Waterschap Aa en Maas

MEMO

Aan : Algemeen Bestuur

Van : Dagelijks Bestuur

Datum : 19 maart 2021

Onderwerp : Gebiedsvisie Molenheide te Schijndel (nov. 2020)/voorontwerp Omgevingsvisie en relatie Wijboschbroek en EVZ

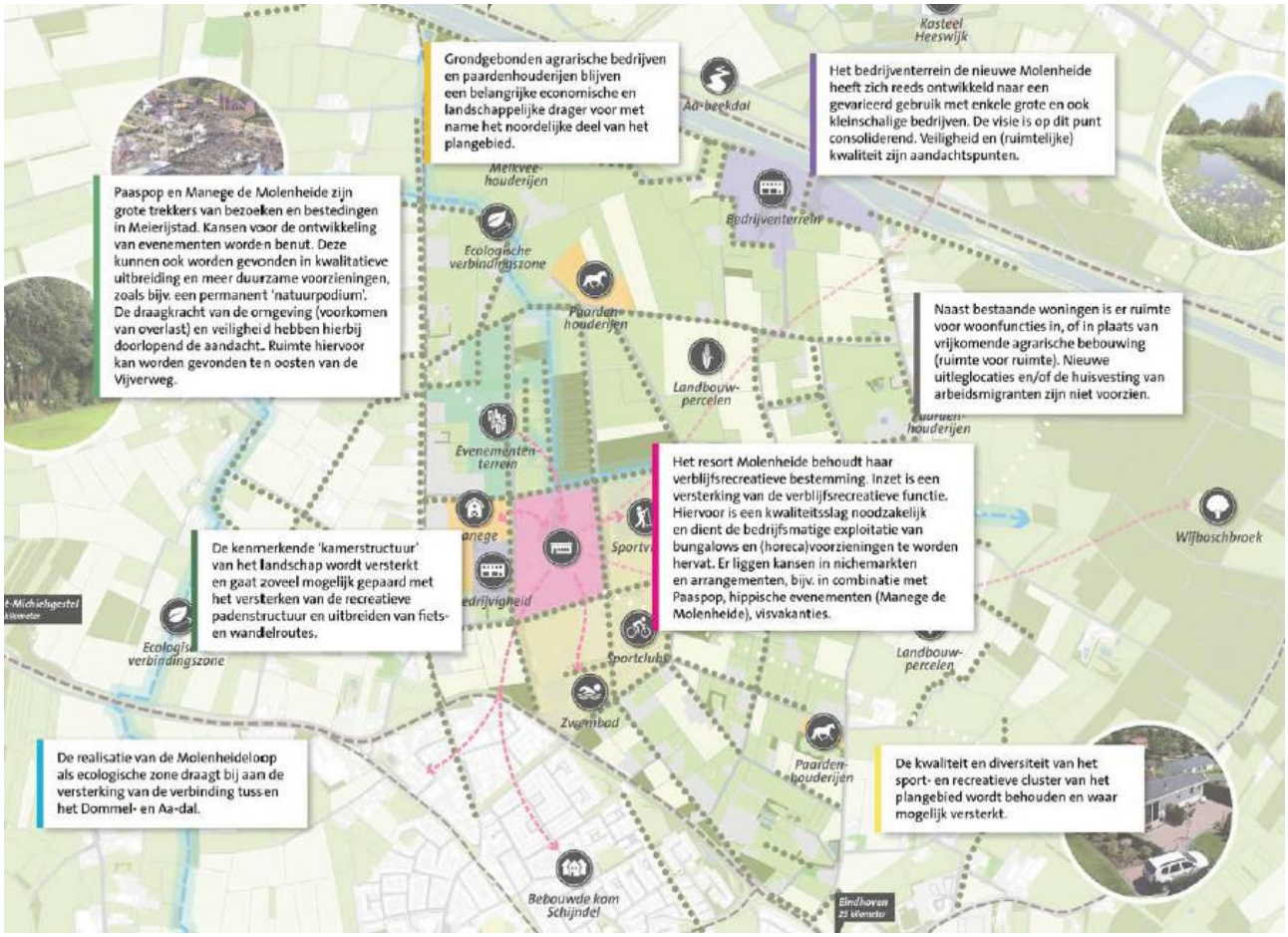
Het Algemeen Bestuur heeft op 3 maart gevraagd onderzoek te doen naar de ontwikkelingen rondom de Molenheide en de voor dat gebied door de gemeente Meierijstad opgestelde voorontwerp-Omgevingsvisie. Dit is het resultaat.

Aanleiding van het opstellen van de gebiedsvisie is de staat van 'Resort de Molenheide'. Dit is een 13 ha groot resort met chalets met centraal gelegen een (vis)vijver met in totaal 300 kavels (150 – 400 m2), waarvan er 290 verkocht zijn. De bestemming is recreatie – verblijfsrecreatie. Er is echter sprake van permanente bewoning en deels illegale verhuur aan arbeidsmigranten. Bijbehorende voorzieningen als horeca en een openluchtzwembad zijn gesloten. Hiermee is er een gelegenheidsstructuur ontstaan voor illegale activiteiten, verloedering en ondermijning. Daarnaast wordt er in Meierijstad een omgevingsvisie opgesteld. Deze beschrijft hoe Meierijstad er in 2030 uitziet. Doel van de gebiedsvisie is het toekomstperspectief van het resort in relatie tot de wijdere omgeving helder te krijgen. Doel van de omgevingsvisie is richting te geven aan ontwikkelingen in het buitengebied en bewoners hierbij te betrekken. Het zal duidelijk zijn dat beide visies overeen dienen te stemmen.
Uitwerking gebiedsvisie:

Eind 2019 zijn gesprekken gevoerd met zeven stakeholders. Aa en Maas maakte daar geen deel van uit. Op het gebied van recreatie en toerisme wordt geconcludeerd, dat de autonome aantrekkingskracht van het plangebied als onvoldoende wordt beoordeeld om een geheel nieuwe dag- of verblijfsrecreatieontwikkeling aan te trekken die kan fungeren als economische drager.

Op het gebied van landschap en natuur wordt de Molenheideloop genoemd. Deze EVZ wordt de komende periode gerealiseerd (aantal stapstenen). Er liggen een aantal percelen in eigendom bij Staatsbosbeheer. Waaronder gebied de Leemputten. Geopperd wordt deze gronden te ruilen met gemeentegronden en in te zetten op versterking van het Wijboschbroek. Ook wordt versterking van kleinschalige landschapselementen genoemd. Beide mogelijkheden zullen in de lopende gebiedsontwikkeling Wijboschbroek onderzocht worden.

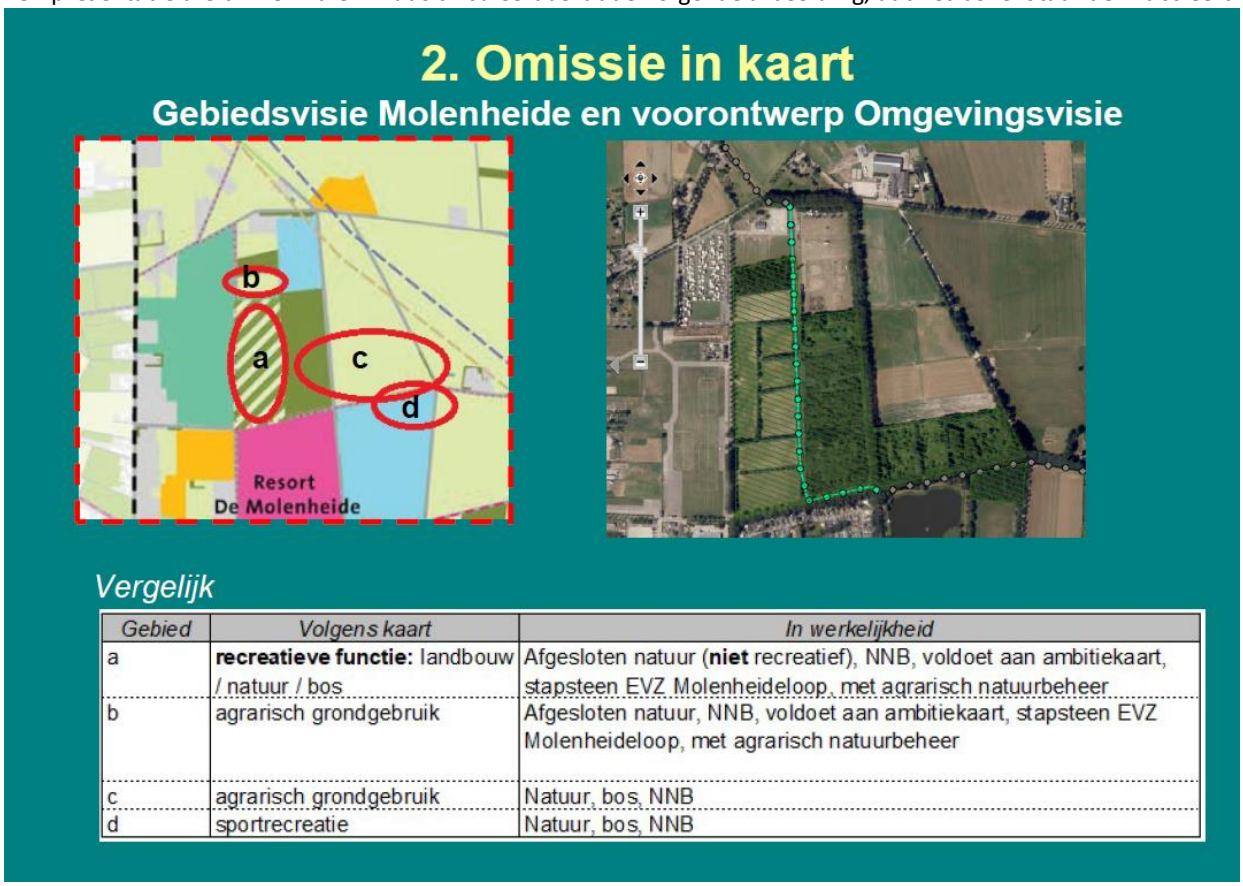
Gebiedsvisiekaart:



Conflicten:

Op het gebied van ontwikkeling van het Paaspopterrein vermeldt de gebiedsvisie: 'Kansen voor ontwikkeling van evenementen worden benut. Ruimte hiervoor kan worden gevonden ten oosten van de Vijverweg'. Hier zijn echter de functies natuur en landschap aanwezig. Bijzonder hierbij is dat de gemeente Meierijstad desgevraagd aangeeft dat de gemeente al geruime tijd terug de Stichting Paaspop heeft gevraagd naar haar visie op termijn, maar de Stichting hier (nog) geen reactie op heeft gegeven.

Een presentatie die binnen Aa en Maas circuleert bevat de volgende afbeelding, dat het bovenstaande illustreert.



Vergelijk

Gebied	*Volgens kaart*	*In werkelijkheid*
a	**recreatieve functie:** landbouw / natuur / bos	Afgesloten natuur (**niet** recreatief), NNB, voldoet aan ambitiekaart, stapsteen EVZ Molenheideloop, met agrarisch natuurbeheer
b	agrarisch grondgebruik	Afgesloten natuur, NNB, voldoet aan ambitiekaart, stapsteen EVZ Molenheideloop, met agrarisch natuurbeheer
c	agrarisch grondgebruik	Natuur, bos, NNB
d	sportrecreatie	Natuur, bos, NNB

De in de gebiedsvisie vermelde ontwikkelingen in deelgebieden a, b, c en d conflicteren met de huidige functies. Hierdoor kan de functie van de EVZ en de NNB in het gedrang komen. Dit terwijl het waterschap inmiddels heeft geïnvesteerd in realisatie van drie steppingzones in deze EVZ. Een ligt ten noorden van deelgebied b en een ligt bij deelgebied d. De derde ligt verder richting Wijboschbroek.

Vervolgstappen in de gebiedsvisie zijn het aanwijzen van een gebiedscoördinator/projectleider, in gesprek gaan met Stichting Paaspop, recreatieve dragers samenbrengen en omgevingsmanagement.
Vervolgstappen in de omgevingsvisie is het concept interactief voorleggen aan de inwoners van Meierijstad.

Conclusies
Er is sprake van een zekere discrepantie tussen voorgenomen bestemmingen (in studie) en daardoor mogelijke ontwikkelingen in de zone ten oosten van de Vijverweg nabij het festivalterrein van Paaspop. Hier zouden volgens de gebiedsvisie evenementen zich moeten kunnen ontwikkelen. De bestaande functies en inrichting (NNB en EVZ) verdragen zich hier niet of slecht mee. Zo heeft Waterschap Aa en Maas in de omgeving langs de EVZ recent drie steppingsstones gerealiseerd. Het lijkt wenselijk om hier samen met Provincie en Staatsbosbeheer bestuurlijk te overleggen hoe hier verder richting aan gegeven kan worden. Een relatie tussen Wijboschbroek en deze problematiek lijkt niet aanwezig. Eventuele wensen van ruil van gronden van Staatsbosbeheer naar Wijboschbroek kunnen in het kader van de gebiedsontwikkeling beoordeeld worden.