenning die input levert voor een mogelijke ontwikkelingsrichting van de Wildhorst. Het ruimtelijk casco vormt de basis voor ontwikkelingen. Bij dit casco is een set ruimtelijke uitgangspunten opgesteld waar initiatieven aan dienen te voldoen. Vervolgens is het mogelijke programma voor de Wildhorst onderzocht vanuit het perspectief van markt en ruimte. Deze bevindingen komen samen in de verkenning van drietal ontwikkelrichtingen voor de Wildhorst en zijn middels proefmodellen getest.

Op de proefmodellen is gereageerd vanuit de huidige marktsituatie. De modellen zijn vooral bedoeld om te laten zien wat op een langere termijn mogelijke toekomstbeelden zijn om de Wildhorst toekomstbestendig te maken. De proefmodellen laten zien dat er diverse functies denkbaar zijn voor de Wildhorst. Wel dient er rekening mee gehouden te worden dat functies niet conflicterend zijn, maar elkaar juist versterken.

4.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Als randvoorwaarde aan nieuwe initiatieven voor het gebied stellen we dat deze nieuwe initiatieven passen binnen het ruimtelijk casco en dat deze het casco versterken en verder invulling geven. Daarnaast dienen nieuwe initiatieven bij te dragen aan de openbare toegankelijkheid van het gebied om te voorkomen dat de Wildhorst verder wordt geïsoleerd. Onderstaand volgt een reeks met uitgangspunten voor het nader vormgeven van het ruimtelijk casco van de Wildhorst.





De heideontginning

- Het bos wordt ononderbroken voortgezet binnen de grenzen van het park, zodat deze sfeer naadloos aansluit op zijn omgeving.
- De aanwezige waterpartij is een verborgen kwaliteit en wordt herwaardeerd.
- De hoge bomen worden op verschillende plaatsen aangevuld met een struiklaag, waardoor een gevarieerde ruimtelijke opbouw ontstaat.
- Op plekken waar de beplanting vrij eenduidig is, wordt deze aangevuld met gebiedseigen vegetatie die bijdraagt aan een hogere biodiversiteit.
- De bebouwing wordt binnen dit landschapstype als een 'los element' in het landschap gepositioneerd.
- De bebouwing heeft een alzijdige oriëntatie, dat de relatie met het landschap verder versterkt en waardoor er geen 'achterkant-situaties' ontstaan.
- De bebouwing wordt op ruime afstand van de padenstructuur geplaatst. Op deze manier blijft de bebouwing 'los' in het landschap staan en wordt de padenstructuur niet leidend.
- Eventuele overgangen tussen het publieke en privédomein worden landschappelijk vormgegeven.
- Het stuifzandcomplex maakt onderdeel uit van de heideontginning. Een visuele relatie (zonder barrières in de vorm van hagen/muren) tussen bos en open veld is gewenst.
- Het hoogteverschil van de restanten van het aanwezige stuifzandcomplex wordt kracht bij gezet door het deels wegnemen van de onderbeplanting: door grote delen van deze 'duinen' open te houden wordt het hoogteverschil benadrukt.
- Binnen het open veld is alleen ruimte voor bijzonder programma.
- Het aanwezige open middengebied heeft een aanzienlijke maat ten behoeve van de beleefbaarheid van het stuifzandcomplex.



Het beekdal van de Leijgraaf

- De kleinschalige verkavelingsstructuur van het beekdal wordt aangezet door bestaande bomenrijen op de kavelgrenzen te versterken.
- Overige vegetatie, om bijvoorbeeld verschillende kavels van elkaar te onderscheiden, is van een lagere orde dan de aanwezige bomenrijen.
- De beleefbaarheid van het aanwezige water en de beekloop is van belang.
- Een klimaatbestendige inrichting door regenwater lokaal te bufferen en infiltreren, verminderd de druk op de afvoercapaciteit van de beekloop in tijden van extreme neerslag.
- De kleinschalige verkavelingsstructuur biedt ruimte om de percelen op verschillende wijzen in te vullen met bebouwing.
- De morfologie van een buurtschap met verspringende bebouwing en variatie in

korrel aangepast aan het onderliggende landschap vormen de basis bij plaatsing van nieuwe bebouwing. Daarbij wordt gewaakt voor voldoende samenhang binnen het beekdallandschap.

- Door incidenteel kavels 'leeg' te laten, behoud het beekdallandschap haar landschappelijke karakter.



Het cultuurlandschap

- In tegenstelling tot het beekdallandschap wordt het cultuurlandschap gekenmerkt door grootschalige open ruimtes, de zogenaamde 'coulissen'. Daarnaast zijn er vrije zichten op het aangrenzende, open landschap.
- De sfeer van het 'coulisselandschap' wordt verder versterkt door bestaande bomenrijen en houtwallen verder aan te vullen. De tussenliggende open velden blijven open en behouden hun grootschaligheid.
- Binnen de open velden zorgen paden en (lage) hagen voor een zonering, waardoor de schaal van het open veld als geheel leesbaar blijft.
- Nieuwe bebouwing kent een schaal en maat die passend bij en ondergeschikt is aan het landschap en laten voldoende ruimte over om de open velden te beleven.
- Nieuwe initiatieven kunnen geënt zijn op bebouwingstypologie die passend is bij het cultuurlandschap: 'nieuwe boerenerven' gericht en ontsloten op de ontginningsassen met vrije zichten op het omliggende open landschap.

4.2 Verkenning programma (bouwstenen)

Het vastgoed op de Wildhorst heeft zijn oorspronkelijke functie verloren; waar de chalets ooit bedoeld waren voor seizoen recreatie, worden deze nu gebruikt voor het permanent huisvesten van spoedzoekers. Er is sprake van achterstallig onderhoud, verval en leegstand van chalets en een relatief groot deel van het park is ongebruikt (onbebouwde kavels en leegstaande recreatiewoningen).

Vastgoed heeft waarde, zowel de grond als de opstallen. Meestal wordt bij waarde aan geld gedacht, maar er is meer. Naast het economische aspect spelen er in het geval van het park ook sociaal-maatschappelijke en ecologische factoren. De waarde van vastgoed wordt grotendeels bepaald door zijn omgeving. Bij herbestemming van vastgoed verandert de waardestroom, een fabriek wordt bijvoorbeeld een school.

Bij het nadenken over toekomstperspectieven voor de Wildhorst komen de volgende zaken kijken:

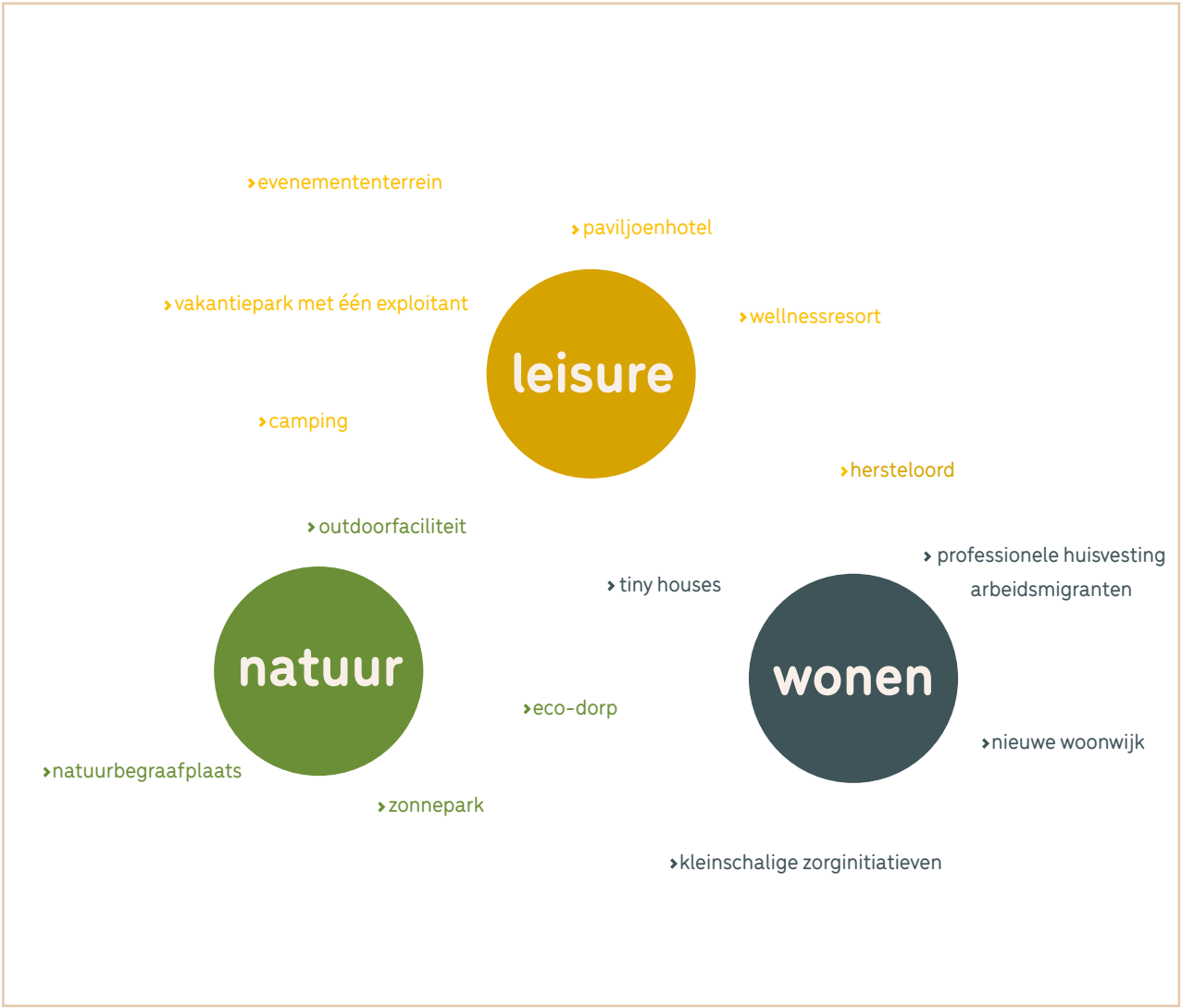
- het wijzigen van (delen) van functies en het kiezen van (nieuwe) functies op basis van vraag en behoefte
- handelingsperspectieven voor de korte,middellange en langere termijn
- investeringen en waardecreatie op langere termijn

De vraag voor de Wildhorst is nu of er -gegeven de huidige juridische, economische situatie- een herbestemming denkbaar is die optimale waarde creatie genereert voor het park en de omgeving.

Optimale waardecreatie staat of valt met de behoefte vanuit de markt. Als er geen behoefte is, zal er ook niet veel kunnen gebeuren.
Om inzicht in de vraag te krijgen, zijn diverse directe en indirecte belanghebbenden benaderd en zijn er interviews gehouden met mogelijk geïnteresseerde marktpartijen (projectontwikkelaars, recreatie- en leisure ondernemers). Op basis hiervan hebben we een aantal waarde indicatoren kunnen definiëren.



Het college van B&W en de commissie Ruimtelijke Zaken hebben een aantal (on-)wenselijke functies en ontwikkelrichtingen aangegeven. Deze functies zijn in de volle breedte onderzocht, ook al werden sommige functies maar door een deel van het college van B&W en de commissie Ruimtelijke Zaken als wenselijk beschouwd. De functies en ontwikkelrichtingen zijn in deze verkenning nader in kaart gebracht en gekoppeld aan een passend referentieproject. Vervolgens zijn ze ruimtelijk geprojecteerd in het plangebied om te onderzoeken in welk landschapstype het programma een toegevoegde waarde vormt. De mogelijke functies vormen de bouwstenen voor een drietal verkennende proefmodellen. Deze zijn tegelijkertijd getoetst aan de realiteit van het park en de huidige markt. De functies zijn daarbij gecategoriseerd rondom drie thema's: 'leisure', 'wonen' en 'natuur' en is er een inschatting gemaakt van de huidige marktpotentie en ruimtelijke potentie van deze programma's.



Overzicht van (on-)wenselijke en ontwikkelrichtingen functies op de Wildhorst



Vakantiepark

Marktpotentie: Passend bij de oorspronkelijke functie van het park, is verkend of het park teruggebracht kan worden tot de oorspronkelijke functie. In de nabije omgeving van de Wildhorst heeft een dergelijke transformatie succesvol plaatsgevonden (in Schaijk, de Roompot). Uit de marktverkenning is gebleken dat marktpartijen geen markt zien voor een grootschalig park op de Wildhorst. De locatie en omgeving worden weliswaar als toeristisch gezien, maar in de omgeving en in de provincie zijn betere locaties voor een vergelijkbaar park. Onderscheidende belevingswaarde ontbreekt. De investeringen die nodig zijn om de Wildhorst te transformeren tot een vakantiepark van nu, zijn (mede gelet op de vervallen recreatieve functies, zoals de zwembaden e.d.) dermate fors, dat de verwachting van de geïnterviewden in de verkenning is, dat dit geen haalbare businesscase oplevert. Daarnaast brengt het grote aantal erfpachters extra risico's met zich mee. Exploitanten van vakantieparken hebben de voorkeur voor locaties op (voormalige) agrarische gronden. Deze gronden hebben lage grondwaardes en lagere investeringskosten.

Ruimtelijke potentie: De contrasten tussen de afzonderlijke landschapstypen kunnen door een vakantiepark ingezet worden om de belevingswaarde van de recreant te vergroten. Clustering van ondersteunende voorzieningen in een centrale voorziening kunnen zorgen voor een representatieve entree. Hier kan ook parkeren opgelost worden, waardoor het overige terrein van de Wildhorst meer verkeersluw kan worden. Ook kan een vakantiepark een meer openbaar toegankelijk karakter krijgen en middels recreatieve routes verbonden worden met zijn omgeving. De functies die bij en vakantiepark horen (zwembad, tennis en restaurants) kunnen ook een aanvulling zijn in het voorzieningenaanbod van de lokale gemeenschap.



Paviljoenhotel

Marktpotentie: Voor recreatie is onduidelijk wat de regio te bieden heeft, een duidelijk onderscheidende belevingswaarde ontbreekt. Een denkbare recreatieve invulling zou een paviljoenhotel kunnen zijn als wordt samengewerkt met horeca in de omgeving.

Ruimtelijke potentie: Een paviljoenhotel maakt positief gebruik van zijn natuurlijke omgeving. Een transparant gebouw gaat een relatie aan met het omliggende landschap. Het mooie is dat deze functie gebaat is bij een kwalitatief hoogwaardige groene omgeving wat voor de toekomst van de Wildhorst kansen biedt. De beste locatie voor een paviljoenhotel wordt gezien in het cultuurlandschap waar een open

ruimte aanwezig is en waar vergezichten zijn over het landschap. Daarnaast is ook een plaatsing in de heideontginning aan de rand van de open ruimte een mogelijke optie. Men dient zich er wel van bewust te zijn dat de kap van een aantal bomen noodzakelijk is, mede voor het aandeel parkeren die deze functie met zich meebrengt. Het gebouw dient ten alle tijden ondergeschikt te zijn aan het landschap door een beperkte hoogte en gebruik van natuurlijke/transparante materialen.



Evenemententerrein

Marktpotentie: Door een aantal geïnterviewden is ook de mogelijkheid van een evenemententerrein genoemd, waarbij een interessante combinatie gemaakt zou kunnen worden met de camping en outdoor activiteiten. Maar het terrein is te groot om dit geheel tot evenementterrein te maken en deze specifieke functie kan erg belemmerend zijn voor andere (meer gewenste) functies op het park. Deze functie kan ook weerstand oproepen bij omwonenden.

Ruimtelijke potentie: Een evenemententerrein op de Wildhorst is enkel mogelijk voor kleinschalige evenementen zonder al te veel geluidsoverlast vanwege zijn ligging nabij de natuur en de aanwezigheid van woonhuizen direct om het park heen. Zowel het cultuurlandschap als de open zandverstuiving in het heideontginningsgebied worden gezien als geschikte plekken voor het gebruik als evenemententerrein. Ruimtelijk gezien is de benodigde parkeervoorziening een mogelijk knelpunt. Er zou gezocht kunnen worden naar alternatieve oplossingen voor incidenteel gebruik: tijdelijk gebruik van een weiland in de buurt (zoals bij het nabijgelegen festival 'Gas erop') of een pendeldienst vanuit een parkeerplaats in de kern van Heeswijk-Dinther.



Wellness

Marktpotentie: Regionaal lijkt de markt van wellness resorts verzadigd, mede door de komst van Thermen Berendonck in Wijchen. Andere voorbeelden in de regio zijn: Sanadome in Nijmegen, BLEU Wellness resort in Helmond en Devarana in 's-Hertogenbosch.

Ruimtelijke potentie: Een professionele wellness met eventueel een bijbehorend hotelvoorziening behoeft ruimte. Op de Wildhorst is deze ruimte aanwezig in aansluiting op het cultuurlandschap. Met een separate ontsluiting op de Zandkant kan een zelfstandig functionerende voorziening worden ingericht. Daarnaast zou de aanwezige waterpartij de functie van een wellnesscomplex kunnen versterken. De kwaliteiten die deze plek kent sluiten in potentie goed aan op die van een wellness. Ook kan de waterpartij hiermee een impuls krijgen.



Nieuwe woonwijk

Marktpotentie: Huidige beleid van de gemeente Bernheze is vooral gericht op betaalbare/sociale woningbouw en niet zo zeer op een buurtschap met grote woningen op ruime kavels. Er is in de regio weliswaar vraag naar grotere kavels voor grotere woningen, maar er is (o.a. door de ruimte-voor-ruimte regeling) ook een groot aanbod.
De locatie van het park is mogelijk onderscheidend op de plek zelf (natuurwaarden), maar ten opzichte van bijvoorbeeld uitvalswegen en omgeving minder onderscheidend.
Voor een invulling met een middelduur en/of sociaal programma is het raadzaam een lokale woningcorporatie te consulteren voor de vraag naar dergelijk

programma op deze plek. Voor particuliere en institutionele beleggers is deze plek waarschijnlijk niet interessant.
Daarnaast kan worden afgevraagd of voor een woonfunctie op de Wildhorst ook aanvullende voorzieningen nodig zijn of dat een toevoeging van woningen op de Wildhorst ondersteunend is aan de aanwezige functies in de nabijgelegen kern Heeswijk-Dinther.

Ruimtelijke potentie: Wat betreft wonen op de Wildhorst liggen er kansen om aan te sluiten bij de bestaande woningen in het beekdallandschap. Een verdere ontwikkeling van dit wooncluster kan bijdragen aan de cultuurhistorische context: wonen op de overgang van hoog naar laag met een lage dichtheid. Wel dient de woningtypologie invulling te geven aan een landelijke sfeer door onder andere de bestaande landschappelijke elementen daarvoor in te zetten. Ook in het cultuurlandschap worden mogelijkheden gezien voor woningen. Ook hier is de relatie met het omliggende landschap een absolute voorwaarde. In de heideontginning liggen woningen minder voor de hand. Voor een (gedeeltelijke) invulling van de Wildhorst met deze woonfunctie dient een gedegen beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden, zodat de gewenste landschappelijke sfeer voor lange tijd gewaarborgd blijft.



Seniorenwoningen
Marktpotentie: De locatie ligt redelijk ver van voorzieningen en lijkt daarom voor de grootste groep (zelfstandige) senioren niet direct interessant. Zelfstandige senioren wonen liever dichtbij voorzieningen. Een programma aan seniorenwoningen is alleen kansrijk als er voorzieningen mee ontwikkeld worden op dezelfde locatie. Voor een specifieke groep senioren, die minder afhankelijk is van (centrum)voorzieningen, maar meer afhankelijk is van de aangeboden zorg (bijv. dementerende senioren) kan een ontwikkeling van huisvesting p de Wildhorst wel interessant zijn.

Ruimtelijke potentie: zie 'nieuwe woonwijk'.



Professionele huisvesting arbeidsmigranten
Marktpotentie: Vanuit de omliggende steden zoals Veghel en Oss, maar ook vanuit de land- en tuinbouw is de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten groot. De huisvesting van arbeidsmigranten voldoet nu veelal niet aan de door de gemeente onderschreven norm ten aanzien van flexwonen (SNF normering). Enerzijds is het park/de locatie geschikt, omdat omwonenden aangeven weinig overlast of hinder te ervaren van de reeds op het park aanwezige arbeidsmigranten. Anderzijds is een goede integratie van arbeidsmigranten met de kern en bewoners van Heeswijk-Dinther, door de ligging van het park lastig. Het succes van het huisvesten van arbeidsmigranten is afhankelijk van de schaalgrootte, er is een minimum

van zo'n 60 bewoners nodig voor een investering in nieuw (flexibel) vastgoed vanuit een dekkende exploitatie. Een groei tot maximaal 200 bewoners lijkt mogelijk, waarbij het professioneel huisvesten van arbeidsmigranten kan fungeren als een tijdelijke hefboom om een transformatie op gang te krijgen. Wanneer er voor zo'n schaal wordt gekozen, is dagelijks toezicht door een beheerder gewenst en ook vanuit de exploitatie mogelijk. Professioneel huisvesten van arbeidsmigranten op een deel van het park lijkt mogelijk, wanneer tegelijkertijd een ruimtelijke overgang wordt gecreëerd. Het is raadzaam om een lokale woningcorporatie te consulteren om de behoefte aan betaalbare woningbouw op deze plek te peilen.

Ruimtelijke potentie: Het professioneel huisvesten van arbeidsmigranten kan op verschillende manieren plaats vinden. In grotere eenheden in de vorm van een appartementen-/hotelsetting past dit het beste in het open cultuurlandschap waar deze grotere volumes goed aansluiten op de schaal van het landschap. In het beekdallandschap dient gezocht te worden in kleinere zodat ze aansluiten op het kleinschalige beekdallandschap. Door ze te plaatsen in kleine clusters tussen de bestaande landschapselementen blijft de sfeer van dit landschap behouden en kan het verder worden versterkt.



Tiny houses

Marktpotentie: Dit concept lijkt minder goed te passen op deze plek. De vaak één en soms twee persoonshuishoudens die hier geschikt voor zijn, hebben vaak behoefte aan de nabijheid van grote steden en meer voorzieningen. Mogelijk is er wel een koppeling te maken met een Eco-dorp.

Ruimtelijke potentie: Tiny houses worden doorgaans geplaatst in kleine clusters vanwege de beperkte vraag. Wel is de landschappelijke setting van de Wildhorst een aantrekkelijke omgeving voor dit type woningen. De kleinschaligheid van dit programma past zowel in het beekdallandschap als in de heideontginning en minder in het grootschalige cultuurlandschap.

Er worden kansen gezien om de tiny houses aan te sluiten op de bestaande – leegstaande – bungalows in de heideontginning. Voor aansluiting op de nutsvoorzieningen en riolering wordt geëxperimenteerd met alternatieve oplossingen. Tiny houses zijn ook een mogelijke tijdelijke invulling alvorens overgegaan wordt op een andere meer permanente invulling.



Kleinschalige zorginitiatieven

Marktpotentie: Als toevoeging op ander programma en bij voorkeur in combinatie met de invalshoek natuur of landbouw worden kleinschalige zorginitiatieven ook als kansrijk benoemd. Deze zijn mogelijk wel concurrerend aan bijvoorbeeld zorgboerderijen, daar waar nu boeren stoppen en op zoek zijn naar een ander verdienmodel. Dit speelt vooral in de landelijke omgeving van deze locatie.

Ruimtelijke potentie: Dit programma is vooral passend in het beekdallandschap. Door zorgvuldige inpassing van dit programma tussen de bestaande landschapselementen, blijft het kleinschalige karakter van dit landschapstype behouden en verder versterkt. Eventueel is ook het cultuurlandschap een mogelijke plek voor een kleinschalig zorginitiatief. Wel dient dan gewaakt te worden voor het behoud van de openheid van de landschappelijke kamers.



Hersteloord

Marktpotentie: Een hersteloord, van voldoende schaalgrootte en met voorzieningen, wordt door marktpartijen als kansrijk aangemerkt, met name vanuit het nabijgelegen ziekenhuis. Een nadere verkenning onder exploitanten is noodzakelijk om beter inzicht te krijgen in deze vraag.

Ruimtelijke potentie: Ruimtelijk gezien past een hersteloord vanwege zijn grotere schaal zowel in het cultuurlandschap, als in aansluiting op het open veld in de heideontginning. Een hersteloord is gebaat bij een kwalitatief hoogwaardig landschap. Dit biedt de garantie voor de lange termijn dat de landschappelijke karakteristieken verder worden versterkt.



Eco-dorp

Marktpotentie: Er is een toenemende vraag naar ecologisch en natuurbewust wonen. Deze locatie leent zich hier goed voor en de recente ontwikkeling van het Eco-dorp Boekel bewijst dat er in deze regio en op dit soort locaties vraag naar is. In de vorm van een CPO of IPO is dit ook in lijn met het beleid van de gemeente Bernheze.

Ruimtelijke potentie: Een eco-dorp kent een kleinschalige korrel en is daarom passend in zowel het beekdallandschap als de heideontginning en minder in het cultuurlandschap. Voor een eco-dorp, dat streeft naar een hoge mate van zelfvoorzienend leven, is echter het beekdallandschap het meest geschikt. Hier zijn de voorwaarden voor succesvolle voedselproductie en energieopwekking aanwezig. Een eco-dorp heeft bovendien de potentie een sterke bijdrage te leveren aan een positieve beeldvorming van de Wildhorst.



Zonnepark

Marktpotentie: Een zonnepark op de Wildhorst lijkt een interessante businesscase op te kunnen leveren, maar deze kan ook concurrerend zijn met voormalige landbouwlocaties. Een zonnepark kan ook een negatieve impact hebben op bijvoorbeeld de belevingswaarde van het gebied.

Ruimtelijke potentie: Een zonnepark op de Wildhorst dient het landschappelijk casco te versterken. Dit is enkel mogelijk binnen het cultuurlandschap waar de open ruimte 'gevuld' kan worden met een zonneweide. Het is daarbij sterk de wens dat de zonneweide deels toegankelijk is. Door een nieuwe verblijfsplek te creëren en mogelijk een educatieve functie ter ver-

vullen, kan de zonneweide een toegevoegde waarde voor het recreatieve routenetwerk van de omgeving vormen. Door het zonnepark ecologisch in te richten kan het ook een meerwaarde bieden voor lokale flora en fauna.



Natuurbegraafplaats

Marktpotentie: Een natuurbegraafplaats kan een passende invulling zijn op deze plek en vanuit de toenemende vraag naar dergelijke plekken, is deze mogelijk ook gewenst. Dit zou in combinatie kunnen met een herinneringsbos.

Ruimtelijke potentie: Een natuurbegraafplaats is het meest passend in de heideontginning waarbij de aangrenzende Heeswijkse bossen kunnen worden ingezet als herinneringsbos. Hierdoor wordt ook een verbinding gemaakt met de directe omgeving van de Wildhorst. Een centraal voorzieningengebouw kan eventueel ook een plaats krijgen in het beekdallandschap. Extra aandacht is nodig voor de landschappelijke inpassing van de parkeervoorziening.

4.3 Ontwikkelrichtingen

In het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Noord-Brabant ('Meer grip op vakantieparken') worden voor het 'niet-vitaal aanbod' drie ontwikkelrichtingen gesuggereerd: handhaven, versterken (revitaliseren) of transformeren. Deze ontwikkelrichtingen zijn ook beschouwd voor de situatie van de Wildhorst.

'Meer grip op vakantieparken'

Het is van belang om voor elk park de juiste strategie te kiezen (provincie Noord-Brabant: 'een park, een plan'). Welke aanpak wordt gekozen, hangt af van de situatie en het perspectief van een specifiek terrein. De handreiking brengt de focus in beeld[4]:

- toplaag van excellente parken: stimuleren van goed ondernemerschap en bevorderen van innovaties (behouden);
- kansrijke, maar kwetsbare parken: gerichte bijsturing door het faciliteren van vitalisering (revitaliseren);
- niet of beperkt vitale vakantieparken: aanzetten tot herstructurering of transformatie (transformeren);
- kleine groep problematische vakantieparken met acute problemen: repressief optreden en diepgaand ingrijpen met aandacht voor park en gebruiker.



De Wildhorst: handhaven met verblijfsrecreatie als dominante functie

Kan de Wildhorst worden gehandhaafd met verblijfsrecreatie als dominante functie?

Nee, want de toeristisch-recreatieve context van de Wildhorst is kleinschalig. Natuurlijk en cultuurhistorisch heeft het park in de huidige opzet te weinig aantrekkingskracht om voldoende vraag te genereren naar verblijfsaccommodaties in de omvang van de Wildhorst. Dit beeld wordt door de markt bevestigd. Toeristisch gezien is Bernheze geen A-locatie: er zijn kwaliteiten aanwezig, maar die zijn te kleinschalig. Daarnaast vergt het terugbrengen naar een grootschalig vakantiepark een dusdanig hoge investering dat de markt hier geen potentie in ziet. Daarnaast brengt het grote aantal erfpachters extra risico's met zich mee. Exploitanten van vakantieparken hebben de voorkeur voor locaties op (voormalige) agrarische gronden. Deze gronden hebben lage grondwaardes en lagere investeringskosten. Enkel voor locaties aan de kust lijken investeringen van deze omvang rendabel. De ligging en noodzakelijke investering zorgen ervoor dat deze mogelijkheid onwaarschijnlijk is. Een eventuele optie is behoud van een gering deel van het gebied ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie.

De Wildhorst: revitaliseren met verblijfsrecreatie als dominante functie

Kan de Wildhorst worden gerevitaliseerd tot aantrekkelijk leisure-park?

Nee, tenzij er een grootschalig professioneel geëxploiteerd park ontstaat met aantrekkelijke, nieuwe leisurevoorzieningen en/of alternatieve concepten. Op dit moment is er geen marktvraag naar zo'n ontwikkeling. Daarnaast is het de vraag of en in welke mate zittende partijen daarin een rol zouden kunnen spelen, dan wel nieuwe partij(-en) middels verwerving positie verkrijgen. De markt van bijvoorbeeld wellness-resorts is echter regionaal verzadigd. Dit komt mede door de komst van Thermen Berendonck in Wijchen. Daarnaast zijn er regionaal alternatieven in Nijmegen, Helmond en 's-Hertogenbosch. Er worden wel kansen gezien in een kleinschalige niche binnen het thema recreatie.



Wildhorst Belevenissen

Hoofdthema leisure

In dit model wordt ingezet op het vergroten van de contrasten van de landschapstypen, om zo in te spelen op de beleving van de recreant. In combinatie met het stuifduin vormt een centrale recreatieplas in het hart de identiteitsdrager van het gebied. Het hart verbindt als het ware de verschillende landschapstypes en maakt het mogelijk de verschillende landschapstypes tegelijkertijd te beleven. Het programma wordt rondom dit centrale hart geplaatst, waardoor mogelijk kruisbestuiving tussen verschillend recreatief programma kan plaatsvinden.

Passend programma binnen dit proefmodel: vakantiepark, camping, wellness-complex, outdoor leisure, evenemententerrein / attracties.

Wildhorst Belevenissen

Huidige marktpotentie: Passend bij de oorspronkelijke functie van het park, is verkend of het park teruggebracht kan worden tot de oorspronkelijke functie. In de nabije omgeving van de Wildhorst hebben dergelijke transformaties succesvol plaatsgevonden in Schijndel en Schaijk. Uit de marktverkenning is gebleken dat initiatiefnemers geen markt zien voor een grootschalig park op de Wildhorst. De locatie en omgeving worden weliswaar als toeristisch gezien, maar in de omgeving en in de provincie zijn betere locaties voor een vergelijkbaar park. Onderscheidende belevingswaarde ontbreekt. De investeringen die nodig zijn om de Wildhorst te transformeren tot een vakantiepark van nu, zijn (mede gelet op de vervallen recreatieve functies zoals de zwembaden) dermate fors. De verwachting van de geïnterviewden in de verkenning is dan ook dat dit geen haalbare businesscases oplevert.

Ruimtelijke potentie: De contrasten tussen de afzonderlijke landschapstypen worden in dit model versterkt om een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de recreant. Clustering van ondersteunende voorzieningen in een centrale voorziening zorgen voor een representatieve entree. Hier kan ook parkeren opgelost worden, waardoor het overige gebied verkeersluw kan worden. Verder zijn er enkel recreatieve verbindingen met de omgeving zodat het park, meer dan nu, onderdeel wordt van het recreatief routenetwerk. In het cultuurlandschap is ruimte voor een landschappelijke camping die eventueel ook als zelfstandige eenheid kan functioneren met een eigen adres aan de Zandkant. Hierbij dienen de karakteristieken van het cultuurlandschap in ogenschouw gehouden te worden.

De Wildhorst: transformatie ten behoeve van andere functies

Kan de Wildhorst getransformeerd worden?

Ja, mits de kwaliteit en omvang van divers (toekomstig) programma voorziet in een (markt-)behoefte en aansluit op gemeentelijk en provinciaal beleid. Daarnaast dient vanuit een haalbare gebiedsontwikkeling, waarbij sprake is van waardecreatie, op een gefaseerde aanpak te worden ingezet. Deze aanpak maakt het mogelijk om geleidelijk en volgtijdelijk ruimte vrij te spelen op de Wildhorst in dialoog met belanghebbenden. Hierbij is het van belang dat het toekomstperspectief voor belanghebbenden beter is dan de huidige situatie en dat de te creëren waarde over het gehele gebied ingezet wordt. Daarbij is een model van verevening nodig om tot een evenwichtige verdeling van ontwikkeling van kostenvragers en kostendragers te kunnen komen. Om de Wildhorst te transformeren, is het noodzakelijk kostendragers in het programma te hebben. Voorbeelden van kostendragers zijn de uitgifte van (een beperkt aantal) kavels, het faciliteren van CPO of IPO initiatieven en een woonconcept voor specifieke doelgroepen, waarbij wordt ingespeeld op een flexibele woonbehoefte. Het ontwikkelen van het park tot een woonomgeving (een buurtschap) vraagt wel meer dan een gemiddelde uitleglocatie. Aandachtspunt is o.a. het niet in de nabijheid zijn van voorzieningen.



Natuurlijk Wildhorst

Hoofdthema natuur

Natuurlijk Wildhorst zet in op diversiteit in gradiënten (hoog-laag, droog-nat). Er wordt een waterrijke centrale zone gemaakt, die in contrast staat met de hoogte van het stuifzandcomplex. De waterrijke zone nodigt uit en leidt je als het ware langs de verschillende landschapstypes. Daarnaast wordt het bos verduurzaamd met meer diversiteit. Zo worden meer soorten vegetatie geïntroduceerd om een gelaagdheid aan te brengen.

Programma zoals een eco-dorp, zonnepark, hersteloord, natuurbegraafplaats of paviljoenhotel kan in dit proefmodel een plaats krijgen.

Natuurlijk Wildhorst

Huidige marktpotentie: Vooral het eco-dorp in Boekel is een inspirerend voorbeeld voor dit thema. Een zonnepark concurreert te veel met voormalige landbouwlocaties en kan een negatieve impact hebben op de belevingswaarde. Behoud van de camping met gerichte verblijfsrecreatie lijkt op deze plek meer voor de hand te liggen en dient het vigerende gemeentelijk beleid gericht op toerisme. Een hersteloord in de natuur gekoppeld aan ziekenhuis Bernhove (Uden) is kansrijk, mogelijk in combinatie met een Ronald McDonaldhuis voor ouders met zieke kinderen. Ook doelgroepgerichte huisvesting van senioren kan hierbij passen.
Een Natuurbegraafplaats is een mooie aanvulling en steeds meer in opkomst. Deze functie kan worden aangevuld met een op deze plek passend herinneringsbos. Een Paviljoenhotel lijkt minder kansrijk gezien de bereikbaarheid en beperkte belevingswaarde van deze regio. Kleinschaliger verblijven als short-/longstay en B&B-achtige faciliteiten lijken meer te passen en sluiten aan bij gemeentelijk beleid. Elders in Heeswijk-Dinther zijn (luxe) B&B's succesvol. Aandachtpunt is de concurrentie van boerenbedrijven die stoppen en op zoek zijn naar soortgelijke verdienmodellen in de landelijke omgeving. Kleinschalige seizoensrecreatie met focus op natuurbeleving lijkt hier ook bij te passen.

Ruimtelijke potentie: De centrale natte zone zorgt voor stevige ruimtelijke zonering van de Wildhorst. Er ontstaan afzonderlijke op zichzelf staande deelgebieden gericht op de omliggende wegen. In de centrale zone wordt meerwaarde gecreëerd voor natuur die middels een vlonderpad onderdeel wordt van het recreatieve routenetwerk. Hierdoor krijgt de Wildhorst een meer toegankelijk karakter en wordt het verbonden met de omgeving.



Buurtschap met allure

Hoofdthema wonen

Dit model onderzoekt (her-)ontwikkeling met de nadruk op (regulier) wonen. Bestaande structuren worden versterkt en vinden hun aansluiting met het omliggende landschap. Zo wordt de rationele wegenstructuur van de heideontginning binnen het plangebied doorgezet en volgen de wegen van de buurtschap het hoogteverloop. Daar waar wegen elkaar kruisen, ontstaan sociale ontmoetingsplekken. Het cultuurlandschap kent een duidelijke oriëntatie aan de Zandkant en onderscheidt zich door zijn schaal en maat in bebouwing. Ieder landschapstype kent zijn eigen aansluiting en is in staat een gevarieerd woonprogramma op te nemen.

Zo biedt het model ruimte voor programma zoals landschappelijk wonen, tiny houses, professionele huisvestingsconcepten voor arbeidsmigranten en wonen voor speciale doelgroepen zoals zorginitiatieven.

Buurtschap met allure

Huidige marktpotentie: Landschappelijk wonen op grote kavels is in de regio op veel plekken al mogelijk. Bij een beperkte programmering kan het wel bijdragen aan het haalbaar maken van de gehele gebiedsontwikkeling. Vanuit gemeentelijk beleid lijkt hier de vorm IPO het meest passend. Juist de vraag naar betaalbaar en/of levensloopbestendig wonen, zoals gewenst vanuit gemeentelijk beleid, dient de overhand te krijgen. Tiny houses lijken niet direct op deze plek te passen, maar mogelijk wel in combinatie met een Eco-dorp of als aanleunwoningen bij een zorgconcept. Een kansrijke invulling van het park zijn vormen van flexwonen voor specifieke doelgroepen, zoals het professioneel huisvesten van arbeidsmigranten en spoedzoekers. Hierbij speelt betaalbaarheid van het vastgoed een belangrijke rol, wat vraagt om meer compacte gebouwen. Er zijn diverse flexwonen varianten in de markt die met een beperkte investering goede, huisvesting voor specifieke doelgroepen mogelijk maken. Het voordeel van flexwonen is dat dit ook een tijdelijke invulling van het gebied kan zijn. Diverse exploitanten geven aan dat bij een investering in nieuw (tijdelijk) vastgoed voor het professioneel huisvesten van arbeidsmigranten, een exploitatietermijn van 10 jaar haalbaar is. Kleinschalige zorginitiatieven zullen vooral kansrijk zijn als er ook voldoende voorzieningen mee ontwikkeld worden.

Ruimtelijke potenties: De aanwezige karakteristieken van een wooncluster worden verder uitgewerkt tot een heuse buurtschap. Verspreid staande bebouwing met daartussen ruimte voor het uitwerken van de landschappelijke structuren ontwikkelen het beekdalkarakter. De heideontginning wordt verbonden met de Heeswijkse bossen door de zichtassen door te trekken. Het karakter van het cultuurlandschap wordt doorgetrokken door compacte boerenerven met daartussen zichten op het landschap. Parkeervoorzieningen worden landschappelijk ingepast in boomgaardbeplanting.

4.4 Conclusie verkenning

Het lijkt erop dat zowel het handhaven van de huidige situatie van de Wildhorst als het revitaliseren geen reële opties zijn als duurzaam toekomstperspectief voor de Wildhorst. Wel worden er kansen gezien voor een gefaseerde transformatie waar naast het huidige recreatieve gebruik andere vormen van leisure, wonen en natuur worden geïntroduceerd. Het advies is dan ook om de intentie tot geleidelijke transformatie uit te spreken als gemeente. Met deze uitspraak wordt ingespeeld op de brede verwachting dat de gemeente duidelijkheid biedt over de toekomst en worden kansen geboden om aan de slag te gaan met de Wildhorst.



5. HANDELINGSPERSPECTIEF

5. Handelingsperspectief

Gebaseerd op de verkenning naar (on-)mogelijke ontwikkelingsrichtingen lijken er goede kansen te zijn om de Wildhorst weer toekomstbestendig te maken middels transformatie. De vervolgvraag is, hoe dit toekomstbeeld vanuit de huidige situatie concreet verwezenlijkt kan worden. Advies is om dit in een aantal stappen te doen.

Dit zogenaamde 'handelingsperspectief' voor de Wildhorst heeft tien punten:

1. Schets het globale toekomstbeeld van gedeeld gebruik voor wonen, recreatie en natuur als stip op de horizon.
2. Maak helder welke initiatieven wel en niet buiten het globale toekomstbeeld vallen.
3. Stel het gebiedscasco vast als kwalitatief toets- en inspiratiekader.
4. Werk samen met belanghebbenden aan een stapsgewijs proces van uitvoering.
5. Bepaal de spelregels van de actieve samenwerking en leg deze vast in overeenkomsten.
6. Spreek een vereveningsmodel af om tot een integrale transformatie te komen.
7. Maak gebruik van een gefaseerde aanpak die kansen volgt.
8. Organiseer de tussentijd.
9. Houd het publieke huis op orde en formeer een transitieteam.
10. Streef naar een vliegende start om vertrouwen te krijgen voor de aanpak.



1. Schets het globale toekomstbeeld van gedeeld gebruik voor wonen, recreatie en natuur als stip op de horizon

- de verkenning benoemt bouwstenen voor mogelijke (toekomstige) programmaonderdelen, die elkaar zelfs onderling kunnen versterken
- het toekomstbeeld bestaat uit slimme combinaties van deze programmaonderdelen
- de gemeente is sterk afhankelijk van derden voor de realisatie, dus het is van belang om het toekomstbeeld globaal te houden
- accuraat inzicht en goed bewustzijn van de complexiteit van de opgave is noodzakelijk, waardoor aanvullend onderzoek nodig is om het toekomstbeeld preciezer te maken (zoals naar juridische consequenties, verdiepend marktonderzoek en een toetsing aan de bredere planologische context).

2. Maak helder welke initiatieven wel en niet buiten het globale toekomstbeeld vallen

- maak duidelijk wat NIET kan: programma wat conflicteert en/of onevenredige negatieve invloed op het toekomstig gebruik is ongewenst
- zoek alternatieven voor situaties en/of functies in de omgeving die conflicteren met het toekomstbeeld
- overweeg actuele aanvragen vanuit het toekomstperspectief
- geef (direct) ruimte aan initiatieven die niet conflicteren met het toekomstbeeld

3. Stel het gebiedscasco vast als kwalitatief toets- en inspiratiekader

- het gebiedscasco is gebaseerd op een analyse van de kwalitatieve gebiedskarakteristieken
- het schept condities voor mogelijke ontwikkelingen en is een aanknopingspunt om programmaonderdelen te positioneren
- het biedt inspiratie voor mogelijkheden in de toekomst (lonkend perspectief)

heideontginning | cultuurlandschap | beekdal van de Leijgraaf



Lonkend perspectief voor de Wildhorst:
een afgewogen combinatie van functies en doelgroepen,
passend in bestaande kwaliteiten van het gebied.

4. Werk samen met belanghebbenden aan een stapsgewijs proces van uitvoering

- volgend op de verkenningsfase waarin slechts beperkte betrokkenheid van belanghebbenden was ('smal en diep') komt er in de vervolgfase ruimte voor bredere participatie
- daarbij is het van belang om helder te zijn aan deelnemersgroepen (erfpachters, onderhuurders, omwonenden, geïnteresseerden) waarover ze wel en waarover ze niet mee mogen denken (goed verwachtingsmanagement).
- de focus van participatie ligt op het zoeken naar gezamenlijke waarden en belangen, zonder daarbij ieders individuele belang uit het oog te verliezen
- maak een communicatieplan als onderdeel van het omgevingsmanagement.

5. Bepaal de spelregels van de actieve samenwerking en leg deze vast in overeenkomsten

- bied een handreiking aan welwillende belanghebbenden om samen te werken aan de realisatie van het toekomstbeeld
- leg de spelregels vast in een Akkoord op Hoofdlijnen of een Intentieovereenkomst
- stel een duidelijk procesplan op met daarin aandacht voor de te behalen mijlpaalproducten, tijdspad, inzet van deelnemers, verdeling van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, verdeling van kosten etc.
- zet onder voorwaarden (zoals proactieve deelname van partijen) het gedoogbeleid tijdelijk voort, maar stel dat oneigenlijk gebruik uiteindelijk eindig is
- geef duidelijk grenzen en consequenties aan en houd het conflictmodel als terugvaloptie achter de hand
- houd rekening met bestaande juridische procedures met belanghebbenden

6. Spreek een vereveningsmodel af om tot een integrale transformatie te komen

- neem waardecreatie als uitgangspunt om opbrengsten van kostendragers in te zetten voor kostenvragers in het gebied
- breng een integrale transformatie dichterbij door de opbrengsten en kosten van de transformatie los te koppen van de individuele (grond)posities
- betrek daarbij ook de juridische vormgeving
- denk bij waardecreatie niet alleen aan economische meerwaarde, maar ook aan maatschappelijke, sociale of ecologische meerwaarde

7. Maak gebruik van een gefaseerde aanpak die kansen volgt

- maak onderscheid in acties voor de korte, middellange en lange termijn
- door te kiezen voor een gefaseerde aanpak (zowel in de fysieke ruimte als in de tijd) is het goed mogelijk om ook voor de overgangsfase tot waarde creatie te komen
- maak het mogelijk om onderdelen onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen, maar behoud de samenhang op gebiedsniveau

8. Organiseer de tussentijd

- zoek waar nodig en mogelijk samenwerking met o.a. de beheercoöperatie om operationeel organisatie van het gebied op gelijk of beter niveau te houden
- houd veiligheid en handhaving prioriteit
- leg actieve koppeling met het sociaal domein



9. Houd het publieke huis op orde en formeer een transitieteam

- synchroniseer (flankerend) beleid en koppel strategische agenda's uit andere beleidsambities
- gebruik het te ontwikkelen regionale beleid op gebied van arbeidsmigrantenhuisvesting als handvat
- integreer de visie op het buitengebied
- maak inzichtelijk welke kosten bij een transformatie komen kijken
- stel een transitieteam samen met daarin een (onafhankelijke) gebiedsregisseur. Een onafhankelijke gebiedsregisseur zal in staat zijn boven de individuele belangen van partijen naar het optimale resultaat voor het gebied als geheel te kunnen kijken en daar ook op te sturen. Door de onafhankelijke rol van een dergelijke regisseur wordt het bereiken van overeenstemming tussen partijen onderling eenvoudiger.
- organiseer een slagvaardige interne organisatie voor het vervolgproces die wordt aangestuurd door het transitieteam. De werkwijze en de ervaringen in de verkenningsfase bieden daarvoor handvatten.

10. Streef naar een vliegende start om vertrouwen te krijgen voor de aanpak

- zoek de juiste pioniers voor de eerste acties (vliegwiel)
- start met (kleine) positieve ingrepen ter verbetering van het gebied
- faciliteer de eerste stap als gemeente t.b.v. *placemaking* en imagoverbetering
- communiceer de doelstellingen en verwachtingen concreet



Bronvermelding

[1]ministerie van Binnenlandse Zaken. (2018). Actie-agenda vakantieparken 2018-2020. Geraadpleegd van https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/11/29/actie-agenda-vakantie-parken-2018-2020

[2]ZKA Leisure consultants. (2019). Vitaliteit verblijfsrecreatie gemeente Bernheze.

[3]Wesselink, M. (2010). Handboek Strategisch Omgevings-Management (1ste editie). Alphen aan den Rijn: vakkmedianet management.

[4]Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2018). Meer grip op vakantieparken. Geraadpleegd van https://www.naleving.net/fileadmin/KCHN/Kennisbank/Multidisciplinair_Handhaven/MH6_Recreatieterreinen/181213_-_Vakantieparken-folder-VNG-Platform31.pdf

B & W Energy. (2019). Solarpark De Kwekerij [Foto]. Geraadpleegd van https://www.bw-energy.de/nl/referenz/2-mwp-solarpark-de-kwekerij-in-hengelo-gelderland/

Bouwexpo Tiny Housing. (z.d.). Tiny Housing [Foto]. Geraadpleegd van https://bouwexpo-tinyhousing.almere.nl

De Herbergier. (z.d.). De Herbergier Assendelft [Foto]. Geraadpleegd van https://exclusievewoonzorg.nl/properties/herbergier-assendelft/

Effekt. (2016). ReGen Villages [Illustratie]. Geraadpleegd van https://www.effekt.dk/regenvillages

Eigentijdserf. (z.d.). EIGENTIJDSERF de Kiem [Foto]. Geraadpleegd van https://eigentijdserf.nl/zalenoverzicht/i464/de-kiem

Foodtruckfestival foodstock, Brabantpark, Etten-leur. (2018). [Foto]. Geraadpleegd van https://www.stappen-shoppen.nl/nieuws/dit-weekend-techno-bier-voetbal-en-heel-veel-food-5b03c7d42a5ab0f2080bceb7\

Gemeente Bernheze. (2014). Bestemmingsplan Buitengebied Bernheze [Illustratie]. Geraadpleegd van https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer

Google Maps. (z.d.-a). 'Cultuurlandschap' [Foto]. Geraadpleegd van https://www.google.nl/maps/@51.597095,4.7735149,14z

Google Maps. (z.d.-b). "Heideontginning" [Foto]. Geraadpleegd van https://www.google.nl/maps/@51.597095,4.7735149,14z

Homeflex Flexible Housing. (z.d.). Opening Flex Complex Katwijk [Foto]. Geraadpleegd van https://www.homeflex.nl/en/news/news-summary/opening-flex-complex-katwijk

IAA Architecten. (z.d.). Revalideren en tot rust komen midden in de natuur [Illustratie]. Geraadpleegd van https://www.iaa-architecten.nl/projecten/39-zorghotel-de-zwanenhof/

Karres en Brands. (z.d.). Stedelijk wonen in het groen [Foto]. Geraadpleegd van https://www.karresenbrands.com/project/bosrijk

Natuurbegraafplaats Maashorst. (z.d.). Over Maashorst - Natuurbegraven Nederland [Foto]. Geraadpleegd van https://www.natuurbegravennederland.nl/maashorst/over-maashorst/

Natuurspa Landschot. (z.d.). NatuurSpa [Foto]. Geraadpleegd van https://natuurspa.nl/galerij.html
Roompot vakanties. (z.d.). Vakantiepark Schaijk [Foto]. Geraadpleegd van https://www.roompot.nl/vakantieparken/nederland/noord-brabant/vakantiepark-schaijk/

Simons, M. (z.d.). Ommetje Leijgraaf [Foto]. Geraadpleegd van https://www.msimons.nl

SVP. (2017). Nederhorst Den Berg Seniorenwoningen [Foto]. Geraadpleegd van http://svp-svp.nl/portfolio-item/nederhorst-den-berg-seniorenwoningen/

Colofon

concept d.d. 7 januari 2020

De integrale adviesrapportage 'Toekomstverkenning de Wildhorst' is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

Akro Consult
Benoordenhoutseweg 43
2596 BC Den Haag
info@akroconsult.nl

Maan
F.kellyweg 2
4851 SX Ulvenhout
hallo@maan.nl

in samenwerking met: