

## **Bijlage 3: samengevoegde werkdocumenten**

### **Toelichting Werkdocumenten**

Deze bijlage bij het onderzoek naar nieuwe functies voor de MOP's bestaat uit de werkdocumenten. In het onderzoek is in meerdere bijeenkomsten met de werkgroep gezocht naar nieuwe functies voor de MOP's. Uit de werkgroepbijeenkomsten zijn drie werkdocumenten en een einddocument gemaakt. Dit is met enkele instrumenten gedaan. De werkdocumenten laten het proces zien waarmee gekomen is tot de huidige keuzes.

# **WERKDOCUMENT 1**

## **Nieuwe functies voormalige Militaire Opslagplaatsen Schijndel**

- 1. Omgevingsanalyse**
- 2. Beleidsscan**
- 3. Quick Scan Flora- en Faunawet (apart document)**
- 4. Conclusies**



## 1.

# Omgevingsanalyse MOP's/ Vlagheide

### Geomorfologie en bodem

Het plangebied bestaat voornamelijk uit dekzandvlakten en dekzandruggen die zijn gevormd in de laatste ijstijd. Het natuurlijke maaiveld is vrij vlak en varieert van 10,5 tot 11,5 m + NAP. Van oudsher is de meeste bebouwing te vinden op de hoger gelegen gronden. Zo ook de bebouwingslinten langs de Dommel en de Aa, waar Sint-Oedenrode en Veghel deel van uit maken, die door de eeuwen heen zijn gegroeid op de hogere gronden langs de rivieren. Schijndel en Eerde zijn evenals de bebouwingslinten Willibrordushoek en Bus ontstaan op de hoger gelegen dekzandruggen. In de laatste eeuwen is verspreide bebouwing ontstaan in de lagere en dus nattere dekzandvlakte. De stuifduinen rondom Eerde hebben hun uiteindelijke vorm gekregen toen deze zijn vastgelegd door het aanplanten van hakhout. Ter plaatse van de huidige Beeksche waterloop is op de geomorfologische kaart een beekdal te vinden, wat duidt op een oude rivier- of beekloop.

Het ontstaan van de verschillende bodemsoorten heeft alles te maken met de bewonings- en ontginningsgeschiedenis in nauwe samenhang met geomorfologie van het gebied en de loop van rivieren en beken. Doordat de Schijndelse heide pas in de 19<sup>e</sup> eeuw is ontgonnen bestaat de bodem hier nog uit zandgrond. Rondom Bus en Willibrordushoek zijn leemgronden ontstaan door de rivierafzettingen nabij de rivieren. De aanwezige eerdgronden zijn gelegen rondom de oudste bewoningsgebieden, Deze gronden zijn ontstaan door het jarenlang of zelfs eeuwenlang opbrengen van mest. De ontstane toplaag is zeer vruchtbaar en ligt bovenop de oude dekzanden.

### Cultuurhistorie en Archeologie

De resultaten van een eeuwenlange ontginningsgeschiedenis zijn in het huidige landschap nog prachtig af te lezen. Het wegen- en verkavelingspatroon vertelt als het ware de geschiedenis. De twee oude lanen, de Schijndelse Weg en de Koevingse Dijk zijn belangrijke structurerende lijnen. Deze lanen, al eeuwenlang in het landschap aanwezig, zijn altijd belangrijke doorgangsroutes geweest. De beplanting van deze lanen is een belangrijk markant cultuurhistorisch element.

Cultuurhistorisch is de oude Schijndelse heide van groter belang dan de oudere ontginningen rondom Bus en Willibrordushoek. Het wegenpatroon is hier nog vrijwel geheel intact en ook de rechte grootschalige verkaveling is typerend voor een jonge heideontginning. Het meest waardevol in dit gebied zijn echter de oude schaapsdriften, waarlangs hier en daar nog de karakteristieke vliegdennen staan. Deze zandpaden werden in het verleden gebruikt door herders die met hun schapen de heide begraasden. Tegenwoordig zijn de meeste verdwenen of geasfalteerd waarmee ze helaas hun waarde gedeeltelijk hebben verloren.

De Eerdse Bergen zijn deels nog stuifduinen, ze worden aangemerkt als historisch groen. Toen het stuifzand een bedreiging vormde voor het dorp Eerde, zijn de duinen vastgelegd met hakhout. Doordat het stuifzand vanaf de Schijndelse heide tegen deze bosschages aan bleef waaien groeide de Eerdse Bergen in omvang en hoogte. Grote delen van de stuifduinen zijn afgegraven, maar het overgeblevene is nog steeds duidelijk herkenbaar. In de Eerdse bergen zijn nog een aantal van deze karakteristieke houtwallen te vinden.

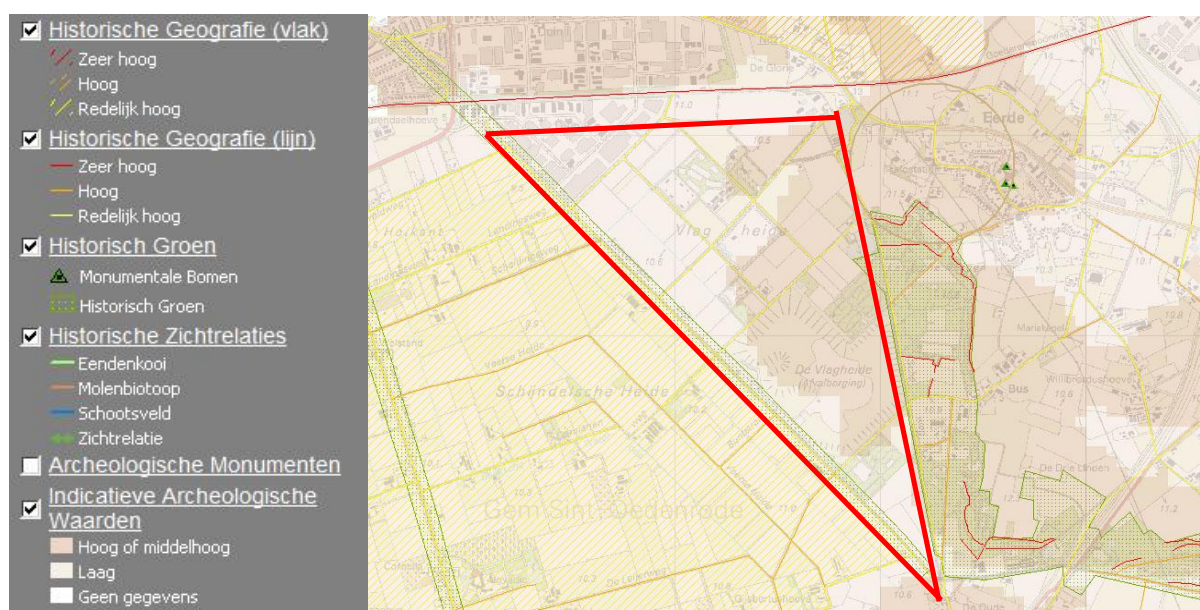
Naast de typische landschapsstructuur zijn er nog enkele cultuurhistorische elementen. De belangrijkste zijn de locatie van de voormalige Koevingse Molen op het "drie gemeenten punt", het Duitse Lijntje en een aantal monumentale boerderijen.

Cultuurhistorie heeft een levende betekenis voor de bewoners van het plangebied. Er is vooral nog veel aandacht voor de recente geschiedenis van de Tweede Wereld Oorlog, toen er in het gebied veel is gevochten. Dit blijkt uit de aandacht die er jaarlijks is voor de herdenkingen. Sporen uit dit recente verleden zijn nog terug te vinden in het huidige landschap. Het in de oorlog aangelegde vliegveld is



weliswaar verdwenen, maar straatnamen, zoals Vliegveldweg en Landingsweg herinneren er nog aan. De Eerdse molen, die een belangrijke rol speelde bij de operatie Market Garden, is van zijn kap ontdaan, maar er zijn initiatieven om deze weer in oude glorie te herstellen.

In de omgeving van het plangebied is een aantal archeologische vondsten gedaan die teruggaan tot de steentijd. Vooral op dekzandruggen is de kans op archeologische vondsten groot. De archeologische waardenkaart geeft aan waar de kans het grootst is dat er vondsten gedaan worden. Het grootste deel van het plangebied kent een lage indicatieve waarde. Slechts een deel van de Eerdse Bergen en de voormalige vuilstort kennen een hoge verwachtingswaarde. Dit heeft te maken met het feit dat de bodem hier niet recentelijk is verstoord, en mogelijke archeologische waarden hier dus nog intact zijn. Ook ten noorden van Sint-Oedenrode is de kans op archeologische vondsten hoog. Hiervoor geldt dat dit gebied langer in cultuur is dan een groot deel van het plangebied en niet is verstoord zoals dat op de Schijndelse Heide wel het geval is.



*Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant*

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant komen in het gebied hoge, middelhoge en lage archeologische waarden voor. Verder worden de wegen binnen het plangebied aangeduid als historische geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. De Eerdse Bergen en de laanbeplanting langs de Koevingse Dijk zijn aangewezen als historisch groenstructuur. Een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart wordt hieronder weergegeven.

### **Water**

Vlagheide is gelegen in het stroomgebied van de Beneden Dommel, onderdeel van het waterschap De Dommel. In het waterbeleidsplan zijn geen bijzondere kwalificaties aan het gebied toegekend.

### **Landschap en occupatie**

De regionale landschappelijke structuur is belangrijk voor het begrijpen van het huidige landschap in het plangebied zelf. De Vlagheide ligt tussen de twee stroomdalen van de Dommel en de Aa. Langs deze stroomdalen zijn bebouwingslinten ontstaan. Deze bebouwingslinten met bijbehorende akkers kenmerken zich nog altijd door kronkelende wegen en kleinschalige verkavelingen. Het tussengebied waarin het plangebied ligt, heeft een hele andere ontginningsgeschiedenis en geeft daarmee een heel ander landschappelijk beeld. De broeklanden en heidevelden die hier vanaf de middeleeuwen lagen worden doorsneden door enkele kleine bebouwingslinten en verspreide nederzettingen op de wat hoger gelegen gronden. Veel van deze woeste gronden zijn uiteindelijk alsnog ontgonnen, andere delen zijn bebost, en weer andere delen zijn nog steeds heidegebied.



De ontginningsgeschiedenis heeft het landschap gevormd. Al eeuwen is de Schijndelse heide als eenheid herkenbaar. In 1850 was het nog een groot aaneengesloten heidegebied tussen de stroomdalen van de Dommel en de Aa, met aan de randen kleinschalige en oudere ontginningsstructuren.

Tussen 1850 en 1900 is het grootste deel van de Schijndelse heide ontgonnen. Op de kaart van 1900 is een deel van de huidige verkaveling al te zien. Deze verkaveling wijkt duidelijk af van de omliggende gebieden, doordat zij veel rechter en grootschaliger is. Opvallend is verder het grote aantal bospercelen dat is aangelegd, vooral ten oosten van de Schijndelse weg. Tussen 1900 en nu heeft de ontwikkeling niet stil gestaan en dat heeft zo zijn invloed gehad op het huidige landschap.

De Schijndelse heide is duidelijk veranderd. In het westelijke deel, dat buiten het plangebied ligt, zijn de karakteristieken van de jonge heideontginning het beste bewaard gebleven. Dit gebied kenmerkt zich door openheid, zowel visueel als functioneel en door het hoofdzakelijk gebruik door de landbouw. Dit alles is doorsneden met lanen en zandpaden. Het oostelijk deel heeft zich anders ontwikkeld. Hier hebben verschillende functies zich gevestigd, waardoor zeker het deel tussen de Koevingse Dijk en de Eerdse Bergen een ander uiterlijk heeft gekregen. De laanpartijen en de wegenstructuur zijn nog steeds aanwezig, maar het landgebruik zorgt voor een afwisselender landschap.

Niet het gehele plangebied omvat de hierboven beschreven oude Schijndelse heide. Een groot deel van het gebied Eerdse Bergen - Logtenburg is afgegraven, maar toch is er nog een belangrijk deel overgebleven dat door de hoogteverschillen een mooi contrast vormt met de relatief vlakke omgeving.

Het gebied tussen de A50, de Eerdse Bergen en Eerde heeft een weer andere geschiedenis. Dit hoort meer bij de bebouwingslinten die zijn ontstaan op de hoger gelegen gronden rond om de akkers van Eerde. Dit landschap bestaat uit ontginningen die teruggaan tot de middeleeuwen en kenmerkt zich door de kronkelende wegenstructuur en kleinschalige verkavelingen. Het gebied is visueel zeer open, waardoor een mooi contrast is ontstaan met de beboste en reliëfrijke Eerdse Bergen en het kerkdorp Eerde.

Nieuwe ontwikkelingen hebben zich in de loop van de jaren en eeuwen steeds min of meer gevoegd langs de vaste lijnen in het landschap. De grote infrastructurele werken van de recente geschiedenis wijken van dit principe af. Eerst de Zuid-Willemsvaart (1823), dan de spoorlijn vanuit Boxtel richting Duitsland (1873) en als laatste de recent aangelegde snelweg A50 (2004). Ze maken met het overige landschap contrasterende doorsnijdingen door het landschap.

### **Grondgebruik**

De Schijndelse heide is na 1850 ontgonnen voor de landbouw en bosbouw. Daarvoor werd de heide gebruikt als begrazingsgebied voor schapen, en werd ze afgeplagd. In de eerste jaren na de ontginning was bosbouw een belangrijk grondgebruik op de Schijndelse heide. In de loop van de 20<sup>e</sup> eeuw is dit echter steeds meer overgegaan in landbouw, zowel weide- als akkerbouw. Ook de intensieve veehouderij is in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw opgekomen. In de laatste tien jaar neemt het grondgebruik door de landbouw echter wat af. De intensieve veehouderij is voor een deel uit het gebied verdwenen, dit in het kader van de reconstructieplannen intensieve veehouderij. Daarnaast zijn er boomkwekerijen en andere vormen van kleinschalige landbouw, zoals een wijngaard, in het gebied aanwezig.

Het grondgebruik van het deel van de Schijndelse heide tussen de Koevingse Dijk en de Eerdse Bergen is heel divers. Dit gebied, dat bij de gemeente Schijndel hoort, is jarenlang gebruikt als vestigingsplaats voor functies die nergens anders geplaatst konden worden. Belangrijkste voorbeeld hiervan is de vuilstort Vlagheide, die met een oppervlakte van 46 ha en een hoogte van enkele tientallen meters een zeer dominant element in het landschap vormt. Inmiddels is de vuilstort alleen nog in gebruik voor het winnen van gas dat vrijkomt door het rottingsproces van het afval. De stort wacht op een nieuwe functie, maar een nieuwe functie kan deze berg pas krijgen als de afdichting compleet is. Dit zal naar verwachting in 2011 gebeuren. Naast dit dominante element in het landschap is nog een aantal grote elementen aan te wijzen. Het ministerie van defensie had jarenlang op drie plaatsen in dit gebied munitieopslagplaatsen in gebruik, de zogeheten MOP-complexen.



Aan de noordzijde vormt industrie een duidelijke begrenzing van het gebied. Twee grote bedrijven drukken een stempel op Vlagheide. Dit zijn houthandel van Swaaij en het composterings- en opslagbedrijf Den Ouden. Enkele stadsrandfuncties hebben ook een plaats gekregen in dit gebied, hier onder vallen een hondentrainingscentrum en een motorcrossterrein.

### **Conclusie**

Het landschap dat hoofdzakelijk in de laatste eeuw is gevormd, beschikt over diverse zichtbare en onzichtbare kenmerken. De openheid, rechthoekige verkaveling en de voormalige stort zijn enkele van de meest opvallende kenmerken. De voormalige MOP complexen zijn allen beplant met bomen. Het industrieterrein de Duin vormt een duidelijke en aanwezige afscheiding van het terrein aan de noordzijde.



## 2. Beleidsscan Vlagheide

Het ruimtelijke beleid van het plangebied Vlagheide is vastgelegd in provinciale en (inter) gemeentelijke nota's en visies. Dit ruimtelijk beleid is middels een beleidsscan geïnventariseerd en geanalyseerd. Aangezien het plangebied delen van de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel beslaat omvat de beleidsscan naast het provinciale beleid het gemeentelijk beleid van deze drie gemeentes. De resultaten van deze beleidsscan worden in dit hoofdstuk weergegeven.

### Provincie

Vanuit de provincie wordt het ruimtelijk beleid voor Vlagheide beschreven in het streekplan en in een drietal reconstructieplannen.

#### Streekplan

In het streekplan van de provincie Noord-Brabant staan de hoofdpunten van het ruimtelijk beleid van de provincie voor de komende 10 jaar. De belangrijkste 5 principes van dit streekplan zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimte gebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De zonerings van het buitengebied verdeelt het buitengebied in Agrarische Hoofd Structuur (AHS) en Groene Hoofd Structuur (GHS). Binnen deze zones zijn deelzones aangegeven die het beleid verder specificeren.

Een deel van de Schijndelse heide valt onder de GHS met landbouwfunctie. In dit gebied heeft de natuur de prioriteit. De specifieke natuurwaarde voor dit gebied zijn gericht op struweelvogels. Landbouw dient rekening te houden met inrichtingsmaatregelen voor struweelvogels.



*Uitsnede Streekplankaart*

Ook voor verblijfsrecreatie is ruimte, mits deze op bestaande agrarische bouwblokken gerealiseerd wordt. Het streekplan biedt ruimte aan landschapscampings die door een goed beplantingsplan een bijdrage leveren aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

De Eerdse Bergen – Logtenburg valt als bestaand bos- en natuurgebied binnen de GHS-natuur. Hiermee is het gebied goed beschermd voor natuur. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven en uitbreiding van bestaande agrarische bouwblokken is niet toegestaan. Natuurgerichte recreatie is wel mogelijk, gedacht kan worden aan wandelen, fietsen, etc. Nieuwe verblijfsrecreatie en uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatie is alleen op de bestaande bouwblokken toegestaan en alleen als de draagkracht van het gebied dit toelaat.



Het deel van het plangebied dat niet onder de GHS-landbouw of GHS-natuur valt, valt onder de AHS-landbouw. Dit is het grootste deel van het plangebied. In dit gebied krijgt landbouw de voorkeur. Dit is een minder kwetsbaar gebied waardoor er meer mogelijk is ten aanzien van recreatieve of toeristische nevenactiviteiten.

Voor het hele buitengebied van Noord-Brabant geldt dat de provincie verdere versterking wil tegengaan. Dit betekent dat voor nieuwbouw op niet bestaande bouwblokken een zeer restrictief beleid geldt. Uitzonderingen zijn compensatie mogelijkheden voor gesloopte woningen of te verplaatsten bedrijven als gevolg van infrastructurele werken. Daarnaast zijn diverse uitzonderingen in het kader van reconstructieplannen.

De provincie heeft binnen het plangebied twee ecologische verbindingzones aangewezen. Rond deze zones gelden strikte eisen voor uitbreiding van bedrijven en recreatieve voorzieningen. In het algemeen geldt hiervoor dat uitbreiding wel mogelijk is mits de werking van de ecologische zone gewaarborgd is.

#### *Reconstructieplan*

De drie MOP complexen zijn gelegen in het reconstructieplan Maas en Meierij.

In alle reconstructieplannen is een landbouwzonering opgenomen. Deze zonering verdeelt het totale reconstructiegebied in extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Deze zonering bepaalt in welke mate landbouw de kans krijgt zich te ontwikkelen en welke aandacht naar andere functies uitgaan. Het deel van het plangebied in de gemeente Schijndel is als extensiveringsgebied aangewezen.

In extensiveringsgebieden wordt bestaande intensieve landbouw zoveel mogelijk uitgeplaatst en er is geen ruimte voor uitbreiding of nieuwbouw van boerderijen. Specifiek voor het grondgebied van de gemeente Schijndel geeft het reconstructieplan dat er hier ruimte is voor een intensievere vorm van recreatie. Voor zowel extensiveringsgebieden als verwevingsgebieden geldt dat er op zoek wordt gegaan naar nieuwe economische dragers, dat wil zeggen functies die passen in het gebied en de economie ondersteunen.

## **Regio**

#### *Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide*

De sluiting van de vuilstort Vlagheide, het afstoten van de militaire(MOP) complexen door Defensie en de aanleg van de snelweg A-50 zijn voor de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel aanleiding geweest om aan de slag te gaan met het Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o. Na overleg met de bewoners, gebruikers en andere betrokkenen is in juni 2006 het Masterplan Vlagheide vastgesteld door de gemeenteraden.

Het fundament van het Masterplan Vlagheide bestaat uit:

- Ecologische verbindingfunctie;
- Sterk groen en landschap met karakteristieke wegen, laanbeplanting, de afwisseling van open en besloten gebieden, de Eerdse bergen en de 'berg' van Vlagheide;
- Cultuurhistorie, de geschiedenis die wordt verteld door het landschap;
- Verschillende vormen van landbouw met hun economische betekenis geven een afwisselend beeld;
- Ondernemende en initiatiefrijke bewoners.

Het Masterplan geeft ruimte aan ontwikkelingen die een meerwaarde geven aan het gebied. Lang niet alle ontwikkelingen kunnen nu al worden voorzien, daarom is het Masterplan niet zozeer een plan maar vooral het begin van een proces voor 20 jaar ontwikkeling in Vlagheide en omgeving. De komende jaren zullen initiatieven worden uitgevoerd en zo zal langzaam het landschap ontstaan dat de drie gemeenten voor ogen staat: een gebied met een eigen karakter en met een schaakspel van functies, met verschillende karakters en beelden ingepast in een fraai en sterk landschap dat verwijst naar de geschiedenis van het gebied.



## **Gemeente**

Naast het bestemmingsplan zijn drie nota's van belang. Dit zijn de Globale Visie Schijndel-Zuid, de Nota recreatie en toerisme 2005-2009 en het Landschapsontwikkelingsplan. In het bestemmingsplan Buitengebied Schijndel 2000 wordt het gebied aangemerkt als agrarisch gebied met landschappelijke waarden. De MOP-complexen hebben de bestemming militaire doeleinden. De voormalige vuilstort Vlagheide heeft een eigen bestemmingsplan. Hierin krijgt de vuilstort de bestemming stortplaats, met licht recreatief medegebruik.

De bestemmingsplannen Vlagheide en buitengebied Schijndel worden vernieuwd. Hierbij zal er een bestemmingsplan buitengebied komen waarin de voormalige stortplaats is meegenomen.

### *Globale visie Schijndel-Zuid*

Het vrijkomen van verschillende gronden en de ontwikkelingen in de landbouw waren voor de gemeente Schijndel in 2002 aanleiding om de Globale Visie Schijndel-Zuid op te stellen. In de visie is een zonering opgenomen die van noord naar zuid overgaat van stedelijk randgebied naar natuurgebied. Direct ten zuiden van Schijndel, aansluitend aan het bedrijventerrein Duin wordt een zone voorzien met dorpsrandactiviteiten, werken en drukte-recreatie, dit alles in een groen kader. Zone 2, waar de Vuilstort Vlagheide voor het grootste deel onder valt is een mengzone, waar grondgebonden landbouw en landschapsgebonden recreatie een plek krijgen. De Vlagheide krijgt hierbij een recreatief concentratiepunt op de plek van het huidige uitkijkpunt. De meest zuidelijke zone omvat o.a. de twee MOP-complexen, en een deel van de Vlagheide. Deze zone krijgt het accent natuur, waar natuurontwikkeling en extensieve recreatie de belangrijkste ontwikkelingen zijn.

### *Nota recreatie en toerisme 2005-2009*

De nota recreatie en toerisme van de gemeente Schijndel geeft aan dat de sterkste kansen voor recreatieontwikkeling in Schijndel liggen op het gebied van natuur, landschap, kunst en cultuur. Hiermee samenhangend zijn er een drietal doelstellingen geformuleerd: stimuleren agrotourisme, vergroten van overnachtingsmogelijkheden en uitbreiding van recreatieve en toeristische activiteiten rondom natuur, landschap, kunst en cultuur. Specifiek voor het gebied Vlagheide geeft de nota aan dat dit gebied is aangewezen als recreatieve poort. Hier ziet men dan ook goede kansen om recreatieve en toeristische waarden verder te ontwikkelen.

### *Landschapsontwikkelingsplan*

Het meest recente plan voor het buitengebied van de gemeente Schijndel is het landschapsontwikkelingsplan. Dit plan is opgesteld voor het hele buitengebied van de gemeente Schijndel. Voor Schijndel-Zuid wordt ingestoken op de ontwikkeling van een sterk landschap dat tegenwicht kan bieden aan de stedelijke druk. Zowel bos als visuele openheid zijn landschappelijk aanvaardbaar. Functioneel wordt er gesproken over krachtige functies zoals verblijfsaccommodaties, golfbaan, landgoederen en intensieve recreatie in- een groene omgeving.

## **Conlusie**

Algemeen geldt dat uit alle beleidsnota's van de gemeente Schijndel blijkt dat het gebied groen moet blijven. Een duidelijke visie moet ten grondslag liggen aan de ontwikkelingen zodat het gebied een tegenwicht kan bieden aan de stedelijke druk vanuit Schijndel en Veghel.



## 4. Conclusies

### **Beleidsmatige conclusies**

Het gebied Vlagheide en de MOP complexen vormen een open ruimte tussen de gemeente Schijndel en Veghel. Om dit gebied vitaal en aantrekkelijk te houden en te laten functioneren als (groene) buffer, zijn visies gevormd. De hoofddoelstelling met de MOP complexen daarin is behoud en ontwikkeling van natuurwaarden.

Voor recreatie is in het gebied Vlagheide aandacht. De recreatieve routestructuur en –mogelijkheden moeten verder ontwikkeld worden. De MOP complexen kunnen hierin een rol spelen. De hogere overheden wensen een recreatieve invulling die recht doet aan de natuurwaarden en functie van de terreinen. Hierbij valt te denken aan extensieve recreatievormen.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet gewenst. Vrijkomende agrarische gronden worden bij voorkeur omgevormd naar natuur.

Ontwikkelingen die geen afbreuk doen aan natuur en de waarde van de MOP complexen hebben in principe de ruimte tot ontwikkeling.

### **Omgevingsanalyse**

Het landschap dat hoofdzakelijk in de laatste eeuw is gevormd, beschikt over diverse zichtbare en onzichtbare kenmerken. De openheid, rechthoekige verkaveling en de voormalige stort zijn enkele van de meest opvallende kenmerken. De voormalige MOP complexen liggen rond de voormalige stortplaats en zijn allen beplant met bomen. Het industrieterrein de Duin vormt een duidelijke en aanwezige afscheiding van Vlagheide aan de noordzijde.

De cultuurhistorie van het Vlagheide is moeilijk terug te lezen. Van de ontwikkelingen die zich in de laatste eeuwen hebben voorgedaan zijn de strakverkavelde structuur en de stortplaats het meest prominent aanwezig. De heide, het stuifzand en het voormalige vliegveld zijn nauwelijks herkenbaar.

De MOP complexen vormen duidelijk aanwezige ruimtelijke elementen in het gebied Vlagheide.

### **Quick scan flora- en fauna**

Geconcludeerd wordt dat de drie MOP-complexen potentieel leefgebied zijn van beschermde soorten. Grotendeels gaat het hier om algemeen voorkomende soorten uit de laagste beschermingscategorie. Mogelijk maken echter ook strikt beschermde soorten gebruik van het plangebied, zoals de gewone grootoorvleermuis, watervleermuis, alpenwatersalamander en meerdere vogelsoorten.

Ook kan het gebied leefgebied zijn voor niet beschermde, maar wel zeldzame of bijzondere soorten. Het zal hierbij vooral gaan om soorten uit de groepen flora, mossen, zwammen en insecten.

Door de betrekkelijke rust die in het verleden in de gebieden aanwezig was, is de te verwachten natuurwaarde relatief hoog. De combinatie van bodem, de variatie van open en besloten landschap en de aanwezigheid van open water versterken deze potentie. Door de ligging van de drie complexen in intensief agrarisch gebied kunnen ze functioneren als stepping-stones, wat de waarde verder kan vergroten.



## Ontwikkelingsmogelijkheden MOP's

Op basis van de uitgevoerde analyses is een wensbeeld voor de MOP's te vormen. Deze resulteert in het volgende overzicht:

In de "Globale visie Schijndel Zuid" is een indeling van het gebied beschreven naar functies en potenties. Doel is het randgebied te ontwikkelen naar een multifunctioneel landschap. Deze visie sluit aan bij de ontwikkelingsgedachten geanalyseerd uit de diverse documenten en overleggen. De "Globale visie Schijndel Zuid" kan dan ook als handvat gebruikt worden om nieuwe functies voor de MOP's te vinden.

### Korte toelichting op gebiedsindeling Zone 1 tot 3 van Vlagheide:

Zone 1: het gebied tussen het huidige industrieterrein en de straat Vlagheide, bestemd als industrie in een groen raamwerk.

Zone 2, tussen de de straat Vlagheide en de voormalige stortplaats is gedefinieerd als mengzone voor landbouw en recreatie.

Zone 3, het gebied vanaf de voormalige stortplaats tot het drie-gemeente punt is aangewezen als natuurontwikkelingsgebied met recreatief medegebruik.

### MOP noord: verplaatsing Den Ouden naar MOP noord.

Den Ouden vormt een vooruitgeschoven post van het industrieterrein De Duin. In de "Globale visie Schijndel Zuid" is het gebied tot de straat Vlagheide aangewezen als industrie. Den Ouden is gelegen buiten de zone die aangewezen is voor industrie. De toekomstige ontwikkelingen die Den Ouden op het terrein wenst te verrichten, dragen er aan bij verplaatsing van het bedrijf naar een meer gepaste locatie te onderzoeken.

Met de uitbreiding van industrie tot de straat Vlagheide is de potentie voor het realiseren van een ecologische verbindingszone daarin, met enige robuustheid, complex te noemen. Den Ouden is gelegen in een zone waar ruimte voor een (robuuste) ecologische verbindingszone aanwezig is. Een uitruiling van de locaties kan voor beide functies een nieuwe toekomst bieden.

De natuurwaarde die verloren gaat met het omvormen van MOP noord naar een industriële bestemming kan in zone 2 (deels) gecompenseerd worden. Voor de realisatie van de EVZ is voldoende ruimte in deze zone. Daarnaast wordt op de toekomstige golfbaan circa 20 hectare natuur ontwikkeld waarvan een deel aangewend kan worden voor natuurcompensatie.

### MOP oost: extensieve recreatie gericht op natuurbeleving en ontwikkeling.

MOP oost is in de "Globale visie Schijndel Zuid" aangewezen als natuurontwikkelingsgebied met recreatief medegebruik. Het is gelegen tegen het natuurterrein de Eerdse Bergen en de voormalige stortplaats. Het is daarmee geschikt om deze terreinen en de geplande EVZ ecologisch te versterken. Het terrein heeft de potentie zich verder ecologisch te ontwikkelen. Nader onderzoek dient hiervoor verricht te worden.

De aanwezigheid van een padenstructuur en voormalige bebouwingsplekken, maakt dat op deze MOP recreatie gerealiseerd kan worden zonder grote fysieke ingrepen. Om de ecologische waarde en potentie van het terrein te behouden en ontwikkelen is het zaak recreatie met een extensief niveau te realiseren. Andere vormen van gebruik op de MOP moeten gericht zijn op een extensief gebruik van het terrein.

### Definitie extensieve recreatie (Brabantnet):

Recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Bijvoorbeeld wandelen, fietsen en natuurkamperen. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig en het aantal recreanten (per tijdseenheid of oppervlakte-eenheid) is beperkt.

### MOP zuid: 'zachte intensieve recreatie'.

Dit terrein is in de "Globale visie Schijndel Zuid" gelegen in de zone natuurontwikkelingsgebied met recreatief medegebruik. Het is gelegen nabij de toekomstige golfbaan. De aanwezige padenstructuur en voormalige bebouwingsplekken maakt dat ook deze MOP geschikt is voor recreatie. De ontsluitingsmogelijkheid is relatief goed door een verbinding met Eerde en de Schijndelseweg via industrieterrein De Duin. Omdat het terrein gelegen is tegen de toekomstige golfbaan is het mogelijk om recreatieve voorzieningen te realiseren die daarop aansluiten.



# **WERKDOCUMENT 2**

## **Nieuwe functies voormalige Militaire Opslagplaatsen Schijndel;**

### **Ontwikkelingsrichtingen**

- 1. Context werkdocument 2: het vinden van een nieuwe functie voor de MOP's**
- 2. Recreatie, natuurwaarden, wonen, cultuurhistorie, landschap en werken; de functiegroepen voor de MOP's**
- 3. De belangrijkste waarden per functiegroep**
- 4. Weging geeft helderheid over wat nu werkelijk belangrijk is**
- 5. Ontwikkelingsrichting voor de MOP: Recreatie en natuur**
- 6. Uitkomsten per MOP**
  - 6.1 MOP noord: als schakelstuk voor robuuste natuurontwikkeling**
  - 6.2 MOP oost: natuur als resultaat van historisch gebruik**
  - 6.3 MOP zuid: verblijven in een groene oase op een voormalig militair terrein**
- 7. Vervolg: de markt**

## 1.

### **Context werkdocument 2: het vinden van een nieuwe functie voor de MOP's**

In het proces voor het vinden van nieuwe functies voor de MOP's is tijdens de eerste stap van de opdracht een omgevingsanalyse en beleidsanalyse gemaakt. Onderdeel van de omgevingsanalyse was een quick scan in het kader van de flora en fauna wet. Daarnaast is de visie van de wethouder op de toekomstige ontwikkelingen van Vlagheide en de potenties voor de MOP's inzichtelijk gemaakt. De genoemde onderdelen zijn verwerkt in werkdocument 1.

In deze tweede stap staat het vaststellen door de gemeente van de belangrijkste functiegroepen met daaraan gekoppelde waarden centraal. Aan de hand daarvan worden de do's en don'ts voor de MOP's bepaald.

#### Werkwijze

Met de werkgroep is een aantal stappen doorlopen om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de MOP's vast te stellen. Allereerst zijn de mogelijke functiegroepen voor de MOP's bepaald. Deze groepen geven een globale richting aan waarin het toekomstige gebruik van de MOP's moet passen.

Vervolgens zijn waarden per functiegroep benoemd. Met de waarden worden de specifieke kenmerken van de MOP's vastgesteld.

Door een weging toe te kennen aan de waarden wordt de werkgroep gedwongen keuzes te maken welke waarde en functiegroep het belangrijkste is. Hiermee wordt de basis gelegd voor de ontwikkelingsrichting waarin de nieuwe functies van de MOP's moeten passen. In een discussie over de scores per waarde en functiegroep zijn de ontwikkelingsrichtingen geanalyseerd.

Voor de MOP's in het algemeen én per MOP is de ontwikkelingsrichting op basis van de gegeven scores uitgewerkt.

## **2. Recreatie, natuurwaarden, wonen, cultuurhistorie, landschap en werken; de functiegroepen voor de MOP's**

In een interactieve werkgroepbijeenkomst met alle betrokken ambtenaren (zie verslag 2<sup>e</sup> bijeenkomst project MOP-complexen 19 maart 2008) zijn gezamenlijk functiegroepen opgesteld en onderbouwd. Het resultaat van de werkgroepbijeenkomst is een gezamenlijke vaststelling van de ontwikkelingsrichting per MOP. De potentiële functiegroepen voor de MOP's moeten namelijk getoetst gaan worden aan de visie en de wensen van de gemeente.

De vastgestelde functiegroepen:

1. recreatie;
2. natuurwaarden;
3. wonen;
4. cultuurhistorie;
5. landschap;
6. werken.

Aan de hand van de functiegroepen zijn de huidige status en potenties van de MOP's in een interactieve werkgroepbijeenkomst geanalyseerd.

### 3.

## De belangrijkste waarden per functiegroep

Per functiegroep zijn waarden vastgesteld. Vaststelling daarvan is van belang omdat elk werkgroep lid vanuit zijn eigen discipline andere waarden toekent aan eenzelfde functiegroep. Een voorbeeld: de één denkt bij "natuur" aan '*het behoud van de sluipwesp*', een ander denkt aan '*rust*'. Het is belangrijk om eenduidigheid hierover te krijgen om verwarring te voorkomen. Het doel is dat iedereen dezelfde visie deelt als het gaat over een bepaalde ontwikkeling van een MOP.

De vastgestelde waarden vertegenwoordigen aldus fysieke- en gevoelsaspecten die iedereen bij MOP's vindt passen en die de MOP's daarmee uniek maken. Per vakdiscipline en per persoon zijn de waarden opgesomd en verwerkt. Deze zijn vertaald naar 'kreten' om ze een eenduidige betiteling te geven. Alle genoemde waarden per functiegroep zijn genoteerd en geclusterd:

#### Functiegroep 1: Recreatie

Vastgestelde waarden: Rust; Sport; Gebiedsvriendelijk wandelen/fietsen; Permanente bebouwing bungalows; Regionale functie; Educatief

#### Functiegroep 2: Natuur (lay out net als boven bij recreatie)

Vastgestelde waarden: Water; Flora/ fauna; Verbindingsmogelijkheden; Rust; Beleefbaarheid van de waarden; Lokale natuurwaarden

#### Functiegroep 3: Wonen

Vastgestelde waarden: Niet; Extensief; Zorg; Bungalow; Luxe/ privacy

#### Functiegroep 4: Cultuurhistorie

Vastgestelde waarden: WO II; Geschiedenis; Museum; Niet; Landschappelijke structuur > gericht op de ontstaansgeschiedenis

#### Functiegroep 5: Landschap

Vastgestelde waarden: Klimaatbos; Ruimte; Landschappelijke structuur; Relatie met de omgeving; Randbeplanting; Stepping Stone functie

#### Functiegroep 6: Werken

Vastgestelde waarden: Recreatie; Groene functie; Industrie; Sociaal; Agrarisch

#### Conclusies

Onderling vergelijkend vallen diverse dubbelingen en kruisverbanden op in de benoemde waarden. Daarnaast zijn enkele, op het eerste oog, tegenstrijdige waarden benoemd. Met het toewijzen van de waarden per functiegroep worden de invalshoeken van de verschillende disciplines bij de werkgroep leden helder. Door de toekenning van een weging aan de waarden worden standpunten en invalshoeken gedramatiseerd. Dit dwingt werkgroep leden hun visie op een bepaalde waarde toe te lichten. Daarnaast helpt het onderlinge overeenkomsten in visies te vinden en verbinden.

**4.****Weging geeft helderheid over wat nu werkelijk belangrijk is**

Door een weging toe te kennen aan de waarden wordt op een 'democratische' wijze een schifting aangebracht. Het geeft duidelijk inzicht in wat nu werkelijk van belang geacht wordt door de werkgroepleden. Tevens wordt 'werkgroepbreed' consensus verkregen over de uitkomst. De opvallende uitkomsten worden besproken en er worden conclusies aan verbonden.

Iedere aanwezige mocht in totaal 5 scores uitbrengen: Wat men het belangrijkste achtte werd met de hoogste score beloond. De uit te delen scores waren 7, 5, 3, 1 punt. Voor een werkelijk onwenselijke waarde mocht men 1 minpunt toekennen. De vijf scores moesten verdeeld worden over de zes functiegroepen en de daarbinnen genoemde waarden. Dit dwingt de werkgroepleden tot een zeer selecte keuze.

De overzichten van de totaalscores worden niet in de eindrapportage verwerkt. Deze zijn enkel bedoeld ter toelichting en onderbouwing van de uitkomsten van de werkgroepbespreking.

Het resultaat van de totaalscores per waarde en per functiegroep is als volgt:

<u>Functiegroep 1&gt;&gt; Recreatie</u>	<u>score</u>
Gebiedsvriendelijk: Wandelen/fietsen	39
Permanente bebouwing: bungalows	26
Rust	8
Educatief	6
Sport	3
<u>Regionale functie</u>	<u>0</u>
Totaal	82

<u>Functiegroep 2&gt;&gt; Natuur</u>	<u>score</u>
Beleefbaarheid van de natuur	20
Verbindingsmogelijkheden	9
Rust	6
Flora/ fauna	5 , min 1
Water	4
<u>Lokale natuurwaarden</u>	<u>0</u>
Totaal	44 , min 1

<u>Functiegroep 3&gt;&gt; Wonen</u>	<u>score</u>
Extensief	10
Zorg	10
Niet	4
Bungalow	0
<u>Luxe/ privacy</u>	<u>min 3</u>
Totaal	24 , min 3

<u>Functiegroep 4&gt;&gt; Cultuurhistorie</u>	<u>0</u>	<u>score</u>
Museum		9 , min 1
WO II		5
Geschiedenis		1
Landschappelijke structuur > gericht op de ontstaansgeschiedenis		0
<u>Niet</u>		<u>min 1</u>
Totaal		15 , min 2

<u>Funcatiegroep 5&gt;&gt; Landschap:</u>	<u>score</u>
Randbeplanting	7
Relatie met de omgeving	5
Landschappelijke structuur	4
Klimaatbos	0
Ruimte	0
<u>Stepping Stone functie</u>	<u>0</u>
Totaal	16

<u>Funcatiegroep 6&gt;&gt; Werken:</u>	<u>score</u>
Recreatie	4
Industrie	4 , min 6
Groene functie	3
Sociaal	0
<u>Agrarisch</u>	<u>0</u>
Totaal	11, min 6

Uit de scores is af te leiden dat recreatie het belangrijkste aandachtspunt vormt voor een nieuwe functiegroep op de MOP's. Natuur volgt als een duidelijke tweede. Natuur vormt wel een belangrijke waarde binnen recreatie. In de vorm van extensieve recreatie is natuurbeleving belangrijk. De andere functiegroepen scoren beduidend minder.

Een uitgebreide conclusie over de scores is verwerkt in hoofdstuk 5.

De functiegroep recreatie en natuur hebben beiden de hoogste scores gekregen. 'Rust' en het 'kunnen beleven' van de MOP's door middel van 'wandelen en fietsen' wordt erg belangrijk gevonden. Daarnaast is 'verblijven' op de terreinen als tweede belangrijke recreatievorm genoemd.

De scores voor natuur zijn minder uitgesproken per individuele waarde. Als belangrijkste waarde wordt het kunnen 'beleven van natuur' genoemd. Hier is een duidelijk dwarsverband te leggen met de extensieve recreatievormen 'wandelen en fietsen'. De aandacht voor het behoud en de ontwikkeling van 'ecologische waarden' voor de MOP's scoort in het algemeen laag. Het strikt beschermen van de biotopen en enkel aanwenden van de MOP's voor natuur verdient niet de eerste voorkeur. De 'verbindende' en ondersteunende mogelijkheden ten opzichte van de huidige natuurgebieden verdient volgens de werkgroep wel aandacht.

Indien een MOP een volledig andere inrichting krijgt is het wenselijk dat de 'randbeplanting' zoveel mogelijk behouden blijft. Dit zorgt ervoor dat de uitstraling van de MOP's behouden blijft en de functiegroepen met een groen scherm ingekleed zijn.

Het verdient duidelijk niet de voorkeur dat de MOP's (als entiteit) omgevormd worden tot 'industrieterrein'. Daar is een duidelijke weerstand tegen. Dit geldt voor de MOP's in het algemeen, maar wil niet zeggen dat industriële ontwikkelingen voor een MOP specifiek onwenselijk is. De mogelijkheid om MOP noord om te vormen tot een industrieterrein worden toegelicht in de volgende paragraaf: "uitkomsten per MOP".

Naast 'verblijfsrecreatie' is het niet wenselijk dat 'gewoond' wordt op de MOP's. Wat wel als een mogelijkheid wordt aangegeven is een 'zorgfunctie'. Als gevolg van de ligging van MOP oost nabij Eerde, zijn woonmogelijkheden vanuit sociaal/ maatschappelijk oogpunt denkbaar. Dit is eveneens uitgewerkt in de volgende paragraaf: "uitkomsten per MOP".

## 6. Uitkomsten per MOP

In de bovenstaande analyse is voor de MOP's als entiteit per functiegroep uitgewerkt wat de aandachtspunten zijn. Hoewel de MOP's dichtbij elkaar liggen en veel gelijkenissen vertonen, bestaan duidelijke verschillen onderling. Hieronder is beschreven wat de ontwikkelingsrichting per MOP moet zijn volgens de gemeentelijke werkgroep. Tevens zijn enkele steekwoorden genoemd als kader voor de potentiële ontwikkelingsrichting.

### 6.1 MOP noord: als schaakstuk voor robuuste natuurontwikkeling

Op basis van de "Globale visie Schijndel Zuid" is deze MOP gelegen in de industrialisatiezone. Hoewel aangewezen als EVZ, is het maken van een robuuste ecologische verbinding volgens de huidige begrenzing lastig te realiseren. Een robuustere verbinding kan worden gerealiseerd als de EVZ begrenzing zuidelijker wordt gelegd, ter hoogte van het huidige Groenrecyclingbedrijf Den Ouden.

Verplaatsing van Den Ouden biedt enkele kansen. Een goede locatie daarvoor is MOP noord, deze kan als 'schaakstuk' gebruikt worden. Enerzijds wordt met verplaatsing het bedrijf uit een zone gehaald die daar niet voor aan is geweest. Den Ouden heeft (milieutechnisch) betere groeimogelijkheden op een industriegebied. Anderzijds kan de EVZ robuuster worden aangelegd als deze over de huidige locatie van Den Ouden wordt geprojecteerd.

De ecologische waarden en potenties van MOP noord zijn kleiner dan de andere MOP's. Dit omdat het tot voor enkele jaren geleden in gebruik is geweest als AZC. Daarnaast ligt het ingeklemd tussen (toekomstige) industrie.

Met het opgeven van MOP noord voor Den Ouden zijn niet alle problemen voor het realiseren van een EVZ en ontwikkeling van Den Ouden opgelost. Vooral op het gebied van infrastructuur en ontsluitingen, en de nieuwe begrenzing van de EVZ dient nader onderzoek verricht te worden.

*Steekwoorden MOP noord:* schaakstuk, industriezone, beperkte natuurwaarden

### 6.2 MOP oost: natuur als resultaat van historisch gebruik

Door zijn ligging grenzend aan de Eerdse Bergen biedt MOP oost mogelijkheden voor een versterking van dit natuurgebied. Daarnaast heeft het (potentiële) natuurwaarden, ontstaan uit het cultuurhistorische gebruik. Een extensieve vorm van (beleving)recreatie gericht op natuur is hier op zijn plaats. Het biedt de mogelijkheid mensen natuur op een voormalige Militaire Opslag Plaats te laten ervaren.

MOP oost is dicht bij de kern van Eerde gelegen. Extensieve en sociaalmaatschappelijke woonmogelijkheden voor Eerde zijn wellicht mogelijk indien de bevolking van Eerde dit wenselijk acht.

*Steekwoorden MOP oost:* natuurbeleving, cultuurhistorie, extensieve recreatie, ecologische verbinding, extensieve woonvormen/ sociaal maatschappelijke woonmogelijkheid.

### 6.3 MOP zuid: verblijven in een groene oase op een voormalig militair terrein

De mogelijkheid voor zacht intensieve recreatie passen goed op deze MOP. Bij zachte intensieve recreatie wordt gedacht aan bungalows, blokhutten en andere hoogwaardige verblijfsvormen. De (groen)structuur en verharding die ten behoeve van het militaire gebruik reeds aanwezig zijn, zijn goed bruikbaar voor dit doel. De aanwezige groenstructuur Deze vorm van recreatie sluit ook aan op de gebiedsindeling die gehanteerd wordt in de "Globale Visie Schijndel Zuid". De ligging nabij het mogelijke clubhuis van de toekomstige golfbaan sluit hier ook goed bij aan. Verblijvende mensen kunnen gebruik maken van de golfbaan, de (wand-, fiets-, paardrij-, kunst-)routes, de verschillende recreatiepunten (zoals de molens) en de dorpskernen, e.d.

Het invullen van de MOP met een (nader te bepalen) zorgfunctie past ook binnen de ontwikkelingsrichting die de werkgroep voorstaat.

*Steekwoorden MOP zuid:* aanwezige groen- en verhardingstructuur, actief recreatief gebruik

## **7. Vervolg: de markt**

Een volgende stap is het betrekken van de markt en potentiële initiatiefnemers in de beoordeling en het vinden van een nieuwe functie. Aan de hand van criteria die zij stellen aan de locaties en de door hen voorgedragen functies, is het mogelijk dat de toetsing van de functiegroepen moeten worden bijgesteld. In een volgend werkgroepoverleg dient dit nader uitgewerkt te worden.

# **WERKDOCUMENT 3**

## **Nieuwe functies voormalige Militaire Opslagplaatsen Schijndel;**

### **Beoordelingscriteria**

- 1. Context werkdocument 3: het vinden van een nieuwe functie voor de MOP's**
- 2. Beoordelingscriteria**
- 3. Beoordeling**
- 4. Feiten en wensen per MOP**
- 5. Initiatieven**
- 6. Conclusies**



## 1. Context werkdocument 3: het vinden van een nieuwe functie voor de MOP's

In het proces voor het vinden van nieuwe functies voor de MOP's is tijdens de eerste stap van de opdracht een omgevingsanalyse en beleidsanalyse gemaakt. Onderdeel van de omgevingsanalyse was een quick scan in het kader van de flora en fauna wet. Daarnaast is de visie van de wethouder op de toekomstige ontwikkelingen van Vlagheide en de potenties voor de MOP's inzichtelijk gemaakt. De genoemde onderdelen zijn verwerkt in werkdocument 1.

In de tweede stap van het proces zijn de belangrijkste eventuele functies of functiegroepen voor de MOP's benoemd. Deze geven na weging een hoofdrichting weer waarin bestaande dan wel toekomstige initiatieven kunnen passen. Aan de functiegroepen zijn waarden/kenmerken gekoppeld die gescoord werden met punten door de werkgroep (Bijv. functie=natuur; waarde=rust). De uitkomsten van het 2<sup>e</sup> werkgroepoverleg zijn te lezen in werkdocument 2.

De belangrijkste conclusies waren:

Mop Noord: als schakstuk voor robuuste natuurontwikkeling

Mop Oost: natuur als resultaat van historisch gebruik

Mop Zuid: verblijven in een groene oase op een voormalig militair terrein

### Werkwijze 3<sup>e</sup> werkgroepoverleg

In het 3<sup>e</sup> werkgroepoverleg zijn de beoordelingscriteria voor de MOP's vastgesteld. Deze zijn in een matrix uitgezet tegen de functies per MOP. De werkgroep is gevraagd vanuit diverse invalshoeken een beoordeling te geven van de criteria. Enerzijds vanuit ieders persoonlijke professionele kennis en expertise, .. anderzijds is de werkgroepleden gevraagd zich te verplaatsen in de huid van omwonenden en belanghebbenden bij het geven van de beoordeling.

Elke criterium is per MOP beschouwd. Daarnaast is een aantal specifieke aandachtspunten naar voren gekomen die opgenomen zijn als voorwaarden.



## 2. Beoordelingscriteria

Met de werkgroep zijn beoordelingscriteria gekozen waaraan initiatieven in de toekomst getoetst kunnen worden. Samen met de functies geven deze criteria richting aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de MOP's.

De volgende beoordelingcriteria zijn vastgesteld:

- § draagvlak;
- § financieel/ economisch;
- § beleid;
- § fysieke omgeving.

### Draagvlak: "kan een initiatief rekenen op steun uit zijn omgeving?"

De MOP's hebben slechts enkele directe burens. Hoewel de drie gebieden niet direct grenzen aan woningen en woonkernen, maken veel mensen gebruik van de Vlagheide en de MOP's. De herontwikkeling van de MOP's staat dan ook in de belangstelling van mensen uit onder andere Eerde en Schijndel. Daarnaast denken diverse belangenorganisaties mee. De belangrijkste functies die de werkgroep vastgesteld heeft voor de drie MOP's zijn maatschappelijk van aard. Een beoordeling welke toekomstige functie het best past vraagt een 'beoordeling' vanuit de maatschappij. Voor de slagingskans van een initiatief is draagvlak bij omwonenden en belanghebbenden dan ook van belang.

Voorbeeld: wanneer er luxe woningen gebouwd worden in een van de MOP's, die daarmee niet meer toegankelijk zou zijn voor publiek, zal dit op weinig draagvlak kunnen rekenen.

### Financieel: "cashen of kosten"

De MOP's zijn voor een gereduceerd tarief overgedragen aan de gemeente Schijndel. Dit betekent dat de gemeente de mogelijkheid heeft op een relatief goedkope wijze voorzieningen te realiseren. Anderzijds biedt het de gelegenheid om een rendement te realiseren op een ontwikkeling. Daarmee kunnen andere projecten gefinancierd worden of extra kwaliteit gerealiseerd worden op of rond de MOP's.

### Beleid: "handelen vanuit beleid óf onderhandelen over beleid"

Door gemeente en provincie zijn diverse beleidsplannen opgesteld voor Vlagheide. De MOP's zijn hierin veelal apart opgenomen. De visie over ontwikkelingen voor de MOP's zijn al enige tijd geleden gevormd. Het is denkbaar dat ondertussen nieuwe ideeën voor de MOP's zijn ontstaan. Deze moeten getoetst worden aan de keuzes die overheden eerder hebben gemaakt. Daaruit kan naar voren komen dat met de huidige inzichten afgeweken moet worden van het vigerende beleid.

### Fysieke omgeving: "MOP's in hun omgeving"

De MOP's hebben een eigen uitstraling. Zij zijn, onder andere door jaren ontwikkeling en groei van beplanting, beeldbepalend geworden in de Vlagheide. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen in het beeld dat een MOP nu oproept. Daarnaast moeten ingrepen in de terreinen die eventueel noodzakelijk zijn geen afbreuk doen aan het huidige karakter van de MOP's. De nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook passend zijn in de omgeving.

## 3.

## Beoordeling



Per MOP is een beoordeling gemaakt van de criteria, uitgezet tegen de voor die MOP vastgestelde functies. Gekozen is voor het beoordelen op vier criteria die elk hun invloed hebben op de haalbaarheid van een functie.

In een discussie voorafgaand aan het invullen van de matrixen is door de werkgroep bepaald dat de invulling van de MOP's gespiegeld wordt aan het "Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o.". Op basis van het Intergemeentelijk masterplan betekent dit dat de drie MOP's de volgende richting meekrijgen:

MOP noord (zone 2a): transformatie naar bedrijvigheid in een groene setting;

MOP oost (zone 3): extensieve recreatie, gecombineerd met een natuurfunctie;

MOP zuid (zone 3): extensieve recreatie, gecombineerd met een natuurfunctie.

Vanuit deze driedeling en met de verwachte visie van omwonenden in het achterhoofd is een beoordeling gemaakt. Deze zijn hieronder vertaald in een tabel met daarbij een aantal voorwaarden per MOP.

#### MOP Noord: schaakstuk voor robuuste natuurontwikkeling

MOP NOORD	Draagvlak	Financieel/economisch	Beleid	Fysieke omgeving
Natuur	+	-	+	O
Recreatie	-	O	O	-
Werken: algemeen	O	++	O	+
Werken: Den Ouden	+	+	O	+
Wonen	+	-	+	O
Cultuurhistorie				
Landschap				

Voorwaarden MOP noord:

- instandhouding randbeplanting bij nieuwe functie werken;
- aandacht voor infrastructuur en ontsluiting van de nieuwe functie;
- behoud EVZ functie. Op huidige locatie óf verplaatst.

#### MOP oost: natuur als resultaat van historisch gebruik

MOP OOST	Draagvlak	Financieel/economisch	Beleid	Fysieke omgeving
Natuur	++	-	+	++
Recreatie	+	O	+	+
Werken: algemeen	NVT	NVT	NVT	NVT
Wonen (extensief)	+	-	+	O
Cultuurhistorie				
Landschap				

Voorwaarden MOP oost:

- indien een woonfunctie wordt gerealiseerd op MOP oost dient deze ten goede te komen aan Eerde;
- indien een woonfunctie wordt gerealiseerd op MOP oost dient deze maatschappelijk verantwoord te zijn;
- indien een woonfunctie wordt gerealiseerd op MOP dient deze landschappelijk ingepast te worden;
- indien een woonfunctie wordt gerealiseerd op MOP oost dient de cultuurhistorie zichtbaar te blijven.

#### MOP zuid: verblijven in een groene oase op een voormalig militair terrein

MOP ZUID	Draagvlak	Financieel/economisch	Beleid	Fysieke omgeving
Natuur	++	-	+	++
Recreatie	+	++	O	+
Werken: algemeen	NVT	NVT	NVT	NVT
Wonen (extensief)	NVT	NVT	NVT	NVT
Cultuurhistorie				
Landschap				



Voorwaarden MOP zuid:

- zorg is een maatschappelijke functie die ook in het landelijk gebied wenselijk/ passend kan zijn. De werkgroep heeft in overweging genomen dat indien de wens bestaat om een zorgfunctie op MOP zuid te realiseren dit niet onmogelijk wordt geacht. Het dient dan echter wel een zorgfunctie te zijn die onlosmakelijk verbonden is aan een recreatieve functie. Bijvoorbeeld: een restaurant dat geleid wordt door gehandicapten;
- een nieuwe functie moet landschappelijk ingepast worden;
- aandacht voor ontsluiting en verkeersvoorzieningen;
- aandacht voor de cultuurhistorie bij een nieuwe inrichting.



## 4. Feiten en wensen per MOP

De conclusies die getrokken zijn in het vorige werkgroepoverleg op 19 maart 2008 (zie werkdocument 2), worden versterkt door de uitkomsten van de 3<sup>e</sup> werkgroepbijeenkomst op 9 april 2008. De beoordeling op basis van de vier criteria draagvlak; financieel/ economisch; beleid en fysieke omgeving heeft de reeds eerder bepaalde ontwikkelingsrichtingen versterkt.

### **MOP noord: landschappelijk ingepast 'werken' met verplaatsing van natuur**

Een transformatie naar industrie is passend. Voor de MOP is de functiegroep "werken" gesplitst in 'werken algemeen' en 'werken Den Ouden'. De laatste wil zeggen dat verwacht wordt dat Den Ouden de MOP overneemt als bedrijfslocatie. Indien Den Ouden niet kiest voor verplaatsing naar deze locatie dan kunnen andere 'algemene' bedrijfsfuncties dit overnemen.

Indien de MOP omgevormd wordt naar industrieterrein dient aandacht uit te gaan naar de instandhouding van de randbeplanting rond de MOP. Deze draagt immers bij aan een groen raamwerk rond de industriële invulling. Bij omvorming naar industrie is aandacht vereist voor een goede onstluiting en infrastructuur.

Voor de ecologische verbindingzone die nu voorzien is op de locatie MOP noord zijn twee mogelijkheden:

1. handhaven op huidige locatie en verwerken in de toekomstige industriezone;
2. in zijn geheel verschuiven naar een zuidelijker en robuustere ligging. De werkgroep heeft zich uitgesproken dat afhankelijk van de ontwikkelingen in de Vlagheide, bepaald zal worden hoe de EVZ gerealiseerd wordt.

### **MOP oost: natuur en recreatie**

Hoewel MOP oost en noord veel gelijkenissen vertonen, zijn in de waardering en voorkeuren voor de twee, verschillen herkenbaar. Voor MOP oost is een duidelijke voorkeur voor een ontwikkeling die op natuur georiënteerd is. Hoewel dit geen directe inkomsten genereert, gaat de voorkeur uit naar natuurontwikkeling. Recreatie wordt als tweede genoemd. Aannemelijk is dan ook dat MOP oost een natuurfunctie krijgt met recreatie als nevenfunctie. Recreatie dient volgens de werkgroep in een extensieve vorm te gebeuren en zich te voegen naar de bestaande natuur.

Hoewel wonen slechts laag scoort, is door de werkgroepleden aangegeven dat de wensen van de inwoners van Eerde belangrijk zijn. Zij hebben een duidelijke stem om te bepalen of wonen op MOP oost mogelijk is en in welke vorm. Indien gekozen wordt voor wonen op MOP oost is een aantal randvoorwaarden meegegeven. De woonfunctie dient maatschappelijk verantwoord te zijn en ten goede te komen aan de bewoners van Eerde. De natuurwaarde die het gebied heeft dient gewaarborgd te blijven. De (cultuurhistorische) restanten van de aanwezigheid van het militaire gebruik dienen zoveel mogelijk bewaard te blijven. Hierbij valt te denken aan de stijlranden rond de voormalige gebouwen en de blusvijvers.

### **MOP zuid; recreatie en natuur, liftend op cultuurhistorie**

Het gebruik van MOP zuid verschilt daarin van oost dat de ontwikkelingsmogelijkheden zich richten op een recreatiefunctie met natuur. De nadruk ligt sterker op recreatie. Een zacht intensieve recreatieve functie dient duidelijk uitgelegd te worden zodat het niet strijdig is met het vastgestelde beleid.

Naast recreatie en natuur zijn andere functies niet passend en wenselijk op MOP zuid. Voor MOP zuid is een aantal voorwaarden meegegeven. Zo dient een eventuele zorgfunctie gekoppeld te zijn aan recreatie. Naast een landschappelijke inpassing is het wenselijk dat aandacht wordt besteed aan onstluiting en verkeersvoorzieningen. Ook op MOP zuid geldt dat de (cultuurhistorische) restanten door het militaire gebruik zoveel mogelijk behouden moeten blijven.



## 5. Initiatieven

Nu de beoordelingcriteria en de functies met waarden vastgesteld zijn is het mogelijk potentiële initiatieven te gaan evalueren. Daarvoor is de lijst van de bij de gemeente bekende initiatieven doorgenomen en zijn de toepasbare initiatieven geselecteerd. Dit heeft geresulteerd in een lijst die op de volgende pagina is opgenomen.

Alvorens met de bekende initiatieven gesproken wordt dient bekend te zijn of zij zelf (nog) geïntereiseerd zijn in één van de MOP's. Dit kan bereikt worden door middel van:

- het toesturen van een mailing/ info brief;
- uitnodiging voor een gesprek;
- presentatie van de visie op de MOP's vanuit de gemeente aan de initiatiefnemers.

In de werkgroep dient overlegd te worden welke aanpak verkozen wordt. Een voorkeur bestaat om voor de initiatiefnemers een presentatie te houden. Vervolgens wordt de initiatiefnemers gevraagd te reageren en indien mogelijk hun initiatief toe te lichten.

Om hier voldoende animo voor te krijgen is het wellicht wenselijk dat een duidelijk aanbod kan worden gedaan van de mogelijkheden op een MOP richting de initiatiefnemers.

Na het opstellen van dit werkdocument zijn de besprekingen met diverse partijen verder gegaan. De resultaten daaruit zijn verwerkt in de lijst met initiatieven. De beschrijving van de initiatieven met de nummers: 25, 26, 28, 51, 57 en 58 zijn later toegevoegd.



### Bekende initiatieven en verwachting van hun mogelijkheden

Nr	naam project	overwegingen	voorlopige conclusies
15.	Openlucht theater, gemeente Veghel	Past binnen het beleid en de aanwezige natuurwaarden van MOP-oost en MOP-zuid. Heeft een beperkte economische opbrengst maar kan in extensieve vorm waarschijnlijk wel rekenen op draagvlak.	Inpasbaar op MOP-oost en – zuid en de directe omgeving (Eerdse Bergen)
17.	Schijndelse Heide, een ecologisch herstel OIR en NMC Schijndel	Past binnen het beleid en de aanwezige natuurwaarden van MOP-oost en –zuid. Heeft een beperkte economische opbrengst maar kan waarschijnlijk wel rekenen op draagvlak.	Inpasbaar op MOP-oost, MOP-zuid en de omgeving
19.	Buitenrecreatiepark de Vlagheide, Milon	Krijgt – met ander initiatiefnemers- vooral vorm via golfbaan initiatief. Voorgestelde zorgwoningen (zie nr 35) op MOP-zuid passen binnen de beleidskaders en houden rekening met de aanwezige natuurwaarden. De zorgwoningen leveren een substantiële economische opbrengst en kunnen vanwege het extensieve karakter en de maatschappelijke doelen waarschijnlijk rekenen op draagvlak. Voorzieningen kunnen ingepast worden in de bestaande infrastructuur.	Inpasbaar op MOP-zuid
24.	Upgrading ruitersport-mogelijkheden, Manege Hertog Jan	Routestructuren passen binnen het beleid en doen in extensieve vorm geen afbreuk aan de natuurwaarden. Ze dragen indirect bij aan de economische ontwikkeling van het gebied en kunnen waarschijnlijk rekenen op draagvlak.	Inpasbaar op MOP-zuid en – oost in combinatie met routes in de omgeving
25.	Ontwikkeling paardenrecreatie, A. Vlooswijk	Idem, slapend initiatief	Idem
26.	Openluchttheater, A. Vlooswijk	Zie initiatief nummer 15, slapend initiatief	Inpasbaar op MOP-oost en directe omgeving (Eerdse Bergen) en eventueel op MOP-zuid
28.	Natuurontwikkeling, natuurverenigingen Schijndel, Veghel en Sint-Oedenrode	Is niet zozeer als project bedoeld, maar prima (mede) te realiseren op vooral MOP-zuid en – oost vanwege de nog aanwezige natuurwaarden en de beleidskaders. De directe economische bijdrage van de natuurwaarden is beperkt maar indirect wel van belang voor de aantrekkelijkheid van het gebied. Het draagvlak is waarschijnlijk groot.	Inpasbaar op MOP-oost en – zuid en de omgeving
30.	Verblijfsrecreatie: blokhutten, H. de Laet	Slapend initiatief. Past niet binnen de beleidsmatig gewenst geachte bedrijfsmatige ontwikkeling op MOP-noord en de beoogde ontwikkeling voor MOP-oost. Is wel inpasbaar op MOP-zuid mits rekening gehouden wordt met de aanwezige natuurwaarden. Blokhutten kunnen een substantiële economische bijdrage leveren. Draagvlak vormt een aandachtspunt voor realisatie van de blokhutten. Voorzieningen kunnen ingepast worden in de bestaande infrastructuur. Verblijfrecreatie op MOP-zuid biedt combinatiemogelijkheden met de geplande golfbaan.	Inpasbaar op MOP-zuid



Nr	naam project	overwegingen	voorlopige conclusies
33.	Recreatiebedrijf Vlagheide, Hikspoors Van der Grinten VOF	Is wel inpasbaar op MOP-zuid mits rekening gehouden wordt met de aanwezige natuurwaarden. De beoogde vakantiebungalows kunnen een substantiële economische bijdrage leveren. Het draagvlak voor realisatie van de bungalows zal nader bepaald moeten worden. Voorzieningen kunnen ingepast worden in de bestaande infrastructuur. Verblijfrecreatie op MOP-zuid biedt combinatiemogelijkheden met de geplande golfbaan.	Inpasbaar op MOP-zuid
34.	Stichting De Locatie	Is in afwachting van de uitwerking van de Visie op de MOP-complexen. De beoogde gezinsbegeleiding (kamperen), kleinschalige opvang kinderen en jongeren, en het bieden van werkervaringsplaatsen zijn te combineren met de beoogde accommodatie op MOP-zuid. Voorzieningen kunnen ingepast worden in de bestaande infrastructuur.	Inpasbaar op MOP-zuid of MOP-oost
35.	Vizier, woningen voor verstandelijk gehandicapten	Hebben samen met de golfbaaninitiatiefnemers en Huis en Erf een schetsontwerp ingediend dat voorziet in enkele zorgwoningen op MOP-zuid die in de weekenden gebruikt kunnen worden voor recreatie en bieden daarmee combinatiemogelijkheden met de geplande golfbaan. Het voorstel past binnen het beleid. De extensieve opzet biedt mogelijkheden om rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden. De woningen genereren opbrengsten en kunnen waarschijnlijk mede vanwege de maatschappelijke doelstelling rekenen op draagvlak. Voorzieningen kunnen ingepast worden in de bestaande infrastructuur.	Inpasbaar op MOP-zuid of MOP-oost
37.	Accommodatie voor buitensportactiviteiten, R. van der Heijden	Slapend initiatief. Ontwikkeling buitensportactiviteiten, Binnen-accommodatie met eenvoudige overnachtingsmogelijkheden voor groepen (blokhutten of barakken). Verblijfrecreatie op MOP-zuid biedt combinatiemogelijkheden met de geplande golfbaan. Het initiatief lijkt beleidsmatig inpasbaar op MOP-zuid. De extensieve opzet biedt mogelijkheden om rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden. De accommodatie genereert opbrengsten. Het draagvlak voor een dergelijke voorziening zal moeten worden onderzocht.	Inpasbaar op MOP-zuid
43	Mountainbikeroute, gemeente Veghel	Past beleidsmatig goed in de algemene extensieve recreatiedoelstelling voor de Vlagheide en de MOP's en biedt mogelijkheden om illegaal gebruik op ongewenste locatie terug te dringen. Het is goed te combineren met de aanwezige natuurwaarden	Inpasbaar op MOP-complexen, en omgeving
51	De Vlieger, Kinderdagverblijf - BSO	Het kinderdagverblijf is voorzien op het Noordelijk MOP-complex maar past niet goed binnen de beleidsdoelen voor de MOP's. Initiatiefnemer heeft de mogelijkheid op een andere locatie de initiatieven te ontwikkelen.	Vooralsnog niet inpasbaar op de MOP-complexen
55	Paintballclub/ evenementenburo, Olijslager	Lijkt beleidsmatig inpasbaar op MOP-zuid. De extensieve opzet biedt mogelijkheden om rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden. De accommodatie genereert opbrengsten maar voorziet niet in verblijfsmogelijkheden. Het draagvlak voor een dergelijke voorziening zal moeten worden onderzocht	Is met een kanttekening inpasbaar op MOP-zuid



Nr	naam project	overwegingen	voorlopige conclusies
57	Pilot algenkweek en biovergisting, MARIS	Installatie heeft geen relatie met de recreatieve ontwikkeling van Vlagheide maar is wel inpasbaar in de bedrijfsmatige doelstellingen voor de omgeving van MOP-noord. De installatie kan – zeker op termijn – de nodige opbrengsten realiseren is fysiek goed in te passen en kan – mits garanties kunnen worden geboden voor het voorkomen van overlast – rekenen op draagvlak op die locatie	Inpasbaar op MOP-noord of omgeving
58	Manifest coöperatie Vlagheide	Is een breed manifest met voorstellen voor projecten op en rond de voormalige vuilstort de concrete onderdelen (met name de golfbaan) zijn hiervoor afzonder benoemd	Zie afzonderlijke projecten
60	Outdoorsport, Wolvies	Lijkt beleidsmatig inpasbaar op MOP-zuid. De extensieve opzet biedt mogelijkheden om rekening te houden met de aanwezige natuurwaarden. De accommodatie genereert opbrengsten maar voorziet niet in verblijfsmogelijkheden. Het draagvlak voor een dergelijke voorziening zal moeten worden onderzocht	Is met een kanttekening inpasbaar op MOP-zuid
?	Verplaatsing Den Ouden	Is niet als project ingediend bij de stuurgroep Vlagheide maar heeft daarmee wel een relatie. Met de firma Den Ouden worden gesprekken gevoerd over verplaatsing richting MOP-noord en omgeving	Inpasbaar op MOP-noord en omgeving



## 6. Conclusies

De uitkomsten van het derde werkgroepbijeenkomst hebben de conclusies van de tweede bijeenkomst versterkt. De functiegroepen en functies van de MOP's die vastgesteld waren zijn door middel van het vaststellen van beoordelingscriteria toetsbaar geworden. Door de werkgroep is als voorwaarde gesteld dat de functies voor de MOP's gespiegeld worden aan het "Intergemeentelijk Masterplan Vlagheide e.o."

Het resultaat van de 3<sup>e</sup> werkgroepbijeenkomst is dat de toekomstige functie per MOP meer richting heeft gekregen en van voorwaarden is voorzien. Per MOP betekent dit:

MOP noord: ontwikkeling naar werken, ingepast in een landschappelijk raamwerk. Afhankelijk van de mogelijkheden en eisen wordt naast het landschappelijk raamwerk de reeds geplande ecologische verbindingzone gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk is, zal de verbindingzone opschuiven naar een zuidelijker ligging.

MOP oost: een natuurbestemming met extensieve recreatie. Afhankelijk van de publieke opinie en wensen van de inwoners van Eerde, is het mogelijk dat de MOP (deels) een extensieve en maatschappelijk verantwoorde woon/ zorgfunctie krijgt.

MOP zuid: een recreatieve functie in een natuurterrein dat door decennialang militair gebruik ook een cultuurhistorische waarde heeft gekregen. De recreatieve functie is intensiever dan MOP oost. Dat wil zeggen dat verblijfsfuncties mogelijk zijn. Een koppeling met zorg is hier ook denkbaar.

Een verkenning is gemaakt van de bij de gemeente reeds bekende initiatieven die passen op de MOP's. De passendheid is gebaseerd op de wensen en beoordelingcriteria van de gemeente die resulteren uit de werkgroepbijeenkomsten. Met de geanalyseerde initiatieven wordt contact opgenomen. Met hen worden de mogelijkheden voor de MOP's besproken zodoende het realiteitsgehalte van een toekomstige functie op de MOP's verder te concretiseren.