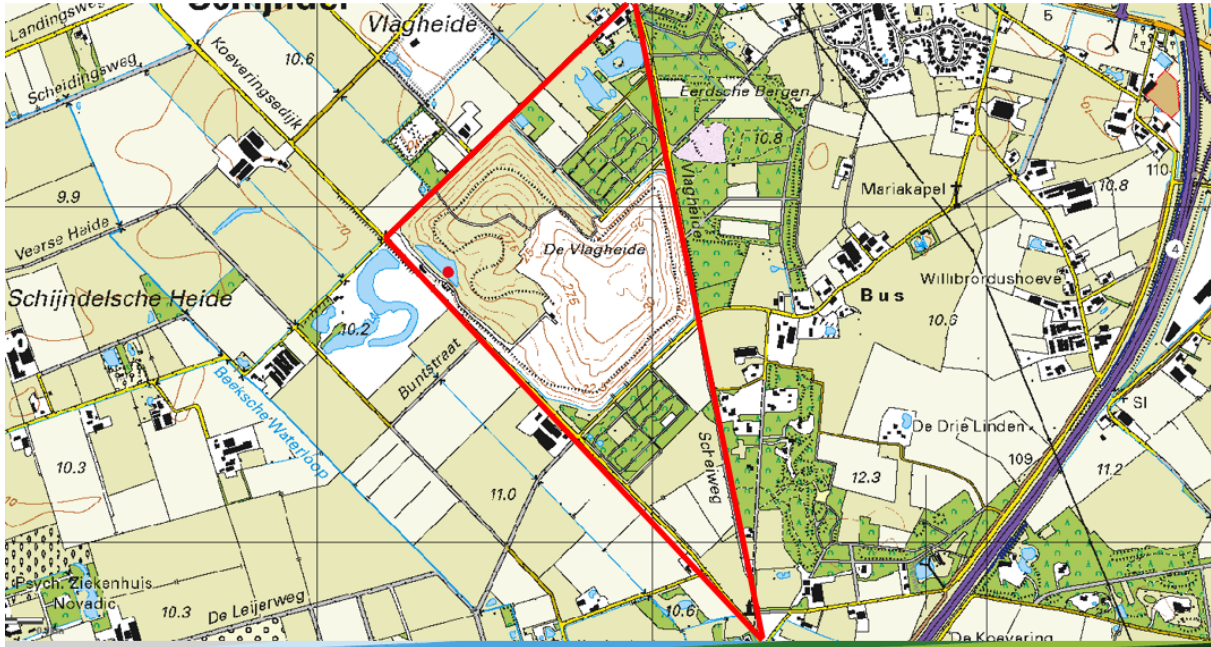


Notitie doorontwikkeling Vlagheide

1-12-2020, Erik van Nuland



1. Inleiding

De gemeente Meierijstad streeft naar een recreatief-toeristische invulling van het gebied Vlagheide. Centraal in het gebied ligt een afgesloten voormalige vuilstort (in dit schrijven verder aangeduid als berg). Dit streven leeft al geruime tijd. Het Masterplan Vlagheide uit 2006 is hiervoor nog steeds leidend. Hierin is het gebied aangemerkt als zogenaamde recreatieve poort. De doorontwikkeling van Vlagheide is ook opgenomen in de Mijlpalen voor Meierijstad en in de 'Visie Recreatie en Toerisme' (2018). Het gebied wordt hierin aangeduid als een aantrekkelijke recreatieve cluster met de potentie als toeristische trekker. Samen met streekpark Kienehoef en de Noordkade vormt zij de recreatieve motor van Meierijstad.

Vraag is hoe de doorontwikkeling van Vlagheide gerealiseerd kan worden en wat de rol van de gemeente is. Afgelopen 10-15 jaar hebben Meierijstad en de voormalige gemeenten zich beperkt tot een voorwaardenscheppende rol om private initiatieven op de berg en in de directe omgeving te faciliteren. Dit heeft nog niet tot succes geleid. Er zijn weliswaar enkele kleinschalige plannen, maar van een samenhangende ontwikkeling die het gebied de gewenste forse impuls geeft, is nog geen sprake.

In lijn met het Masterplan en de toeristisch-recreatieve visie is voor de invulling van de berg Vlagheide en directe omgeving een denkrichting opgesteld met een meer actieve rol van de gemeente. Onderdelen van deze denkrichting zijn een natuur- en landschapspark op de berg met daarbinnen een concept met wandelen, fietsen en spelen en een nader te bepalen recreatieve invulling van één van de zogenaamde MOB-complexen (bospercelen, die tot begin deze eeuw dienst deden als opslagplaatsen voor militair materieel).

De gemeente Meierijstad wil een verkenning uitvoeren naar beide onderdelen. De verkenning dient antwoord te geven op de vraag of een publieke investering nodig/wenselijk is en of daarmee ook het gewenste vliegwiel tot private investeringen op gang gebracht wordt.

Binnen de Raamovereenkomst Stedebouw en Landschap wordt aan het bureau LOS-Stad Om Land uit Vught gevraagd de uitvoering van de verkenning op zich te nemen. Separaat wordt een nog nader te bepalen bureau ingehuurd met recreatief-toeristische kennis. Deze notitie dient beide bureaus in staat te stellen om een offerte uit te brengen¹.

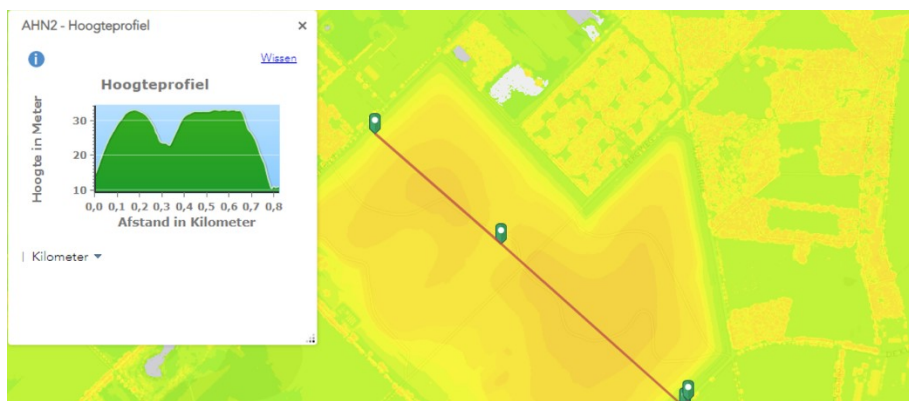
2. Vlagheide

Het gebied Vlagheide ligt centraal in de gemeente Meierijstad op een driesprong van de voormalige gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. In het gebied ligt een voormalige vuilstort van het Stadsgewest Den Bosch (nog steeds eigenaar). De vuilstort is ca 45 ha groot en in 2003 gesloten. Daarna is het voorzien van een afdeklaag met daar boven op een zandlaag van ca 60 cm.

Het gebied is op dit moment ingericht met grasweiden, wandelpaden, moutainbikeroute en enkele zitgelegenheden. Er vindt begrazing door koeien plaats.



De berg heeft onderstaand hoogteprofiel.



¹ Samen met Masterplan Vlagheide uit 2006, de Visie recreatie en toerisme Meierijstad' uit 2018

Mede door de aanwezigheid van de berg, de omliggende natuur en het open agrarisch cultuurlandschap biedt Vlagheide recreatief-toeristische kansen. In het Masterplan uit 2006 is dit reeds onderkend (separaat beschikbaar).

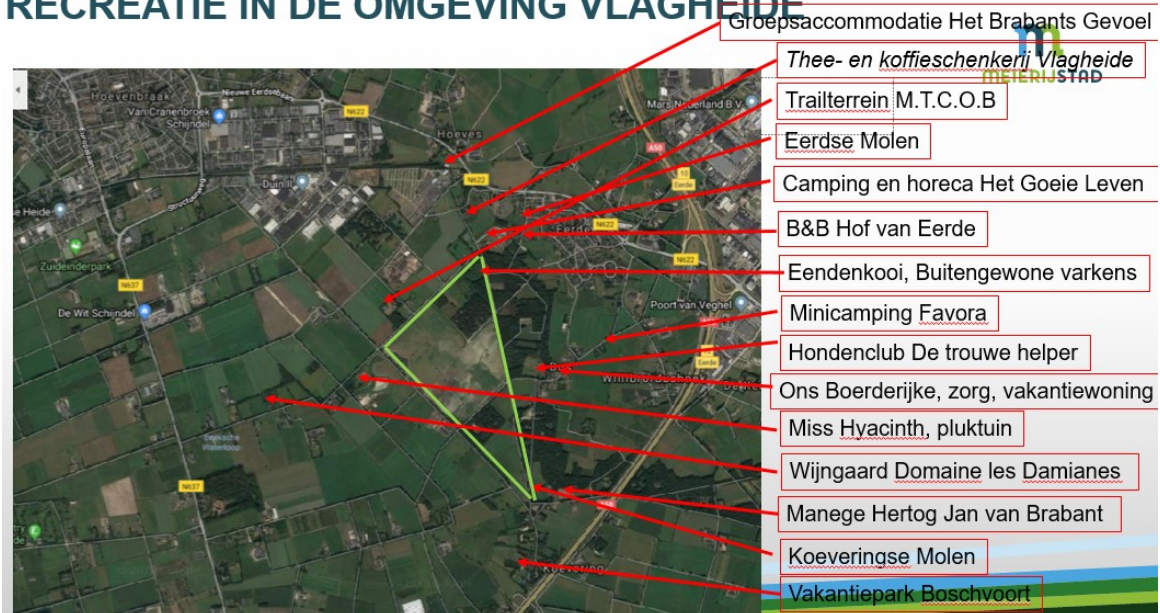
Vlagheide is in de 'Visie recreatie en toerisme Meierijstad' (2018) opgenomen als één van de clusters binnen de zogenaamde recreatieve motor, het gebied binnen Meierijstad dat voor een stevige economische spin off kan zorgen. Een recreatief-toeristische versterking van Vlagheide draagt bij aan het aantrekkelijker maken van het woon- en leefmilieu in Meierijstad. Ook liggen er duidelijke relaties met de beleidsvelden Vitaal Buitengebied (nieuwe economische dragers) en 'Groenblauwe gebiedsontwikkeling' (bijdrage aan natuur- en landschapsopgaven).

Vlagheide herbergt verhalen over de 2^{de} wereldoorlog (operatie Market Garden, vliegveld Schijndel).



In de directe omgeving van het Vlagheide is reeds (veelal kleinschalige) recreatie aanwezig.

RECREATIE IN DE OMGEVING VLAGHEIDE



Ook zijn er nog plannen zoals een kleinschalig bungalowpark, een wielercfé en een pitch- en puttbaan. Mogelijk krijgt recreatie ook een plek in de herontwikkeling van het nabij gelegen Damianenklooster.

3. Denkrichting voor Vlagheide

Voor Vlagheide is navolgende denkrichting opgesteld. Doelstelling is dat de berg Vlagheide en haar omgeving een dagrecreatieve bestemming worden voor inwoners van Meierijstad ('middagje uit'): het 'central park' van Meierijstad.

De hoofdlijnen van de denkrichting zijn:

- Een zonering met een openbaar toegankelijke inrichting van de berg, ruimte voor private ontwikkelingen en versterking van natuur in de directe omgeving
- Invulling van de berg Vlagheide (45 ha) als een publiek toegankelijke hoogteparel met hoogtebeleving in al haar facetten.

Gedacht wordt aan de realisatie van een natuur- en landschapspark op de berg met daarbinnen het concept wandelen, fietsen en spelen. Als een mogelijke locatie voor een private recreatieve ontwikkeling in de directe omgeving wordt gedacht aan MOB-complex Zuid.

De gemeente wil een verkenning uitvoeren naar het natuur- en landschapspark en naar het MOB-complex.

Het natuur- en landschapspark op de berg



Het natuur- en landschapspark laat zich als volgt omschrijven:

- Een aantrekkelijk ingerichte berg met flora en fauna die aansluit bij de omgeving (Eerdse Bossen, MOB-complexen en agrarisch cultuurlandschap)
- Een wandelparadijs met een netwerk van in hoogte variërende wandelpaden
- Col de Vlagheide voor alle mogelijke doelgroepen die fietsen (van wielrenners, mountainbikers tot toerfietsers)
- Speelelementen waaronder een aan te leggen zandverstuiving en meerdere speelvoorzieningen van natuurlijke materialen
- Nader te bepalen uitkijkpunt-icoon, landmark op de top van de berg.

Zonnepark

- Meer aandacht voor de ecologische meerwaarde met een robuustere landschappelijke inpassing;
- Een omvang die aansluit op de rest van de berg, in overleg met stakeholders te bezien;
- Uitwerking van het zonnepark als onderdeel van het totaalplan en daarmee moet het samengaan met toekomstige recreatieve ontwikkelingen;
- Het zonnepark moet tot de verbeelding spreken, met een invulling 'anders dan anders', met een innovatieve oplossing passend bij de recreatieve visie.

De aard van de berg als voormalige vuilstort evenals het te realiseren natuur- en landschapspark met daarin opgenomen een iconisch zonnepark met recreatieve meerwaarde kan ook educatief uitgenut worden.

MOB-complex Zuid herbergt waarden t.a.v. natuur en cultuurhistorie. Het maakt ook onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Een recreatieve invulling dient hiermee rekening te houden. Ook is het mogelijk dat er compensatie nodig is. Overleg met de provincie Noord-Brabant maakt onderdeel uit van de verkenning naar de mogelijkheden van dit perceel.

Van een tweetal vooraanstaande bedrijven uit Veghel is bekend dat ze de ambitie hebben om via een investering in bosaanplant of andere groenvoorziening bij te dragen aan CO2-reductie. Er ligt een mooie kans om bij de opstelling van het natuur- en landschapsplan te bekijken of er ruimte is om deze ambities mee te nemen.

Kansen voor erfgoed

Vlagheide heeft een historie met WOII (Market Garden, vliegveld Schijndel). Bij de uitwerking van de verkenningen dient hieraan aandacht besteed te worden. Hierbij kan mogelijk worden aangesloten op andere initiatieven. Zo is recent een escape route ontwikkeld op en rond de berg rondom het thema WOII. Er ligt een Europees initiatief voor een Lange AfstandsWandelpad 'Hiking trail liberation route Europe' dat ook langs Vlagheide gaat lopen.

4. Verkenningen en op te leveren producten

De werkzaamheden van beide bureaus moeten leiden tot door belanghebbenden gedragen verkenningen met de volgende elementen:

Verkenning van een natuur- en landschapsplan

- a. Uitwerking van het concept van wandelen, fietsen en spelen.
- b. Een visie op natuur en landschap voor de berg en haar omgeving waarbij ook bekeken wordt of hierin plaats is voor de ambities van bosaanplant of een andere groenvoorziening door bedrijven.
- c. Vertaling van de visie naar een inrichtingsplan als natuur- en landschapspark met de locatie van elementen van het concept van wandelen, fietsen en spelen. Het natuur- en landschapsplan is voorzien van schetsen, sfeerimpressies en liefst een 3D-model.
- d. Onderdeel van het inrichtingsplan is een uitwerking van de omvang en locatie van het zonnepark met inpassing binnen de door de gemeente meegegeven locatie-specifieke randvoorwaarden en rekening houdende met de duurzaamheidseducatieve mogelijkheden van de berg.
- e. Het inrichtingsplan en de invulling van de elementen voor natuur, landschap, fietsen, spelen, wandelen en uitkijkpunt dienen zodanig concreet te zijn dat op basis hiervan een (gefaseerde) investeringsbegroting en exploitatiebegroting kan worden opgesteld.
- f. Berekening van economische spin off van de investering in het natuur- en landschapsplan bestaande uit een raming van het recreatieve gebruik van de berg en de uitstraling naar bestaande en nieuwe recreatieve bedrijvigheid in de directe omgeving.
- g. Analyse van de slaagkans om private investeringen aan te trekken.

Verkenning MOB-complex Zuid

- h. Beschrijving van de aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden.
- i. Verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden.
- j. Advies over de recreatieve invulling passend bij natuur- en cultuurhistorische waarden en ruimtelijke mogelijkheden.

Bureau LOS-Stad om Land wordt gevraagd de onderdelen b., c., d., e., h., i. en j. uit te voeren. Bij het bureau met recreatief-toeristische kennis gaat het om de onderdelen a., f. en g. Voor een goede afstemming is het van belang dat beide bureaus vanaf de start gezamenlijk optrekken.

De verkenning van het natuur- en landschapspark dient antwoord te geven op de vraag of een publieke investering nodig/wenselijk is en of daarmee ook het gewenste vliegwiel tot private investeringen op gang gebracht wordt. De verkenning naar het MOB-complex dient antwoord te geven op de vraag of een private ontwikkeling hier kansrijk is.

5. Participatie

Belangrijk onderdeel van de werkzaamheden is een gedegen participatietraject met relevante belanghebbenden. Dit wordt onderdeel van de werkzaamheden van bureau LOS Stad en Land. Gelet op de complexiteit wordt op voorhand een voorzet meegegeven.

Participatie voorafgaand aan de opdracht

- Belangrijk is draagvlak te hebben voor aanvang van de studie. Belangrijke belanghebbende is de Vereniging Vlagheide en de daarbij aangesloten partijen zoals recreatie-ondernemers, Natuurwerkgroep en dorpsraad Eerde. Inmiddels is een gesprek gevoerd met het bestuur van deze vereniging. Dit bestuur staat positief tegenover de uit te voeren verkenning van het natuur- en landschapspark. Afgesproken is om de aanpak nog een keer toelichten in de Algemene Ledenvergadering (ALV) van de vereniging.
- Een tweede belangrijke belanghebbende is de grondeigenaar. Het Stadsgewest 's-Hertogenbosch is op de hoogte van de verkenning en staat hier positief tegenover.

Participatie tijdens de opdracht

Dit wordt onderdeel van de werkzaamheden van het landschapsbureau. Gelet op de complexiteit wordt aan het bureau wel een voorzet meegegeven. Belangrijke belanghebbenden zijn de Vereniging Vlagheide en de gemeente zelf.

Het idee is om één projectgroep in te richten met vertegenwoordigers van de hiergenoemde belanghebbenden. Ieder is dan in staat om vanuit zijn/haar belang inbreng te leveren. Dit maakt de aanpak transparant, maar stelt ook eisen aan de interne afstemming binnen de gemeente.

Naast de projectgroep is bilaterale afstemming van belang met de volgende belanghebbenden:

- Grondeigenaar Stadsgewest 's-Hertogenbosch
- Initiatiefnemers van het zonnepark
- Initiatiefnemer van een wielercafé
- Vertegenwoordigers van uit de lokale fietswereld (voor het fietsconcept hebben enkele externe deskundigen aangegeven hierover mee te willen denken)
- Optioneel: vertegenwoordigers van specifieke doelgroepen uit het aangrenzende Eerde (bijv. wandelaars, kinderen)

6. Planning en begeleiding

Streven is een start van de werkzaamheden vanaf januari 2021 en een oplevering van de verkenning in mei 2021. Een planning van werkzaamheden en deelproducten maakt onderdeel uit van de offerte.

7. Budget

De kosten voor de inzet van bureau LOS Stad om Land dienen binnen de financiële kaders van de raamovereenkomst te vallen. Door LOS Stad om Land is op voorhand aangegeven dat voor de financiële doorrekening van de investeringen en exploitatie een beroep op derden gedaan wordt. De kosten hiervan vallen buiten de raamovereenkomst.

Het bureau met recreatief-toeristische kennis wordt gevraagd een separate maar met LOS Stad om Land afgestemde offerte aan te leveren.