



VLAGHEIDEBERG FASE 2

GEBIEDSBESCHRIJVING

Opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad
Projectnr:	MEI048-0001
Datum:	27 november 2025

VLAGHEIDEBERG FASE 2

GEBIEDSBESCHRIJVING

Opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad
Projectnr:	MEI048-0001
Rapportnr:	20251111_MEI048_Gebiedsanalyse
Status:	Concept
Datum:	27 november 2025

Opsteller:
SVO + MVS

Verificatie:
MVS

Validatie:
JVD

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	KARAKTER EN KWALITEITEN VAN HET GEBIED	5
2.1	Het verhaal van het landschap.....	5
2.1.1	Geomorfologie.....	5
2.1.2	Historische ontwikkeling	6
2.2	De ondergrond als basis – landschappelijke waarden	10
2.2.1	Bodem	10
2.2.2	Hoogtekaart.....	11
2.2.3	Grondwaterstanden.....	13
2.2.4	Waternetwerk	14
2.2.5	Oppervlaktewater	15
2.3	Een groen netwerk – Ecologische waarden	16
2.3.1	Natuur Netwerk Brabant (NNB)	16
2.3.2	Omliggende natuur	18
2.4	Sporen van het verleden – Cultuurhistorische waarden	20
2.4.1	Historische waarden.....	20
2.4.2	Landschapselementen	24
2.5	Recreatie als verbindende factor	27
2.5.1	Huidige recreatie.....	27
3	BELEIDSKADERS.....	29
3.1	Provincie Noord-Brabant.....	29
3.1.1	Natuurnetwerk Brabant (NNB)	29
3.1.2	Landelijk gebied	30
3.2	Gemeente Meierijstad.....	31
3.2.1	Toekomstvisie Meierijstad	31
3.2.2	Natuur- en landschapsvisie	31
3.2.3	Bestemmingsplannen	32
4	MILIEU-PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	34

BIJLAGEN

B1	MILIEU-PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN
-----------	---

1 INLEIDING

De Vlagheideberg vormt een bijzonder landschappelijk en recreatief element in het hart van Meierijstad. Waar vroeger een afvalstort lag, is de afgelopen jaren een groene en gevarieerde recreatieve zone ontstaan. Deze ontwikkeling markeert de transformatie van de Vlagheide van een utilitair terrein naar een plek waar natuur, landschap en recreatie elkaar versterken. Met fase 2 van het natuur- en landschapspark Vlagheideberg wil de gemeente Meierijstad deze ontwikkeling verder vormgeven en ruimte bieden aan ondernemers die bijdragen aan een duurzame, natuurinclusieve en kwalitatief hoogwaardige recreatieve invulling van het gebied.

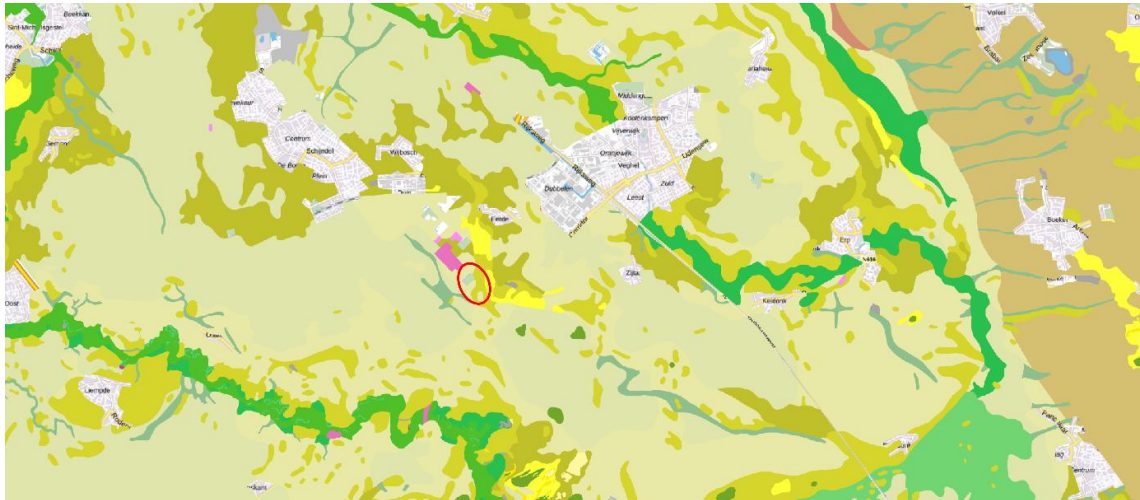
Deze gebiedsbeschrijving schetst het fysieke, ecologische, cultuurhistorische en beleidsmatige kader voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Het document biedt inzicht in de karakteristieken, waarden en kansen van de locatie en vormt daarmee de onderlegger voor de gemeentelijke uitvraag richting marktpartijen. Ondernemers die een initiatief willen indienen, kunnen aan de hand van deze beschrijving beoordelen op welke wijze hun plan aansluit bij de gebiedsidentiteit en de gemeentelijke ambities.

Het rapport beschrijft achtereenvolgens het ontstaan en de kwaliteiten van het landschap (hoofdstuk 2), de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau (hoofdstuk 3) en de randvoorwaarden op het gebied van milieu, natuur, water, cultuurhistorie en recreatie (bijlage B1). Daarmee vormt deze gebiedsbeschrijving zowel een feitelijke onderbouwing als een inspiratiebron voor initiatiefnemers om plannen te ontwikkelen die bijdragen aan de versterking van natuur, landschap en recreatieve beleving van de Vlagheideberg.

2 KARAKTER EN KWALITEITEN VAN HET GEBIED

2.1 Het verhaal van het landschap

2.1.1 Geomorfologie



Het plangebied ligt binnen het brede dekzandlandschap van Midden- en Oost-Brabant, dat tijdens het Laat-Weichselien (circa 12.000–10.000 jaar geleden) is gevormd door windafzettingen onder koude, droge omstandigheden. In deze periode zijn uitgestrekte vlakten van fijn tot matig grof zand ontstaan, waarin de wind lage ruggen, duinen en uitblazingsvlakten heeft gevormd. Dit dekzand vormt de basis van het huidige reliëf in de regio.

Binnen dit overwegend vlakke en zacht golvende landschap onderscheidt de Vlagheide-Eerdezone zich als een lichte verheffing ten westen van de Aa-vallei. Deze hoogte maakt deel uit van een oud duincomplex, dat oorspronkelijk bestond uit een reeks lage stuifduinen op de overgang tussen drogere dekzandgronden en de nattere beekdalen. Geomorfologisch ligt het gebied op het interfluvium – de waterscheiding – tussen de beeksystemen van de Aa en de Dommel. Deze ligging zorgt voor een overwegend droog en goed doorlatend zandig reliëf met lokaal nog herkenbare stuifzandvormen. Op deze scheiding is vanaf de late middeleeuwen een randwal met een reeks stuifduinen ontstaan waar met eikenhakhout het stuivende zand werd vastgelegd. Oorspronkelijk was deze reeks zo'n 6 km lang. Daarvan zijn in de Eerdse en Coeveringse Bergen nog enkele zeldzame relictten over.

Een bijzonder aspect van het huidige landschap is de Vlagheideberg zelf. Onder een deel van deze verhoging bevindt zich een voormalige vuilstort die in de tweede helft van de twintigste eeuw is afgedekt en ingericht als recreatiegebied (zie ook paragraaf 2.1.2). Hierdoor is het natuurlijke microreliëf antropogeen versterkt, wat het gebied tegenwoordig zijn opvallende 'berg'-karakter geeft.

De Vlagheideberg vormt daarmee een kleinschalig reliëfrijk element binnen de verder vlakke dekzandvlakte van de Meierij. De ligging op de overgang tussen droog dekzand en nat beekdal maakt het gebied hydrologisch en ecologisch interessant. De huidige landschapsvorm weerspiegelt bovendien de karakteristieke ontwikkeling van de Brabantse dekzandgebieden: van natuurlijke

verstuiving en heidevorming, via ontginning en bebossing, naar het huidige mozaïek van recreatie en natuur.

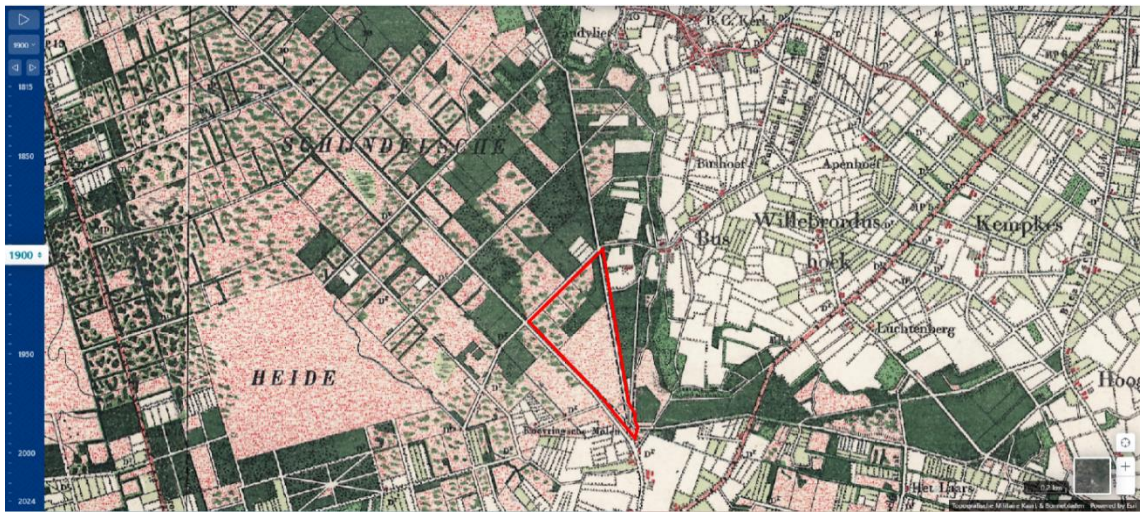
2.1.2 Historische ontwikkeling

Situatie 1850



In de vroege middeleeuwen zijn de dorpen Veghel, Schijndel en Eerde ontstaan op de vruchtbaardere zandruggen bij de Aa. De omliggende hoge zandgronden waren gemeenschappelijke heidevelden en woeste gronden, die door boeren werden gebruikt voor begrazing en heidestrooisel en -plaggen voor in de potstallen. Door eeuwenlange ontginning, het 'afvlaggen' van heide (waar de naam Vlagheide ook vandaan komt) en overbegrazing raakte de bodem uitgeput en het zand los, waardoor de voormalige heidevelden gingen stuiven. (zie kaart 1850). Door een overheersende westenwind waaide het zand richting het oosten. Door op de Eerdse Bergen met eikenhakhout een zandvang te maken werd dit proces tegengegaan en de achterliggende bouwlanden en bewoning beschermd. Dit eikenhakhout is meegegroeid met het opgevangen zand. De stobben en stammen van de huidige eiken kunnen wel tot 1000 jaar oud zijn, wat een uniek en prachtig beeld van de oerkracht van de natuur weergeeft. De stuifduinen als randwal op de scheiding tussen de natuurlijke processen en de menselijke activiteiten vormen een aardkundig waardevol element.

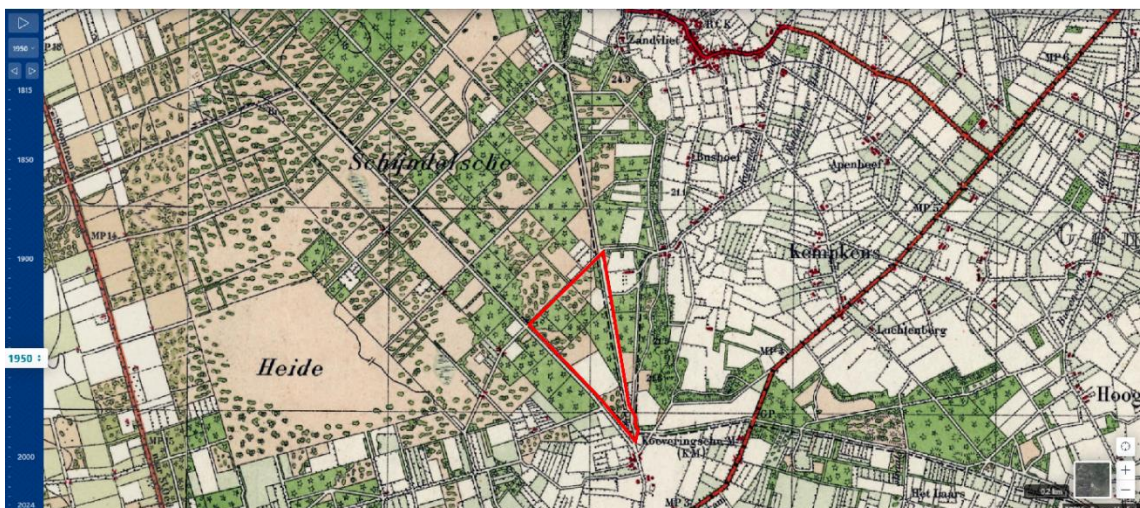
Situatie 1900



In de 19^e eeuw werden de heidevelden steeds meer ontgonnen tot landbouwgrond. Ook werden grote delen van de Schijndelse Heide met grove den aangeplant (waaronder de Eerdse Bergen), enerzijds om het stuifzand vast te leggen en de dorpen en landbouwgronden te beschermen en anderzijds om hout te produceren voor mijnbouw en constructie.

Door deze ontginningen veranderde het open heidelandschap geleidelijk in een afwisselend bossen cultuurlandschap. In deze periode ontstond een duidelijk herkenbare verkaveling, waarbij de percelen werden omzoomd door houtwallen en begeleid door bomenlanen langs wegen. Deze groene structuren benadrukten de verkavelingspatronen en gaven het landschap een meer besloten en geordend karakter. (zie kaart 1900).

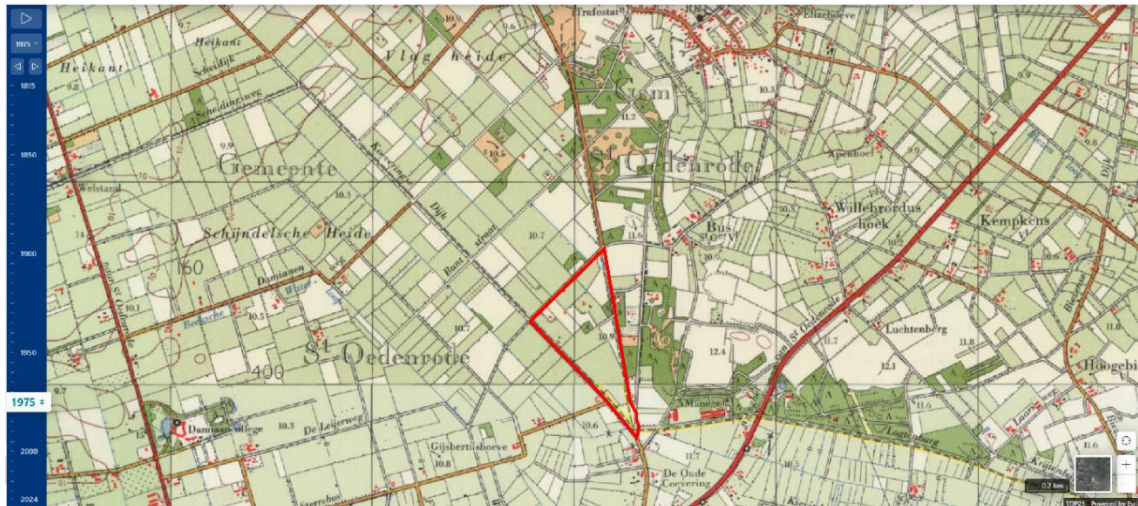
Situatie 1950



Na 1900 zetten de grootschalige agrarische ontginningen van de Schijndelse Heide door. Het boerenland met akkers, houtwallen en zandpaden kreeg vorm. Alleen de bossen op de Eerdse Bergen bleven overeind. De stuifduinen werden voor een groot deel afgegraven als zandwinning voor de bouw. Van de oorspronkelijke 6 km is nog circa 1,5 km over. Er ontstaat een duidelijk verschillend

landschapsbeeld aan beide kanten van de beboste Eerdse Bergen (goed te zien op kaart 1950/1975). Aan de noordoostzijde het oude middeleeuwse landschap met een organisch gegroeide en kleinschalige strokenverkaveling. Het gebied ten zuidwesten van de Eerdse Bergen is later meer planmatig ontgonnen en is meer rationeel en grootschalig van karakter. Het plangebied ligt tegen de Eerdse Bergen in het jongere ontginning landschap.

Situatie 1975



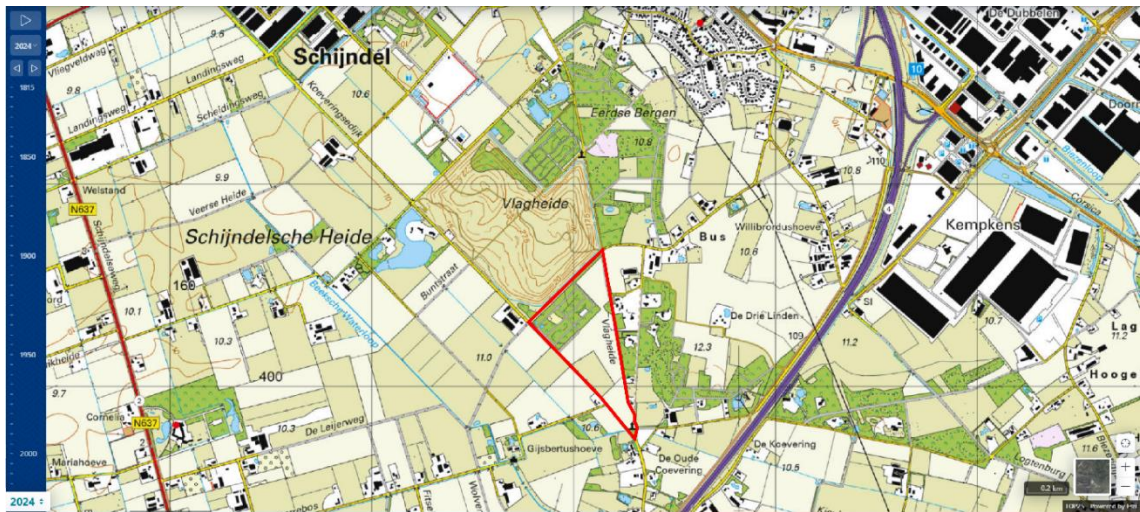
Vanaf de jaren '60 en '70 veranderde het agrarische landschap ook door een aantal agrarische ontwikkelingen. De uitvinding van prikkeldraad zorgde voor een sterke afname van houtsingels en -wallen. Door de uitvinding van kunstmest en door ruilverkaveling ontstond een agrarische schaalvergroting en trad nivellering van het landschap op: oorspronkelijke verschillen in landschapstypes verdwenen door toedoen van de mens steeds meer en landschappen gingen op elkaar lijken.

In deze periode groeiden ook de omliggende dorpen en steden aanzienlijk. Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode breidden zich uit door industrialisatie, ontginning van landbouwgrond en ontwikkeling van infrastructuur. Het plangebied ontwikkelde zich tot een open, landelijk gebied dat als overgangszone tussen de drie kernen fungeert.

In de tweede helft van de 20^e eeuw kwamen ook enkele nieuwe, afwijkende functies. Ten zuiden van de Eerdse Bergen werd in de jaren '60 een grote vuilstort aangelegd. Aanvankelijk gebeurde dit in zandputten, maar later werd ook bovengronds gestort. In 2003 is de vuilstorting hier gestopt en in 2016 en 2017 is deze afgedekt en omgevormd tot de Vlagheideberg – een markant, kunstmatig reliëf in het landschap dat tegenwoordig als recreatie- en natuurgebied in gebruik is.

Tegelijkertijd verschenen langs de bosranden van de Eerdse Bergen enkele MOB-complexen (mobilisatiecomplexen) van Defensie. Deze kleine, omheinde opslagterreinen voor militair materieel werden in de Koude Oorlog verspreid over Brabant aangelegd.

Huidige situatie

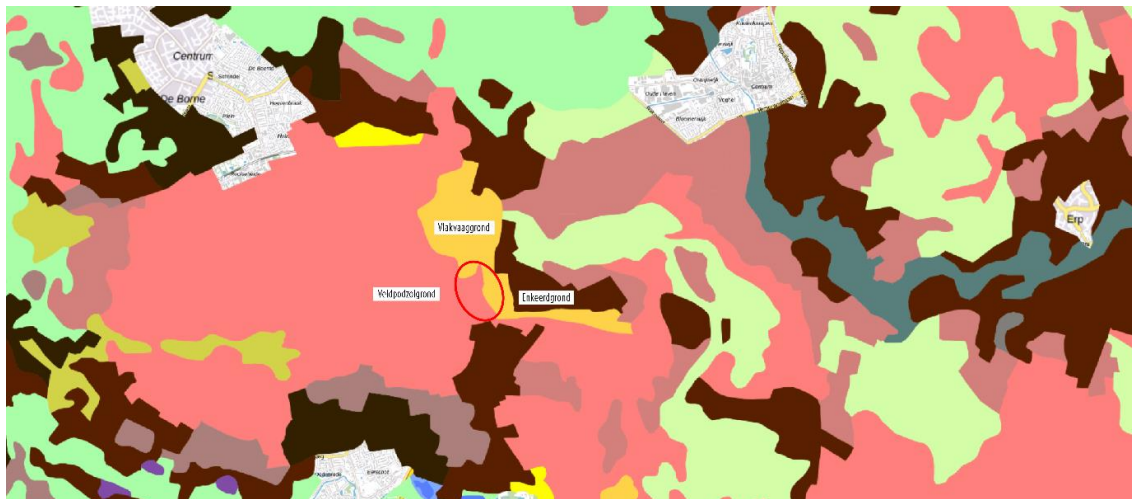


Vandaag vormen de Eerdse bergen, samen met de Vlagheideberg en de MOB-complexen een waardevolle groene zone tussen de verschillende landbouwgebieden en de dorpen. Het bos- en heidegebied heeft een sterke recreatieve en ecologische functie gekregen. Restanten van het oude stuifzand- en heidelandschap zijn nog herkenbaar in reliëf en vegetatie. De vlagheideberg is uitgegroeid tot een herkenningspunt en wordt doorontwikkeld met wandel-, fiets- en mountainbikepaden. De MOB-complexen hebben hun oorspronkelijke functie verloren en herinneren aan een bijzondere fase in de moderne geschiedenis.

Zo weerspiegelt het huidige landschap een gelaagde geschiedenis, waarin natuurlijke processen, agrarische ontginningen, stedelijke ontwikkelingen, defensie en recreatie elkaar opvolgen.

2.2 De ondergrond als basis – landschappelijke waarden

2.2.1 Bodem



Het plangebied ligt in de veldpodzolgronden en grenst aan de zijde van de Eerdse Bergen aan de vlakvaaggronden.

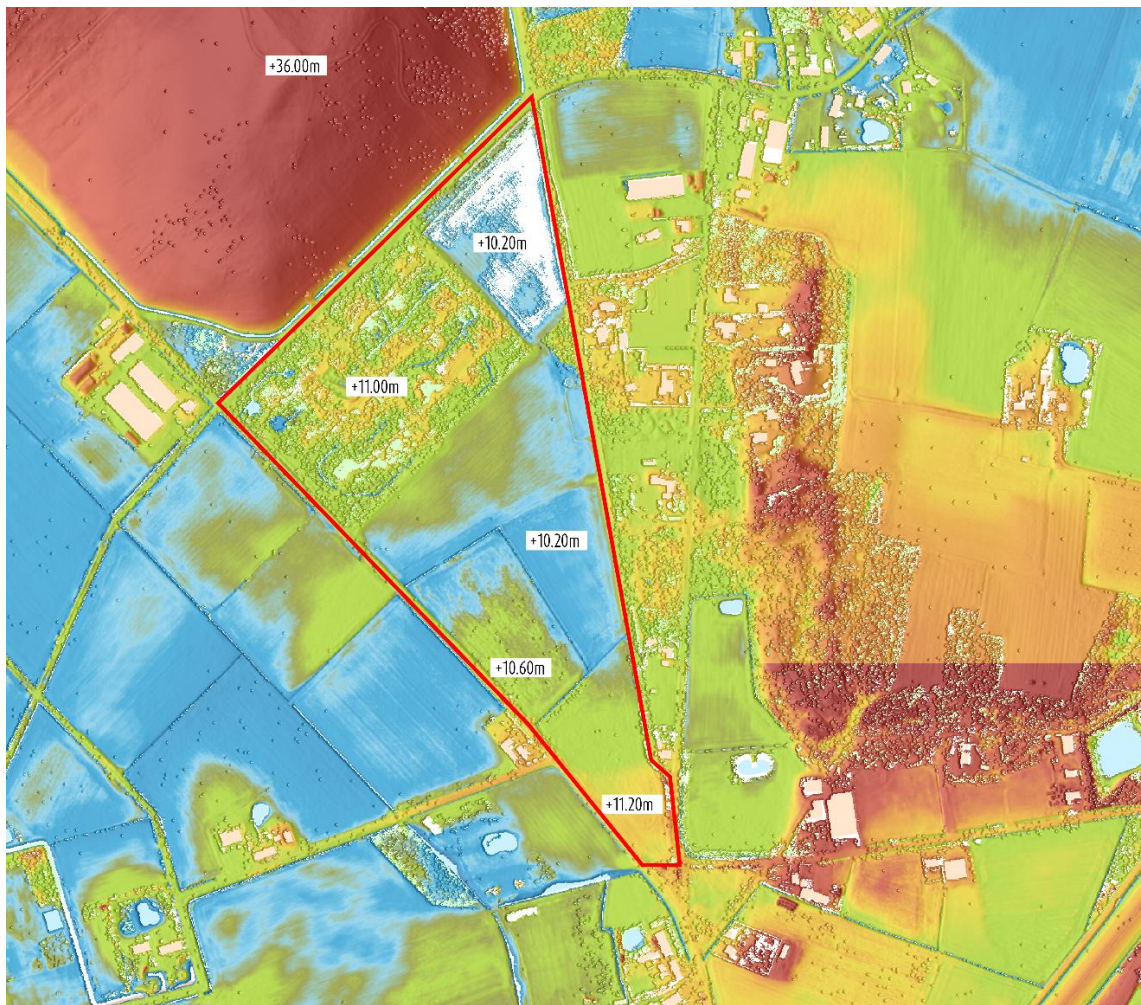
Veldpodzolgronden zijn droge, voedselarme zandgronden met een natuurlijke potentie voor droog heide- en boslandschap (eiken-beukenbos). Van nature voorkomende soorten zijn onder meer zomereik, beuk, ruwe berk, lijsterbes en hult. Historisch gezien is ook veel grove den aangeplant. Omdat sprake is van een verrijkte toplaag (vaak ca. 30 cm) door decennialange bemesting is bodemverbetering hier nodig om de potentiële natuurlijke vegetatie van met name heide te kunnen ontwikkelen.

Omdat deze natuurtypen wel wat kwetsbaar zijn voor verstoring, is een vorm van extensieve, natuurinclusieve recreatie hier passend. De focus ligt op rust, natuurbeleving en ecologie. Al te intensieve recreatie zal de gewenste natuurontwikkeling belemmeren. Gebruik het landschap- en bodemtype als inspiratie voor de recreatieve inrichting.

2.2.2 Hoogtekaart

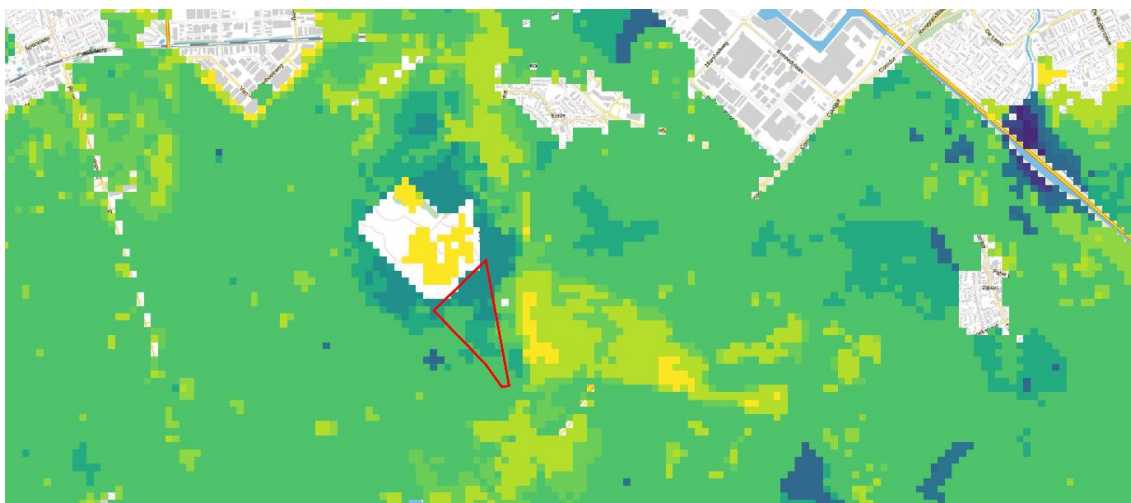


Op de AHN-hoogtekaart is de Vlagheide-Eerdezone zichtbaar als een lichte verheffing binnen de overwegend vlakke dekzandvlakte van de Meierij. Deze hoogte maakt deel uit van een oud duincomplex dat ooit bestond uit lage stuifduinen op de overgang tussen droge zandgronden en natte beekdalen. Het meest opvallende reliëfelement is de Vlagheideberg, een voormalige vuilstort die inmiddels is afgedekt en ingericht als weide- en recreatiegebied. Door deze ingreep is het natuurlijke microreliëf kunstmatig versterkt, waardoor het gebied zich vandaag onderscheidt door een markant "berg"-karakter. De ligging tussen hoger gelegen en lager gelegen terrein geeft het gebied bovendien een interessante hydrologische en ecologische dynamiek. Dit wordt verder toegelicht in de paragrafen 2.3, 2.4, 2.5 en 3.1.



Op de AHN-hoogtekaart van de driehoek ten zuidoosten van de Vlagheideberg – het plangebied voor fase 2 – zijn, in mindere mate, hoogteverschillen zichtbaar. Het MOB-complex Zuid ligt op een hogere positie ten opzichte van de omliggende percelen, terwijl vooral de oostelijke delen van het gebied lager zijn gelegen. Bij de inrichting van recreatieve functies is het belangrijk rekening te houden met deze hoogteverschillen en de invloed die oppervlakte- en grondwater hier heeft (zie paragrafen 2.3, 2.4 en 2.5).

2.2.3 Grondwaterstanden



Grondwatertrappen

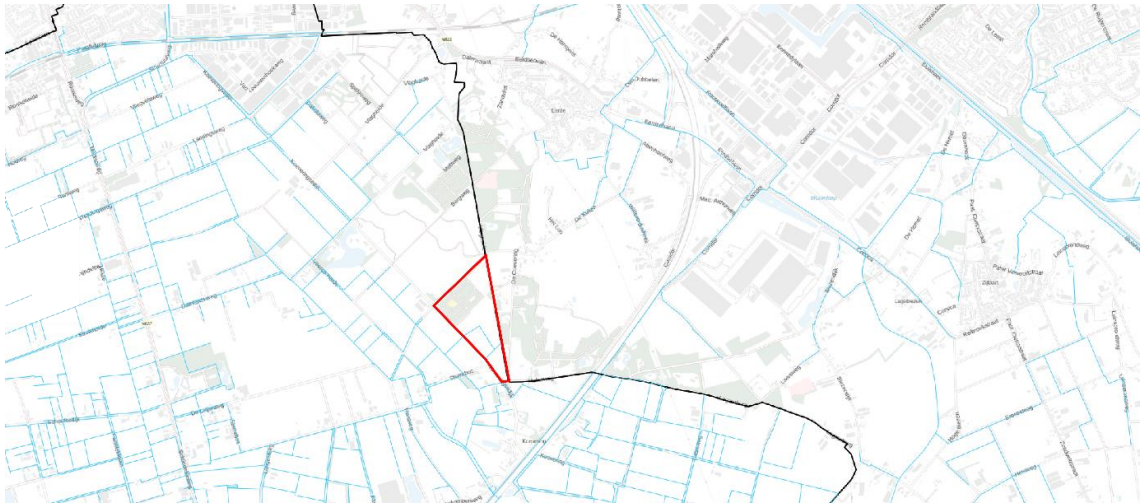
Een grondwatertrap geeft een indicatie van zowel de absolute grondwaterstand als de jaarlijkse fluctuatie. Deze trappen zijn vastgesteld op basis van de gemiddeld hoogste (GHG) en gemiddeld laagste (GLG) grondwaterstanden, die respectievelijk inzicht geven in de winter- en zomerstanden van het grondwater.

Het plangebied kent een grondwatertrap die varieert tussen trap V en VI. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de winter tot circa 80 cm onder maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) in de zomer dieper dan 120 cm onder maaiveld voorkomt. Het gebied heeft daarmee een relatief diepe en stabiele grondwaterstand, wat samenhangt met de zandige, goed doorlatende bodem.

De Vlagheideberg is een afgedekte vuilstort met een ondoorlatende laag. Het hemelwater ter plaatse van de berg infiltreert niet in de bodem maar watert af op de omliggende ringsloot. Hiervoor is onlangs een uitgebreid waterbergingsplan opgesteld.

Bij een toekomstige recreatieve inrichting is het belangrijk rekening te houden met deze goede infiltratiecapaciteit. Een toename van verharding of bebouwing kan de natuurlijke infiltratie verminderen en daarmee de waterhuishouding negatief beïnvloeden.

2.2.4 Waternetwerk

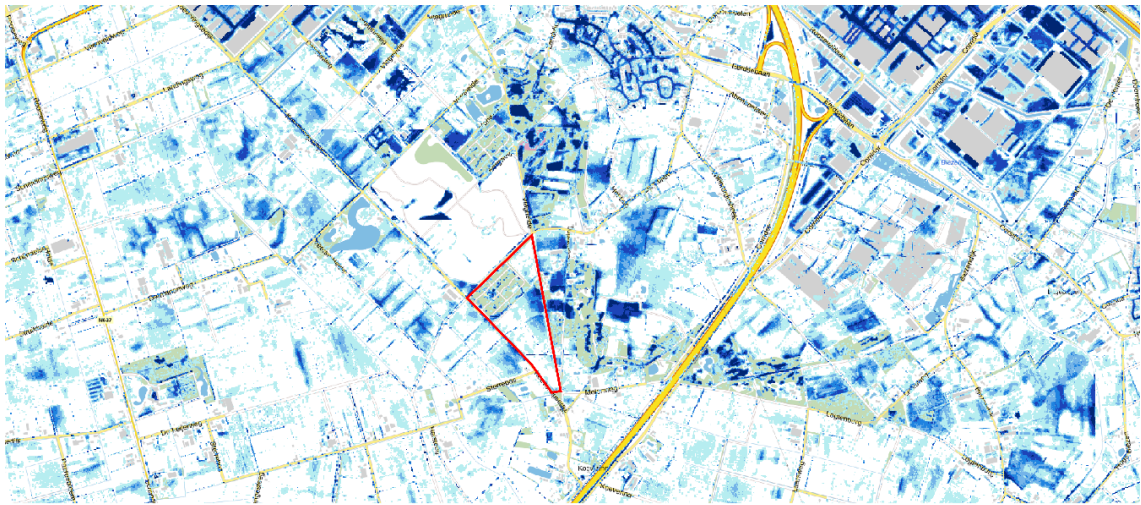


Het plangebied ligt in waterschap De Dommel, maar op de grens met waterschap Aa en Maas, dus precies op de waterscheiding tussen de bekenstelsels van de Dommel (afwatering richting zuidwest) en de Aa (afwatering richting noordoost). Het plangebied zelf kent geen waterlopen behoudens een enkele zaksloot. Het is een infiltratiegebied waar het water wegzakt en niet wordt opgestuwd. Vanwege de waterscheiding is er geen of weinig invloed van beekpeilen of agrarisch peilbeheer.

Door de ligging op de grens van twee waterschappen is overleg over de gewenste ontwikkelingen met beide waterschappen aan te raden. Kansen voor de waterhuishouding van de ontwikkeling liggen in het gebruik van greppels, laagten of wadi's waardoor het water binnen het plangebied kan infiltreren. Er zal door de hoge en droge ligging waarschijnlijk geen permanente waterstand zijn. Door de aanleg van diepere poelen kan wel permanent water worden gecreëerd.

Afvoer van hemelwater via sloten is niet wenselijk om verdroging van de bovenlaag te voorkomen. Dit is namelijk negatief voor ontwikkeling van bos, heide en kruidenrijke graslanden. Het principe van water 'vasthouden, bergen, afvoeren' is hier van belang.

2.2.5 Oppervlaktewater

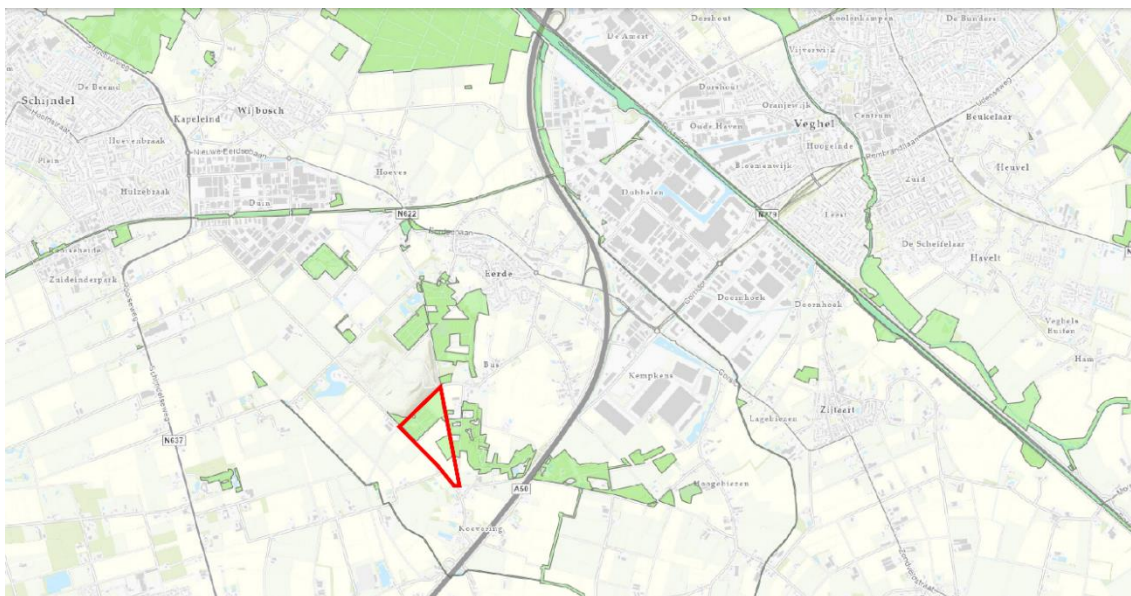


In het plangebied en de aangrenzende Eerdse Bergen is duidelijk te zien dat bij hevige regenval (bijvoorbeeld 140 mm in 2 uur) water tijdelijk aan het oppervlak blijft staan. Vooral de lager gelegen delen aan de oostzijde van het plangebied zijn hierbij gevoelig. Dit wordt versterkt doordat er in dit gebied weinig tot geen sloten aanwezig zijn, zoals in de vorige paragraaf te zien was.

Toekomstige ontwikkelingen moeten hier rekening mee houden, zowel wat betreft het oppervlak dat wordt verhard of bebouwd, als de locatie van nieuwe functies ten opzichte van de lager gelegen gebieden, waar bij hevige buien wateroverlast kan ontstaan.

2.3 Een groen netwerk – Ecologische waarden

2.3.1 Natuur Netwerk Brabant (NNB)



Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het NatuurNetwerk Brabant is een provinciaal netwerk van natuurgebieden in Noord-Brabant. Het doel van het netwerk is om bestaande natuur te beschermen, versterken en met elkaar te verbinden, zodat planten en dieren zich beter kunnen verplaatsen en het landschap ecologisch veerkrachtiger wordt. Voor een uitgebreidere beschrijving, zie hoofdstuk 3.

Het plangebied omvat de percelen P4, P7 en MOB-Zuid, die onderdeel zijn van het NatuurNetwerk Brabant (NNB). Direct grenzend aan het plangebied liggen de Eerdse Bergen en het Wijboschbroek, belangrijke referentiegebieden voor ecologie en hydrologie.

Het plangebied kan een belangrijke bijdrage leveren aan dit netwerk door aanwezige natuurwaarden te behouden en door verbindingen tussen de gebieden te faciliteren. Bij toekomstige ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met de eisen van het NNB, zodat de ecologische samenhang en biodiversiteit in het gebied versterkt worden.

MOB-Zuid

MOB-Zuid beslaat 5,9 hectare en bestaat voornamelijk uit loofbos met zomereik, berk, Amerikaanse vogelkers en lijsterbes. In het bos komt een rijke ondergroei voor van struiken en kruiden, waaronder braam, bochtige smele, brandnetel en gewoon vingerhoedskruid. Langs watergangen groeit ook varens.

Het gebied bevat meerdere open plekken die vroeger waarschijnlijk geheel open waren, maar inmiddels dichtgegroeid zijn met struiken en jonge bomen. Natuurlijke successie is hier verder gevorderd dan in andere voormalige MOB-gebieden. Centraal ligt een grotere open zandvlakte, die momenteel ongewenst intensief gebruikt wordt door motorcrossers. Hier komen soorten voor die kenmerkend zijn voor voedselarme grond, zoals zandblauwtje (Rode Lijst), brem, grove den en enkele orchideeën.

Het gebied kent sociale overlast, zoals afvaldumping. Zorgvuldig beheer is noodzakelijk om de natuurwaarden te beschermen en herstel van de vegetatie mogelijk te maken. Een recreatieve inrichting kan daartoe bijdragen.



Perceel P4 en P7

De percelen P4 en P7 zijn nog in gebruik als landbouwgrond, maar zijn beoogde natuurgebieden binnen het NNN. De gemeente heeft deze percelen in 2016 aangekocht met provinciale subsidie, inclusief een kwalitatieve verplichting tot realisatie van natuur. Voor de inrichting zijn schetsen opgesteld die nog bij de provincie ingediend moeten worden. De realisatie moet uiterlijk maart 2027 plaatsvinden.





2.3.2 Omliggende natuur

Eerdse Bergen

De Eerdse Bergen liggen direct naast het plangebied en vormen een langgerekt natuurgebied van 9 hectare. Het gebied bestaat uit voormalige stuifzandduinen en houtwallen en bevat heiderestanten die begraaasd worden. Het gebied fungeert als ecologisch referentiepunt en draagt bij aan hydrologische dynamiek en biodiversiteit in de regio.

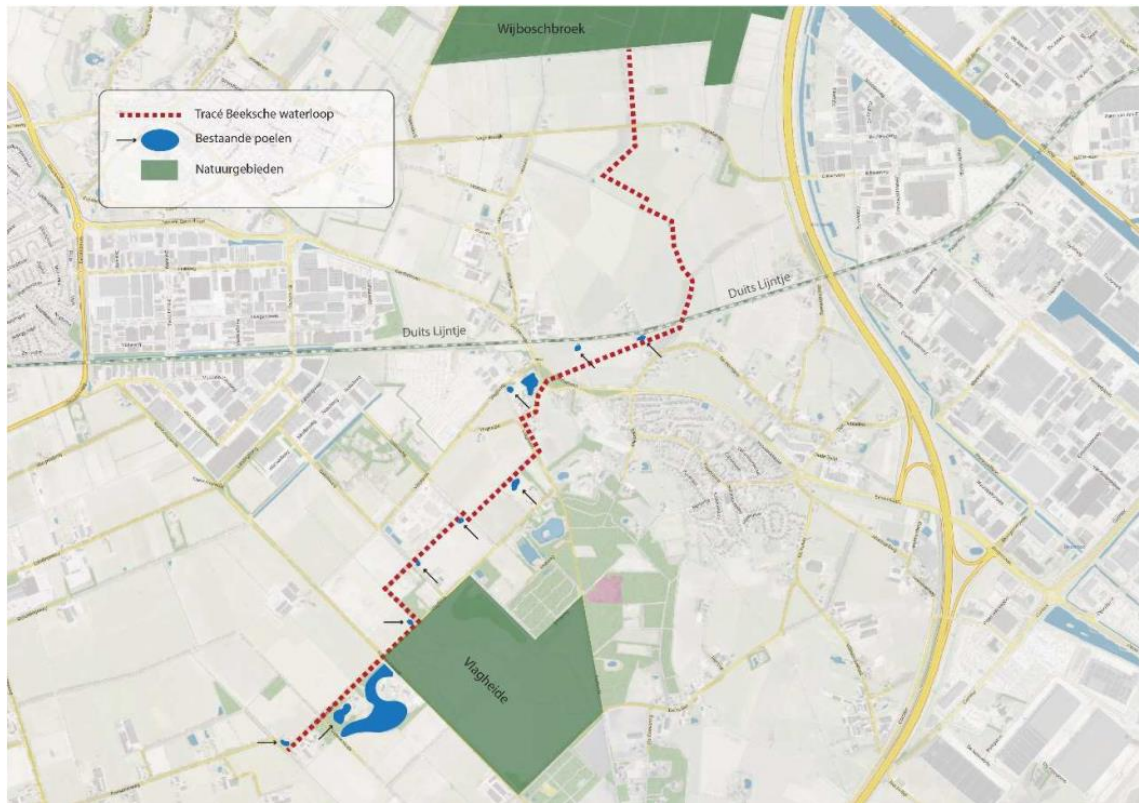
De reeks voormalige stuifzandduinen steekt vele meters boven het, verder vlakke, maaiveld uit. Er ontstond een zandduingebied omdat het zand tegen de vastgelegde rug aan bleef waaien. Dit is als het ware een zandvang, die uit noodzaak om cultuurgrond te beschermen is ontstaan in een samenwerking van mens en natuur. Een aardkundig waardevol gegeven. Later zijn grote delen van deze duinen afgegraven, maar de oorspronkelijke rug bleef bewaard en de zich daarop bevindende houtwallen zijn nog steeds aanwezig. Het kerngebied is 9 hectare groot en wordt sinds 2022 beheerd door de gemeente. Aansluitend vindt men onder meer een heiderestant dat tegenwoordig begraaasd wordt.

Het Wijboschbroek

Het Wijboschbroek ligt ten noorden van het plangebied en is ontstaan uit een voormalig broeklandschap langs de Aa. De combinatie van kalkrijke leemlagen en hoge grondwaterstanden heeft geleid tot een unieke flora, zoals bosanemoon en slanke sleutelbloem. Het landschap is gevarieerd: boomweiden, populierenlanen, grienden, eikenbos en naaldbos op hogere delen. Recentelijk is het gebied kwetsbaar geworden door verdroging en de verandering van kwel naar wegzijgebied. Hoewel het buiten het plangebied ligt, vormt het een belangrijke ecologische verbinding voor de regio.

Ecologische verbindingszone

Binnen het NNB spelen ecologische verbindingen een cruciale rol. De beoogde Ecologische Verbindingszone (EVZ) verbindt de Beeksche Waterloop met het Wijboschbroek en maakt daarmee deel uit van het grotere netwerk. Ook de Vlagheide ligt deels binnen het tracé, zij het beperkt. Het plangebied kan bijdragen aan deze verbinding door beheer en inrichting zo vorm te geven dat planten en dieren zich vrij kunnen verplaatsen en de ecologische samenhang wordt versterkt.

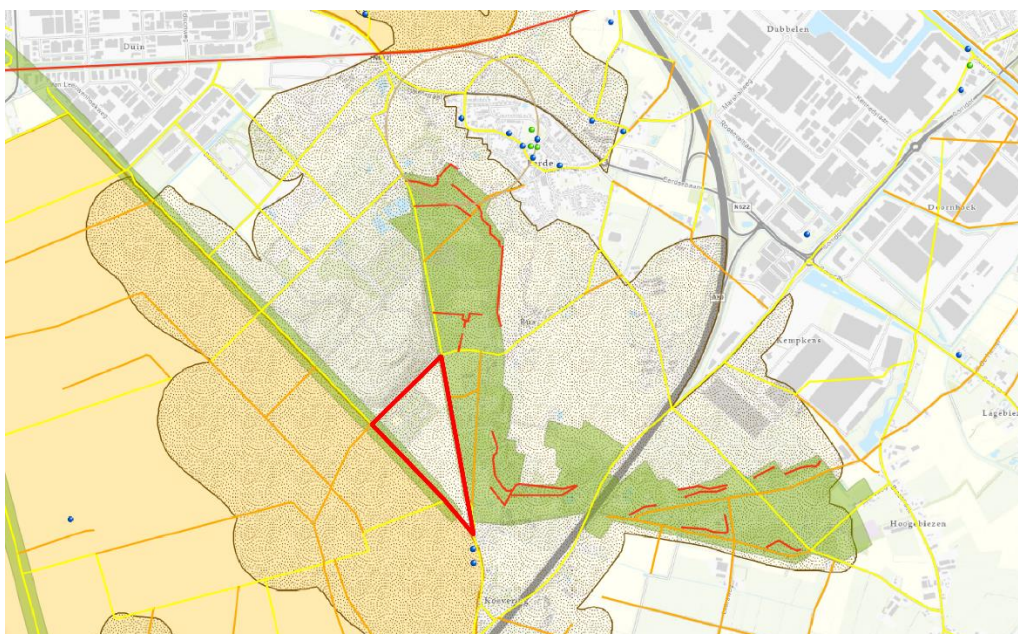


2.4 Sporen van het verleden – Cultuurhistorische waarden



In het gebied zijn verschillende sporen van het verleden zichtbaar: historisch groen, karakteristieke gebouwen en landschapselementen die in het verleden een belangrijke rol hebben gespeeld. Deze historische gelaagdheid vraagt om een zorgvuldige benadering bij toekomstige ontwikkelingen. Extensieve, natuurinclusieve recreatie sluit hier goed op aan, met de nadruk op rust, natuurbeleving en ecologie. Een te intensieve recreatieve invulling zou de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied kunnen aantasten.

2.4.1 Historische waarden



Historisch groen

De Eerdse Bergen worden aangemerkt als historisch groen met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het gebied bestaat uit een geaccidenteerd bos op voormalige zandverstuivingen, met karakteristieke begroeiing van onder meer oud eikenhakhout, zomereik, valse acacia, grove den, Amerikaanse vogelkers, sporkehout, wilde lijsterbes, adelaarsvaren, eikvaren en salomonszegel. Delen van het bos bestaan uit jongere aanplant van grove den en tamme kastanje. Een aanzienlijk deel van deze beplanting stamt uit de periode 1895–1908, terwijl andere delen nog ouder zijn.

Ook de laanbeplanting langs de Koeveringse Dijk wordt als historisch groen beschouwd en heeft een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft een karakteristieke, lange laanbeplanting met zilversdoorns, aangelegd in de periode 1940–1950.

Bij toekomstige recreatieve ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze historische groenwaarden, door ze te behouden en waar mogelijk te versterken.



Archeologische waarde

Het plangebied ligt volledig in een archeologisch landschap. De beschrijving is als volgt: *Dit landschap omvat het rivierdal van de Dommel tussen Sint-Michielsgestel en Nuenen, almede de hierin uitwaterende beken. Langs beide zijden van de rivieren beekdalen, op de overgang naar het hoger gelegen dekzandlandschap, ligt een aaneenschakeling van oude bouwland-complexen. Deze zijn ook tot landschap 22 gerekend.*

Landschap 22 is één van de archeologisch rijkste landschappen van Noord-Brabant. Dit blijkt vooral uit het grote aantal AMK-terreinen die meer dan 3% van het gebied bedekken en die als een kralensnoer van noord naar zuid langs het Dommeldal liggen. Vanwege het verhoudingsgevoel grote areaal aan oude bouwlanden (circa 50% van oppervlak) is de kans op goed geconserveerde archeologische waarden bijzonder hoog. De chronologische samenstelling van het bestand aan waarneming en terreinen komt goed overeen met het algemene beeld van Noord-Brabant. In detail is te zien dat de jongere perioden (ijzertijd-late middeleeuwen) overwegend licht oververtegenwoordigd zijn en de oudere perioden (paleolithicum – bronstijd) licht ondervertegenwoordigd. Onder de Archis-waarnemingen komen alle complextypen voor met

nederzettingsterreinen als overheersende categorie. Ook bij de AMK-terreinen bepaalt de categorie nederzettingen het beeld. Opvallend is hier het ontbreken van de complextypen depotsvondsten en infrastructuur. In een landschap waar een rivierdal beeldbepalend is, mag je juist deze typen verwachten.

De strategie van de provincie is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief. Bij toekomstige ruimtelijke of recreatieve ontwikkelingen binnen het plangebied zal hiermee rekening moeten worden gehouden. Waar nodig kan aanvullend archeologisch onderzoek vereist zijn om aanwezige waarden te beschermen en te behouden.

Zandpaden

De zandpaden op de Vlagheide en de Coevering hebben een grote cultuurhistorische en ecologische waarde. Ze zijn overblijfselen van eeuwenoude routes die dorpen, boerderijen en akkers met elkaar verbonden en vertellen zo het verhaal van het historisch gebruik van het Eerdse landschap. Hun ligging en vorm weerspiegelen de ontginning van heidegronden en de ontwikkeling van het agrarisch cultuurlandschap in de Meierij.

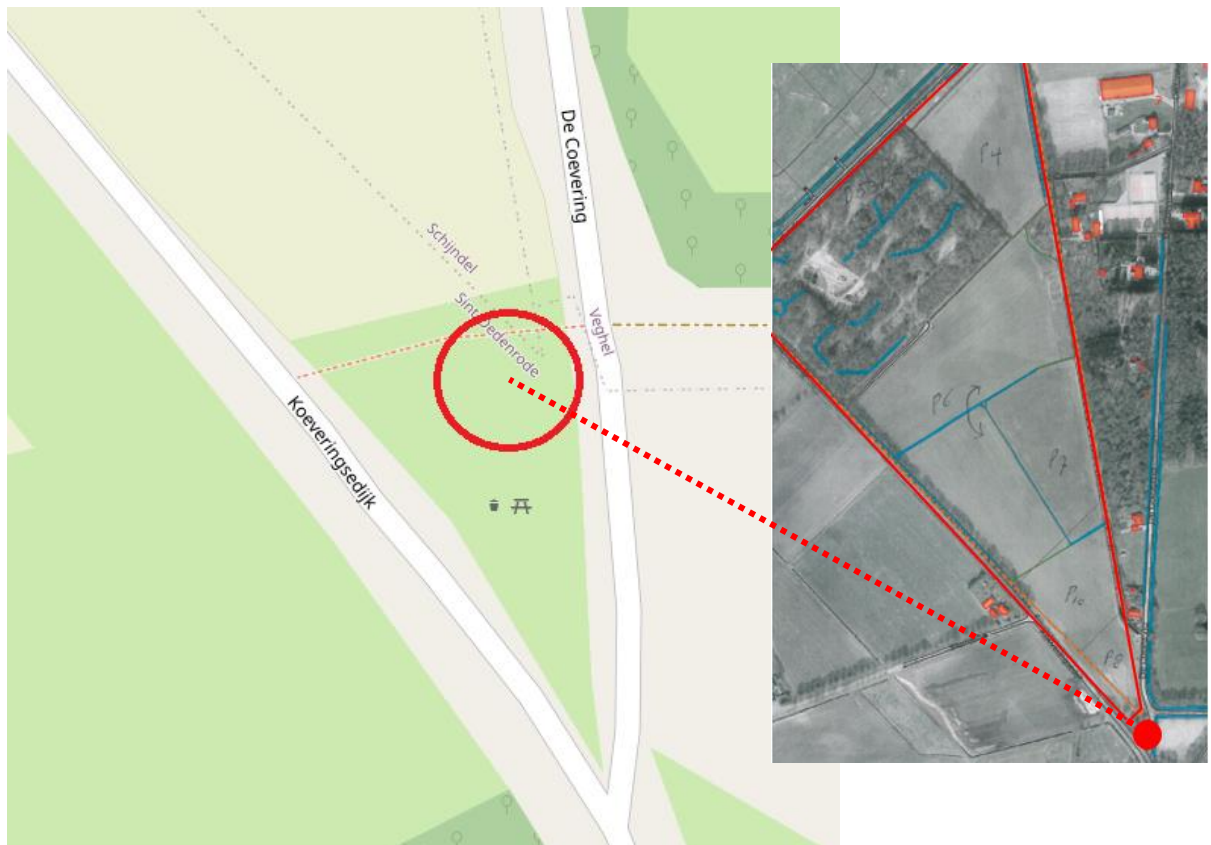
Daarnaast hebben zandpaden een belangrijke ecologische functie. De onverharde structuur bevordert de natuurlijke afwatering en biedt leefruimte aan tal van plant- en diersoorten. Ook vormen ze stille, groene verbindingen tussen natuurgebieden.

Het behoud van deze zandwegen draagt daarom bij aan het herkenbare landschap, aan biodiversiteit en aan het levend houden van de historische identiteit van Eerde.



Koeveringse molen

De Koeveringse molen is een voormalige standerdmolen op de grens van de voormalige gemeenten Sint-Oedenrode, Veghel en Schijndel. De windmolen had de reputatie de oudst bekende windmolen van Nederland te zijn. De stichtingsdatum van de Koeveringse molen dateert van 6 december 1299. De molen stond met twee staanders op Rooise grond, 1 staander op Veghelse grond en 1 staander op Schijndelse grond. Als gevolg daarvan, mocht de molenaar voor de inwoners van drie gemeenten malen. Op een kaart uit 1590 wordt de molen dan ook wel aangeduid onder de benaming 'De Drie Gemale'.



In juli 1912 brandde de Koeveringse molen af. Ter vervanging werd een andere molen gehaald, die echter op 25 september 1944 tijdens Operatie Market Garden werd verwoest door oorlogsgeweld. Er zijn plannen geweest de molen te herbouwen. Er staat op de locatie een monument ter nagedachtenis. Daarin zijn de gemeentewapens van Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode opgenomen. De percelen waar het monument zich bevindt (kadastraal bekend onder P9 en S182) vallen buiten het plangebied.



2.4.2 Landschapselementen

Vuilstort Vlagheideberg

Op de Vlagheide is tientallen jaren vuil gestort. De locatie is in twee fasen afgedicht (in 1999-2000 en in 2016-2017).

VLAGHEIDE IN BEDRIJF



Op dit moment is de Vlagheideberg een 25 meter hoge berg met graslanden en struweelgebieden, met een padenstructuur. Het is al een plek voor recreatie met wandelpaden, een mountainbike-route, een speelvoorziening in de vorm van een spifire, een vector die het verhaal van Market Garden vertelt, een geliefd 'sleegebied' als er sneeuw ligt.

VLAGHEIDEBERG NU



MOB-Zuid

In de omgeving van Eerde ligt een drietal voormalige mobilisatiecomplexen (MOB-complexen), waarvan MOB Zuid er één is. Nederland besloot al in het begin van de Koude Oorlog dat ons leger moest bestaan uit een deel parate en een deel mobilisatie eenheden. In de jaren '50 van de vorige eeuw zijn er in Nederland circa 50 complexen aangelegd waarbij het materieel opgeslagen lag, klaar voor een mobilisatie. Begin deze eeuw voelde de dreiging minder en zijn deze complexen opgeheven. Vele gebieden zijn bestemd als natuur, zo ook de drie MOB-complexen rond Eerde. MOB Zuid is bestemd als natuur en begrensd als Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Bebouwing directe omgeving

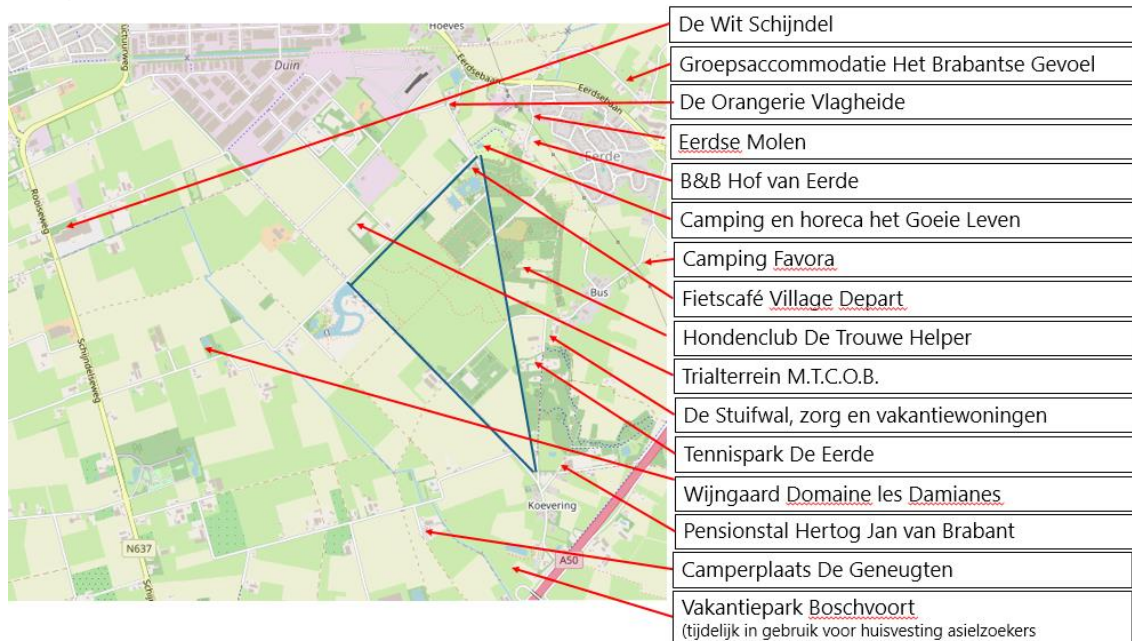
Rondom het plangebied bevindt zich voornamelijk woonbebouwing, gelegen aan de Koeveringsdijk en De Coevering. Het betreft overwegend vrijstaande woningen, waarvan enkele zijn gecombineerd met een agrarische bedrijfsfunctie. Deze bebouwing draagt bij aan het landelijke karakter van de omgeving.

Bij het opstellen van toekomstige plannen is het van belang zorgvuldig rekening te houden met de bestaande woon- en leefomgeving.

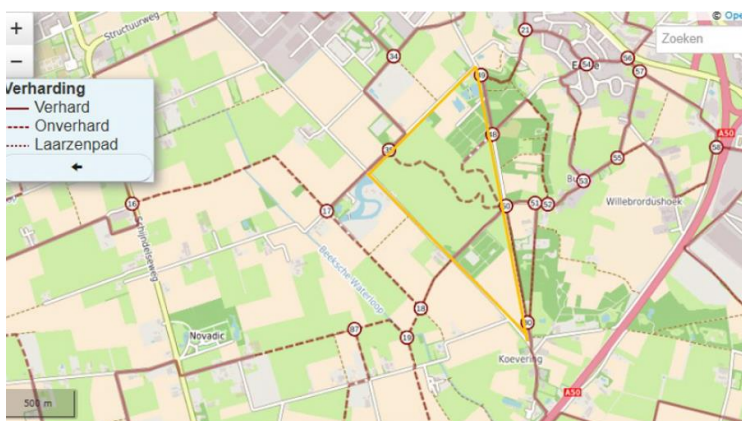


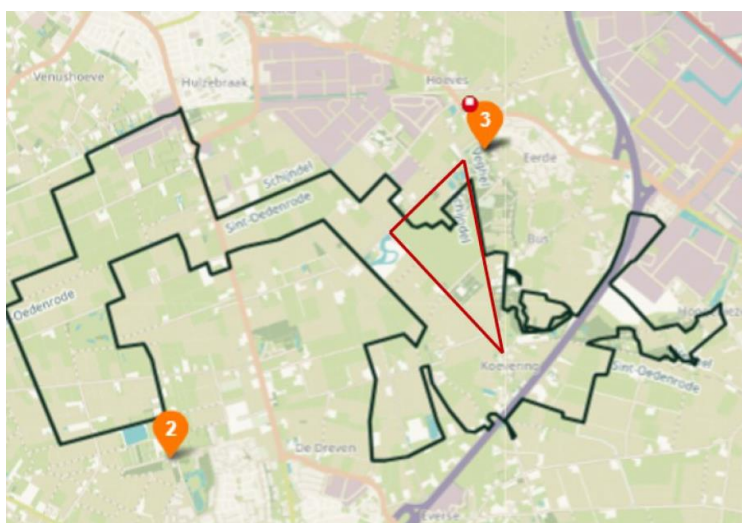
2.5 Recreatie als verbindende factor

2.5.1 Huidige recreatie



Rondom het plangebied bevindt zich een divers aanbod aan recreatieve voorzieningen. In de directe omgeving zijn verschillende vormen van verblijfsrecreatie aanwezig, waaronder groepsaccommodaties, bed & breakfasts, campings, vakantiewoningen, pensions, camperplaatsen en een vakantiepark.





Rondom het plangebied liggen diverse wandel- en fietsroutes die het gevarieerde landschap, de rijke historie en de natuurlijke kwaliteiten van de omgeving laten beleven. De wandelingen voeren langs bos en heide, stuifduinen, akkerlanden en historische dorpskernen zoals Eerde. Bezoekers kunnen onderweg genieten van uitzichten vanaf de Vlagheideberg, de St. Antoniusmolen en verschillende herinneringsplekken die verwijzen naar de gebeurtenissen tijdens Operatie Market Garden, waaronder de Vector of Memory en het Spitfire-monument. Daarnaast zijn er thematische routes zoals de Podwalk Vlagheide: een GPS-gestuurde audiotour die je de strategische rol van de Vlagheide tijdens Operatie Market Garden laat beleven, en Operatie Vlagheide: een escaperoute die je meevoert langs historische locaties met opdrachten, geïnspireerd op Operatie Market Garden en de bevrijding van Meierijstad.

De routes, zoals het Ommetje Eerdse Bergen, combineren natuurbeleving, cultuurhistorie en recreatie op een rustige, landschappelijk verantwoorde manier. Ze dragen bovendien bij aan de bescherming en versterking van waardevolle natuur- en landschapselementen in en rond de Eerdse Bergen. Het plangebied zelf maakt op dit moment echter geen onderdeel uit van de bestaande recreatieve routes. Zowel wandel-, fiets- als mountainbikeroutes lopen er omheen en laten het gebied grotendeels links liggen. In toekomstige ontwikkelingen ligt hier een kans om het plangebied op een zorgvuldige en landschappelijk verantwoorde manier te integreren in het recreatieve netwerk. Zo kan het gebied bijdragen aan de beleving van het landschap, terwijl de rust, natuurwaarden en cultuurhistorische kwaliteiten behouden blijven.

3

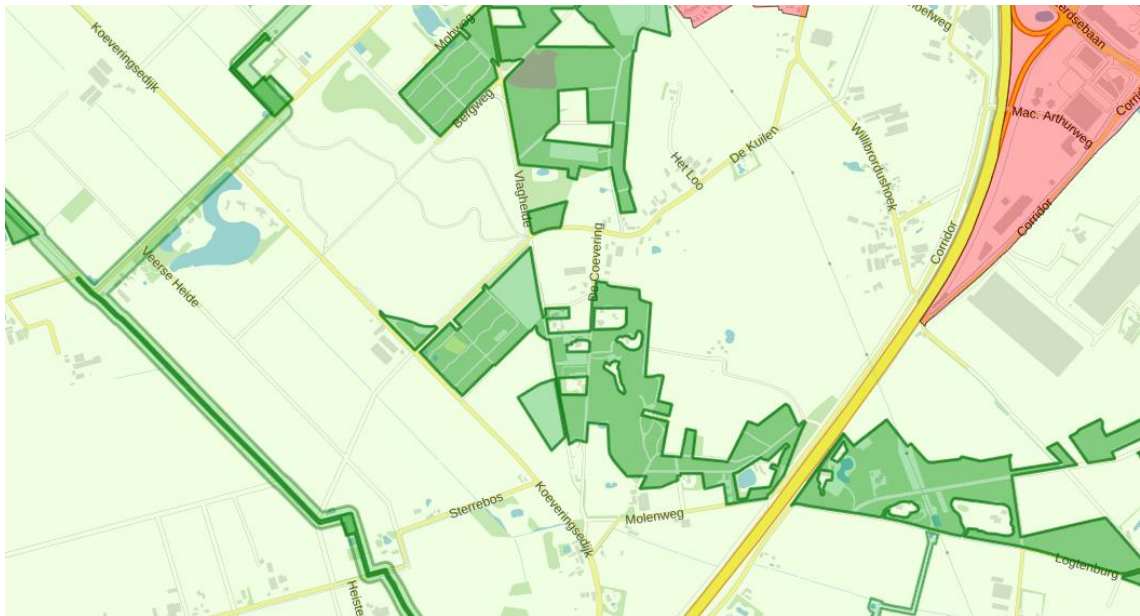
3.1

De provincie Noord-Brabant speelt een belangrijke rol bij de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen in het plangebied van fase 2 van het natuur- en landschapspark Vlagheideberg. Relevante regelgeving is vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plangebied valt onder de volgende gebiedsaanwijzingen:

- Landelijk gebied (lichtgroen)
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het NNN en het NNB overlappen elkaar volledig in en rond het plangebied (donkergroen). Binnen deze context wordt in de volgende paragrafen het NNB genoemd, waarmee ook het NNN wordt bedoeld.



3.1.1

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van bestaande natuur, nieuwe natuur en ecologische verbindingzones, gericht op het versterken van de natuurkwaliteit, biodiversiteit en ecologische samenhang in Nederland. Het NNN is opgenomen in het Nationaal Omgevingsplan. **Natuurnetwerk Brabant (NNB)** is de provinciale uitvoering en concretisering van het NNN binnen de provincie Noord-Brabant. Het NNB vertaalt de landelijke kaders naar provinciaal beleid voor natuur, recreatie, landbouw en ecologie. Het NNB wordt gebruikt voor natuurbeheer, subsidies en planvorming en kan extra gebieden omvatten om natuuronwikkeling te faciliteren. In het plangebied vallen NNN en NNB volledig samen.

Nieuwe recreatieve functies binnen het NNB zijn bespreekbaar, maar vereisen:

- Compensatie of saldering: voor elke vierkante meter die uit NNB verdwijnt, moet elders ecologisch passende nieuwe natuur worden toegevoegd (saldo-nul principe, Bkl artikel 7.8).
- Ecologische toets: de provincie beoordeelt of de verwijdering geen negatieve effecten heeft op biodiversiteit, samenhang of ecologische verbindingen.

Grenswijzigingen van het NNB zijn mogelijk via een ontwerpbesluit, ter inzage legging, zienswijzen en vaststelling door Gedeputeerde Staten / Provinciale Staten. Jaarlijks kunnen verzoeken voor locatie- of kaartaanpassingen via de gemeente bij de provincie worden ingediend.

De percelen D5315 (MOB-zuid), P4 en P7 vallen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

- Het perceel D5315 (MOB-zuid) is beschermd vanwege de *bestaande* ecologische waarde.
- De percelen P4 en P7 zijn aangewezen voor *toekomstige* natuurontwikkeling, deels gefinancierd met provinciale subsidie.

Recreatieve activiteiten binnen deze percelen zijn mogelijk, mits compensatie of saldering volgens provinciale richtlijnen wordt toegepast. Toevoeging van recreatie moet leiden tot een per saldo positief effect op de natuur. Ook dient rekening gehouden te worden met extra proceduretijd en een kritische toets van provincie.

Recreatieve functies buiten NNB hebben de voorkeur. Ze mogen geen negatieve effecten hebben op natuur, bijvoorbeeld door geluid, trillingen of licht (externe werking).

3.1.2 Landelijk gebied

De percelen P5, P6, P8, P10 en S181 liggen in Landelijk gebied en hebben momenteel een agrarische functie.

Op basis van artikel 5.79 van de Omgevingsverordening mag een omgevingsplan binnen het Landelijk gebied voorzieningen voor vrijetijd/recreatie toestaan, mits:

1. Het past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied zoals vastgelegd in het 'Masterplan Vlagheideberg' (2006) en de gebiedsvisie 'Natuur- en landschapspark Vlagheideberg' (2022). Voor fase 2 wordt een gebiedsvisie opgesteld in samenspraak met de recreatieondernemer.
2. De ontwikkeling samenhangt met andere doelen voor het gebied en de directe omgeving en kwaliteitswinst oplevert voor landschap en natuur.

Daarnaast gelden in de provinciale Omgevingsverordening de volgende relevante regels:

- Bedrijfsmatig beheer is verplicht.
- Permanente bewoning is uitgesloten.

3.2 Gemeente Meierijstad

3.2.1 Toekomstvisie Meierijstad

De gemeente Meierijstad heeft in 2024 de Toekomstvisie Meierijstad opgesteld. Daarin legt de gemeente één integrale strategische langetermijnvisie voor de toekomst van Meierijstad neer. Er worden strategische uitspraken gedaan op het sociaal-maatschappelijke, economische, ruimtelijke en bestuurlijke domein. De visie beschrijft hoe Meierijstad in 2040 een veerkrachtige, duurzame en vitale gemeente wil zijn, waarin inwoners prettig wonen, werken, zorgen én ontspannen. Overkoepelend is het concept van Meierijstad Tuinstad: een stad van kernen, met veel groen en gemeenschapszin. De landschappelijke kwaliteit van de gemeente, met een grote variatie aan landbouwgronden, bodemtypes, bossen, heide en de beekdalen van de Aa, Dommel en Leijgraaf, biedt veel mogelijkheden voor biodiversiteit en recreatie. De gemeente onderscheidt in deze visie drie samenhangende opgaven:

1. Versterken van het vitaal landelijk gebied met aandacht voor natuur, landschap, landbouw en recreatie.
2. Behoud van de identiteit van kernen, waarbij ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten bij de schaal, beleving en kwaliteit van het bestaande landschap.
3. Versterken van de leefkwaliteit en bereikbaarheid door investeringen in groen, routes, recreatieve verbindingen en duurzame mobiliteit.

De ontwikkeling van het natuur- en landschapspark Vlagheideberg sluit direct aan bij deze koers. Het park levert een bijdrage aan een aantrekkelijk en beleefbaar buitengebied, waarin natuur, recreatie, cultuurhistorie en duurzame economie met elkaar in balans zijn. Voor recreatieontwikkelaars en initiatiefnemers biedt de Toekomstvisie daarmee een inspirerend kader:

- Ontwikkelingen dienen de **kwaliteit van het landschap** te versterken, bijvoorbeeld door landschappelijke inpassing, herstel van beplantingsstructuren of het toevoegen van nieuwe natuur.
- Recreatie moet bijdragen aan de **gezondheid, ontspanning en sociale samenhang** van inwoners en bezoekers.
- Nieuwe voorzieningen worden bij voorkeur **duurzaam en toekomstbestendig** gerealiseerd, met oog voor energie, water en biodiversiteit.
- Initiatieven worden ontwikkeld in **samenhang en samenwerking** met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

Door deze uitgangspunten te volgen, dragen recreatieontwikkelingen op de Vlagheideberg niet alleen bij aan de aantrekkelijkheid van de locatie zelf, maar ook aan de brede ambitie van Meierijstad: een groene, vitale gemeente waar economie, landschap en leefkwaliteit hand in hand gaan.

3.2.2 Natuur- en landschapvisie

De Natuur- en Landschapvisie (concept) van de gemeente Meierijstad is een sectoraal visiedocument dat richting geeft aan de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap in het buitengebied van Meierijstad. In de visie worden de belangrijkste doelen, opgaven en kansen op dit vlak benoemd. Het document biedt een gebiedsgerichte uitwerking van deze ambities en sluit aan bij bredere beleidsontwikkelingen binnen de gemeente, waaronder de gemeentelijke Toekomstvisie.

De gemeentelijke Toekomstvisie is opgebouwd rond meerdere hoofdopgaven, waaronder de opgave 'Klimaatadaptatie en biodiversiteit'. Deze opgave richt zich op het versterken van de fysieke leefomgeving, onder andere door natuurontwikkeling, klimaatmaatregelen en het behoud van landschappelijke kwaliteiten. De Natuur- en Landschapsvisie vormt geen volledige invulling van de hoofdopgave 'Klimaatadaptatie en biodiversiteit' uit de Toekomstvisie, maar levert als sectoraal visiedocument een bijdrage aan een specifiek onderdeel daarvan.

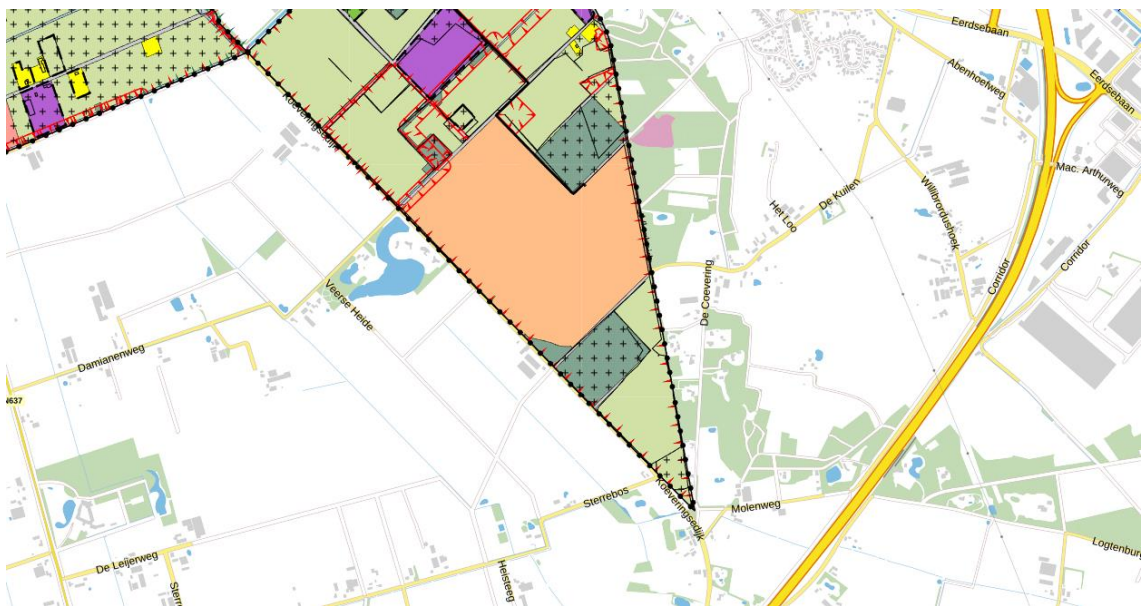
In de visie is de nadruk gelegd op een gebiedsgerichte aanpak van de in de gemeente aanwezige bos- en natuurgebieden, alsmede andere gebieden waar mogelijkheden liggen voor de versterking dan wel de uitbreiding van bos en natuur (zoals beekdalen). Juist in deze gebieden is een goede balans met andere functies (waaronder de landbouw) van belang. De visie is gericht op behouden, versterken, verbinden en inpassen van de natuurgebieden in de gemeente.

3.2.3 Bestemmingsplannen

Het plangebied ligt voor het overgrote deel in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (vastgesteld op 27 juni 2013 en deels onherroepelijk in werking). Hier hebben de gronden de volgende bestemmingen:

- MOB-zuid heeft de bestemming 'Natuur'
- De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Open landschap'

Alleen perceel 181 ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Sint-Oedenrode" (vastgesteld 15 maart 2012 en deels onherroepelijk in werking). Hier heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch'.



Natuur (donkergroen)

Deze gronden zijn bestemd voor:

- het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden, waaronder (natte) natuurparels
- het behoud, herstel en de ontwikkeling van de biotopen van flora en fauna
- het behoud, herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden
- het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden
- het behoud en de bescherming van aardkundige waarden

In dit vigerende bestemmingplan is onder strijdig gebruik nog het gebruik van gronden en opstallen als staanplaats voor onderkomens, c.q. voor kamperen, opgenomen, maar ook als lig- en/of speelweide.

Agrarisch met waarden - Open landschap (lichtgroen)

Binnen deze bestemming zijn alleen agrarische doeleinden toegestaan, inclusief:

- het behoud, herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden
- het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden
- het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de bijbehorende ecologische en landschappelijke waarden

Ook is extensief recreatief medegebruik toegestaan, die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie.

Een recreatieontwikkeling in combinatie met natuurontwikkeling past niet in de vigerende bestemmingsplannen. Er zal dus een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.

4 MILIEU-PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Er zal een ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden om het initiatief mogelijk te maken. Daarbij zal het initiatief moeten voldoen aan de wet- en regelgeving op het gebied van milieu-planologische aspecten. Voor sommige van deze milieu-planologische aspecten kan een specialistisch onderzoek vereist zijn, voor andere zal een beknopte onderbouwing volstaan. In bijlage 1 is een quickscan opgenomen met de milieu-planologische aspecten.

- Milieu en veiligheid
- Gezondheid en leefkwaliteit
- Landschap, natuur en cultuurhistorie
- Water

Het is raadzaam om in deze fase de bepalende milieu-planologische randvoorwaarden al mee te nemen in ontwerprichting en keuzes.

BIJLAGEN

B1 MILIEU-PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Milieu en veiligheid

Bodemkwaliteit

Het initiatief omvat de nieuwbouw van gevoelige functies in de vorm van dag- en/of verblijfsrecreatie. In de ruimtelijke procedure zal een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd moeten worden. Uit de resultaten van dit onderzoek kan vervolgonderzoek noodzakelijk blijken.

Bedrijven en milieuzonering

Uitstraling van buiten naar binnen

Het plangebied ligt in een overwegend landelijk gebied met verspreide agrarische bedrijven en recreatieve functies. In de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven van een zodanige milieucategorie dat deze beperkingen opleveren voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. Op basis van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt dat voor de aanwezige functies – overwegend categorie 1 en 2 – de richtafstanden ruimschoots kunnen worden aangehouden.

Wel kan nabijgelegen agrarisch gebruik incidenteel geur- of geluidhinder veroorzaken, passend bij het landelijk karakter van het gebied. Bij de verdere uitwerking van plannen is het van belang om verblijfsfuncties logisch te positioneren ten opzichte van bestaande woningen.

Uitstraling van binnen naar buiten

Andersom geldt dat ook de beoogde recreatieve ontwikkeling milieuruimte vraagt. De aard van de recreatieve functies maakt dat deze hooguit vallen in categorie 1 of 2 van de 'Handreiking activiteiten en milieuzonering', waarmee geen beperkingen ontstaan voor omliggende bedrijven of woningen. Geluid, verkeer en geur dienen bij de inrichting en exploitatie te worden beperkt tot een niveau dat past binnen de rustige, landschappelijke omgeving. Op deze wijze kan een evenwichtige overgang ontstaan tussen de recreatieve ontwikkeling en het omringende agrarisch landschap, zonder dat wederzijdse belemmeringen optreden.

Omgevingsveiligheid

Risicobronnen van buiten naar binnen

In en rond het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig. Ten westen van het gebied ligt de rijksweg A50, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarnaast ligt op enige afstand een aardgastransportleiding van Gasunie. Op basis van de Atlas Leefomgeving liggen zowel de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10⁻⁶) als de aandachtsgebieden van deze bronnen buiten het plangebied. Daarmee gelden hiervoor geen directe veiligheidsbeperkingen.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens twee opslagtanks voor propaan op buurpercelen. Van één van deze tanks ligt een deel van het brand- en explosieaandachtsgebied, en in geringe mate de PR-contour, over de rand van het plangebied. Dit betreft een beperkt deel van het terrein. Dit betekent dat bij toekomstige ontwikkelingen in dit deel van het plangebied rekening moet worden gehouden met de externe veiligheidsaspecten. Het realiseren van (verblijfs)functies op korte afstand van de tank is in beginsel niet wenselijk, maar vormt geen beperking voor het overige deel van het plangebied.

Voor het groepsrisico (GR) geldt dat het plangebied buiten de relevante invloedsgebieden van de A50 en de gasleiding ligt, waardoor het GR als zeer beperkt wordt beschouwd. Bij verdere planvorming met een aanzienlijk verblijf van personen zal het aspect externe veiligheid nader moeten worden onderbouwd.

Risicobronnen van binnen naar buiten

Naast de bestaande risicobronnen in de omgeving is het ook van belang dat nieuwe recreatieve functies binnen het plangebied zelf kunnen leiden tot het ontstaan van beperkte veiligheidscontouren. Denk hierbij aan de opslag van propaan of andere brandstoffen ten behoeve van verwarming, keukens of voertuigen. Dergelijke installaties dienen te voldoen aan de geldende richtlijnen (PGS 19) en de daarbij behorende afstandseisen. Bij de inrichting van het terrein en de positionering van verblijfsfuncties moet rekening worden gehouden met een veilige situering en het beperken van wederzijdse beïnvloeding met de omgeving.

Eventuele risicovolle activiteiten of opslag dienen in overleg met de gemeente en de veiligheidsregio te worden afgestemd, zodat een veilig en goed inpasbaar geheel ontstaat.

Conventionele explosieven (CE)

In delen van Meierijstad, waaronder de omgeving van de Vlagheideberg, kunnen mogelijk nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem aanwezig zijn. Volgens de landelijke CE-kaarten behoort (een deel van) het gebied tot een zone met een *mogelijke aanwezigheid van CE*.

Voor de planvorming heeft dit geen directe consequenties, maar bij toekomstige grondroerende werkzaamheden – zoals graafwerk, aanleg van leidingen of funderingen – kan nader onderzoek of een vooronderzoek CE noodzakelijk zijn.

Gezondheid en leefkwaliteit

Volksgezondheid

In de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen is ook de volksgezondheid een aandachtspunt. Hierbij gaat het vooral om mogelijke effecten van agrarische activiteiten, zoals de aanwezigheid van geitenhouderijen of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij intensieve teelten. Direct rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen bekend. Ook is geen sprake van intensieve fruit- of bollenteelt waarbij structureel gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. De kans op gezondheidseffecten voor toekomstige bezoekers of gebruikers van het gebied wordt daarmee als verwaarloosbaar ingeschat.

Bij de verdere uitwerking van initiatieven kan, indien relevant, worden gezien of aanvullende maatregelen of ruimtelijke scheiding wenselijk zijn om een goed leef- en verblijfsklimaat te waarborgen.

Geluid wegverkeer

Geluid van buiten naar binnen

Het plangebied ligt op circa 425 meter afstand van de rijksweg A50, die de belangrijkste bron van wegverkeerslawaai in de omgeving vormt. Daarnaast ligt direct ten zuiden van het gebied de Koevingersdijk, een lokale ontsluitingsweg met beperkt verkeersvolume. Op basis van afstand en de tussengelegen bebouwing en beplanting is de geluidsbelasting vanuit de A50 in het plangebied

beperkt tot matig en blijft deze ruim binnen de wettelijke normen voor geluidgevoelige functies. Voor recreatieve functies gelden geen formele geluidgrenswaarden; wel kan het geluid invloed hebben op de beleving van rust en verblijfskwaliteit.

Bij de verdere uitwerking van initiatieven kan de verblijfskwaliteit worden versterkt door oriëntatie van gebouwen en buitenruimten van de snelweg af, het gebruik van beplanting als visuele en akoestische buffer.

Geluid van binnen naar buiten

Naast de invloed van wegverkeer op het gebied zal ook de toekomstige recreatieve invulling zelf geluid produceren, bijvoorbeeld door stemgeluid van bezoekers, verkeer van en naar het terrein of activiteiten in de buitenlucht. Rondom het plangebied bevinden zich enkele woningen.

Bij de verdere uitwerking van initiatieven is het van belang om de meer geluidproducerende functies (zoals parkeervoorzieningen, entrees of horeca) op afstand van de omliggende woningen te situeren en gebruik te maken van groenstructuren of hoogteverschillen om geluid te dempen. Hiermee kan een goed akoestisch en landschappelijk evenwicht tussen recreatief gebruik en het woonmilieu in de omgeving worden bereikt.

Geur

Rond het plangebied komen agrarische bedrijven voor die geur kunnen veroorzaken. De dichtstbijzijnde veehouderij, met melkkoeien en kalveren, ligt op circa 20 meter ten zuidwesten van het plangebied (Koeveringsdijk 33). Daarnaast liggen op grotere afstand (meer dan 500 meter) enkele intensieve veehouderijen.

Onder de Omgevingswet wordt geur beoordeeld op basis van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en eventuele regels in het gemeentelijk omgevingsplan. Voor veehouderijen geldt daarbij een toetsing aan de geurbelasting op geurgevoelige objecten, uitgedrukt in ou/m³. In de huidige situatie liggen de geurgevoelige functies van de omgeving buiten de voornaamste geurcontouren van de intensieve veehouderijen.

Wel dient bij een eventuele ontwikkeling binnen het plangebied rekening te worden gehouden met de nabijgelegen gemengde veehouderij. Nieuwe geurgevoelige functies, zoals verblijfsaccommodaties, dienen zodanig te worden gepositioneerd dat deze geen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van dit agrarische bedrijf en dat ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd. Voor overige recreatieve functies, zoals dagrecreatie, entreevoorzieningen en parkeerruimte, is geur geen belemmerend aspect.

Bij een recreatieve ontwikkeling is (in beginsel) geen sprake van geurproducerende activiteiten. De ontwikkeling zelf zal derhalve geen relevante geurbelasting veroorzaken op de omgeving.

Luchtkwaliteit

De A50 ligt ten westen van het plangebied en vormt de belangrijkste bron van verkeersemissies in de omgeving. Op basis van de gegevens uit de Atlas Leefomgeving liggen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2.5}) in het gebied ruimschoots onder de wettelijke grenswaarden. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding of belemmering voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De nabijheid van de snelweg kan wel invloed hebben op de *beleving* van het woon- en leefklimaat voor de recreant, vooral in combinatie met verkeersgeluid. Voor dag- en verblijfsrecreatie binnen het plangebied lijkt dit effect echter beperkt en niet planologisch beperkend. Bij de inrichting kan door middel van beplanting, afstand tot de weg en situering van verblijfsplekken worden bijgedragen aan een prettig en gezond verblijfsklimaat.

Landschap, natuur en cultuurhistorie

Archeologie

Voor wat betreft archeologie is het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan archeologie" (vastgesteld op 10 april 2025) van toepassing. Het plangebied kent drie zones met archeologische aanduidingen, te weten (van strenge naar soepele regelgeving):

- MOB-Zuid: Archeologie 2
- Zuidelijke punt: Archeologie 4
- Middengebied: Archeologie 7

Voor MOB-Zuid geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 30 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 50 m². Voor de zuidelijke punt (de percelen P8, P10 (ged.) en P181 (ged.)) geldt een vrijstelling bij bodemingrepen tot 30 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 250 m². Dat betekent dat een minimale bodemingreep hier al zal leiden tot een archeologisch onderzoek.

De rest van het plangebied (percelen P4, P6, P7 en P10 (ged.)) heeft een lager beschermingsregime (Archeologie 7). Hier geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 50 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 10.000 m². Het uitvoeren van een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek is noodzakelijk wanneer de grenzen binnen deze zones worden overschreden.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied, Herijking' geheel binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle gebieden' en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle elementen'. Hier gelden omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden ter behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

Natuurwaarden en ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met verschillende vormen van natuurbescherming, voortvloeiend uit nationale en provinciale wet- en regelgeving. Deze bescherming ziet op:

1. gebiedsbescherming (NNB en Natura 2000),
2. soortenbescherming en
3. bescherming van houtopstanden.

Voor alle onderdelen geldt een onderzoeksplicht naar mogelijke negatieve effecten op natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Voor ontwikkelingen binnen of nabij het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geldt een onderzoeksplicht naar de mogelijke effecten op natuurwaarden. Het NNB is de provinciale uitwerking van het landelijke Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het vormt een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang, zoals bossen, heide, vennen, stuifduinen, schraalgraslanden, rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het behoud en herstel van ecosystemen en het realiseren van goede leefomstandigheden voor plant- en diersoorten.

Nee, tenzij-regime

Voor NNB-gebieden geldt een 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent dat nieuwe ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat:

1. er geen significante negatieve effecten optreden op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB, en
2. er geen significante vermindering optreedt van de oppervlakte of samenhang van het netwerk.

Ook ontwikkelingen buiten het NNB kunnen negatieve effecten veroorzaken, bijvoorbeeld door geluid, licht, verstoring of betreding. Daarom wordt altijd beoordeeld of er sprake is van (in)directe aantasting van ecologische waarden.

Nee-tenzij-toets

De effecten van een voorgenomen ontwikkeling worden beoordeeld in een zogenoemde Nee-tenzij-toets. Deze bureaustudie onderzoekt de effecten op zeven aspecten:

1. Natuurdoelen en natuurkwaliteit
2. Geomorfologische processen
3. Waterhuishouding
4. Bodemkwaliteit
5. Rust en stilte
6. Donkerte en openheid
7. Landschapsstructuur en belevingswaarde

De resultaten worden vastgelegd in een rapport waarin wordt beschreven in hoeverre de ontwikkeling de ecologische waarden van het NNB aantast.

Compensatie en afstemming met de provincie

Wanneer uit de toets blijkt dat er aantasting van het NNB optreedt, kan compensatie of herbegrenzing vereist zijn. In dat geval moet:

- een herbegrenzingsverzoek en/of compensatieplan worden opgesteld;
- dit vooraf worden afgestemd met de provincie Noord-Brabant.

De provincie beoordeelt vervolgens of zij medewerking verleent aan de voorgenomen ontwikkeling en onder welke voorwaarden. Op voorhand kan niet worden gegarandeerd dat deze medewerking wordt verleend.

Natura 2000

Naast het NNB kan sprake zijn van wettelijke gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming (onderdeel van de Omgevingswet) voor Natura 2000-gebieden. Voor plannen of projecten die significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied is een passende beoordeling vereist. Indien negatieve effecten niet zijn uit te sluiten, is toestemming in beginsel niet mogelijk, tenzij wordt voldaan aan een zwaarwegend openbaar belang en mitigerende en compensatoire maatregelen worden getroffen.

Hierbij worden ook effecten op afstand, zoals stikstofdepositie, hydrologische veranderingen en verstoring, betrokken.

Soortenbescherming

De soortenbescherming richt zich op het beschermen van in het wild levende plant- en diersoorten, waaronder streng beschermde soorten zoals vleermuizen, broedvogels, amfibieën en reptielen. Het is verboden om beschermde soorten opzettelijk te doden, verwonden, vangen of hun vaste rust- en voortplantingsplaatsen te beschadigen of te vernietigen. Bij ruimtelijke ingrepen dient door middel van ecologisch onderzoek te worden vastgesteld of beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn en of de ontwikkeling leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen. Indien dit het geval is, kan een ontheffing noodzakelijk zijn. Voor het verkrijgen van een ontheffing moet doorgaans worden aangetoond dat:

- er geen alternatieven zijn;
- er sprake is van een wettelijk belang;
- de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.

Bescherming van houtopstanden

Op grond van de Omgevingswet en de provinciale regels geldt bescherming voor houtopstanden (zoals bomenlanen, bosjes en solitaire bomen). Het kappen van houtopstanden kan vergunningplichtig zijn en is soms geheel verboden. Daarbij geldt vaak een herplantplicht of compensatieverplichting. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden geïnventariseerd of houtopstanden aanwezig zijn en of deze onder de beschermingsregels vallen. Indien kap noodzakelijk is, dient tijdig een omgevingsvergunning te worden aangevraagd en moet rekening worden gehouden met voorwaarden ten aanzien van ecologische waarde, behoud van structuur en landschappelijke kwaliteit.

Water

Ontwikkelingen binnen het plangebied dienen te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van waterbeheer, zoals vastgelegd in de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Keur van Waterschap De Dommel. Bij de verdere uitwerking van plannen geldt het principe *vasthouden – bergen – afvoeren* als uitgangspunt voor een duurzaam watersysteem.

Inschrijvers dienen bij de ruimtelijke procedure volgend op de selectieprocedure aan te tonen dat:

- hemelwater zoveel mogelijk in het gebied wordt vastgehouden of geïnfiltreerd en niet versneld wordt afgevoerd;
- de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op grondwaterstanden, waterkwaliteit of afstroming naar omliggende percelen;
- bij toename van verhard oppervlak voldoende waterberging wordt gerealiseerd, afgestemd op lokale neerslaggebeurtenissen (conform eisen van het waterschap);

- bij waterhuishoudkundige ingrepen (zoals het graven van poelen, greppels of wadi's) tijdig overleg plaatsvindt met het waterschap;
- en dat de plannen passen binnen het klimaatadaptatiebeleid van de gemeente Meierijstad en het Waterbeheerprogramma 2022–2027 van Waterschap De Dommel.

Het streven is dat iedere ontwikkeling bijdraagt aan een robuust en toekomstbestendig watersysteem waarin waterveiligheid, natuurontwikkeling en recreatie elkaar versterken.