

Kempen~broek - IJzeren Man

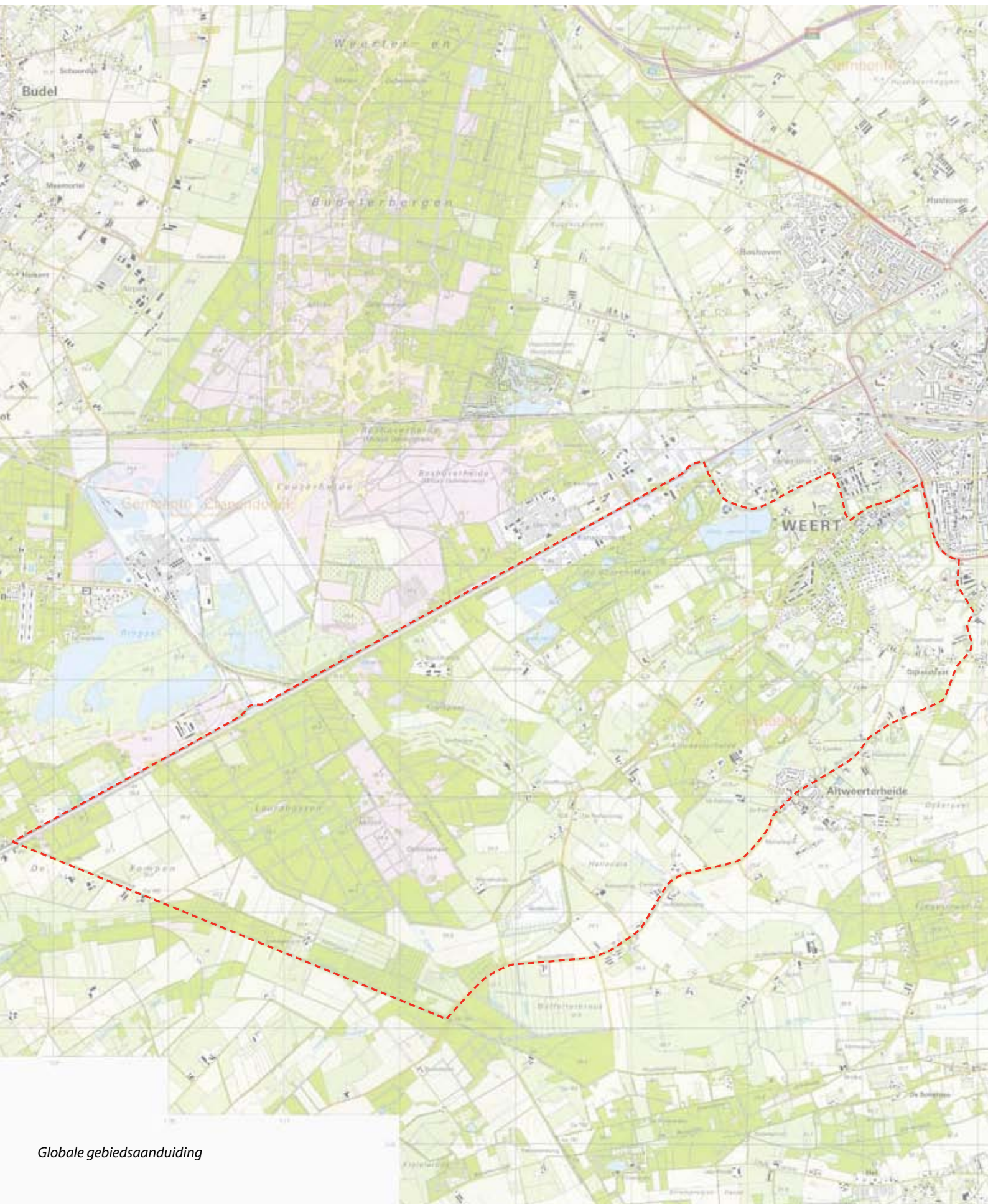
Gebiedsvisie





Inhoudsopgave

1 - Inleiding	5
2 - Landschap	7
3 - Toerisme en recreatie	13
4 - Visie	17
Colofon	33



Globale gebiedsaanduiding

1 - Inleiding

In de regiovisie “Oog van Midden-Limburg”, wordt een versterking van het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man voorgestaan voor de aspecten landbouw, natuur en recreatie. Dit gebied, dat ten zuidwesten van de stad Weert ligt, biedt, onder meer vanwege zijn aantrekkelijke groene uitstraling, uitstekende aanknopingspunten voor het versterken van de recreatieve potenties van de regio. Leisure neemt een belangrijke plaats in, met de recreatieplas De IJzeren Man, golf faciliteiten, diverse hippische voorzieningen en het cultuurhistorische complex De Lichtenberg als belangrijke kwaliteiten. Bovendien zijn er verschillende ondernemers die initiatieven in het gebied willen ontplooiën, zoals een speelbos, een teleskibaan, uitbreiding van de bestaande golf faciliteiten en de bouw van een sauna/wellnessaccommodatie.

De gemeente Weert wil deze potenties verder uitbouwen om zo de recreatieve aantrekkingskracht en de economische betekenis van het gebied te vergroten. Dit door een goede onderlinge afstemming tussen het optimaal benutten van aanwezige natuurlijke en landschappelijke potenties enerzijds, en het inzetten op economisch haalbare en levensvatbare concepten op het gebied van leisure anderzijds. Het gebied heeft het in zich om de poort tot het Kempen~Broek te worden en de gemeente wil het gebied ook als zodanig positioneren.

Deze gebiedsvisie beschrijft hoe natuur en landschap van het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man versterkt en ontwikkeld kunnen worden om ruimte te bieden aan bestaande en nieuwe recreatieve voorzieningen. Bovendien geeft de gebiedsvisie aan waar en hoe die voorzieningen ingepast kunnen worden, wil recht gedaan worden aan de kwaliteiten van het plangebied. Als zodanig zal de visie fungeren als toetsingskader voor bekende en nog onbekende initiatieven. De gebiedsvisie heeft het detailniveau van een structuurvisie, maar vormt geen product waarmee de formele planologische procedure kan worden doorlopen.

Het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man wordt globaal begrensd door de zuidelijke stadsrand van Weert, de Bocholterweg, de Zuid-Willemsvaart en de grens met België. Het betreft hier een globale gebiedsaanduiding; de gebiedsvisie voor Kempen~Broek-IJzeren Man kijkt immers ook over genoemde grenzen heen.

Bij het opstellen is een intensief communicatietraject doorlopen. Er zijn bijeenkomsten geweest met omwonenden en gebruikers van het gebied, met (recreatie)ondernemers en met experts: partijen als terreinbeherende instanties, LLTB etc. Er heeft begeleiding plaatsgevonden door een brede ambtelijke projectgroep en er heeft regelmatig terugkoppeling plaatsgevonden naar het college en de raadscommissie.



Historische kaart 1900

2 - Landschap

Nu

Het landschap ten zuidwesten van Weert is aantrekkelijk. Bossen wisselen af met open gebieden. Rond De IJzeren Man, de Kruispeelweg en Diesterbaan is het landschap kleinschalig. De gebieden langs de Tungelroysche Beek en ten zuiden van Altweerderheide kennen daarentegen indrukwekkende vergezichten. De overgang van de stad naar het landschap is bijzonder, met rond De IJzeren Man een stevige groene afronding gecombineerd met recreatieve voorzieningen. Ten zuiden van de Ringbaan wisselen historische bebouwingslinten en open, oude akkers elkaar af. Het landschap is doorsneden met talrijke oude wegen en zandpaden en daarmee goed toegankelijk. Het gebruik is afwisselend: relatief intensief bij de kern (recreatie, wonen, standsrand gerelateerde activiteiten) maar verder naar het zuidwesten wordt het steeds extensiever. Hier zijn agrarisch gebruik in grote eenheden en bos vrijwel de enige functies. Tegen de Belgische grens heerst de stilte. Het gebied is goed bedeed met natuur: de bossen rond Altweerderheide en De IJzeren Man, de Laurabossen en de natuur langs Kettingdijk/Wijffelterbroek. Dit landschap houdt niet op bij de grenzen van het plangebied maar strekt zich uit richting Boshoverheide/Budelerbergen, Stamproy en België (Kempen-Broek, Regionaal Landschap Kempen - Maasland).

Geschiedenis

Het fundament van het landschap bestaat uit een naar het noordoosten hellend vlak met een van oorsprong gebrekkige natuurlijke afwatering. Hierop ligt een aantal grotere en kleinere dekzandruggen, waarvan het zogenoemde Eiland van Weert de grootste is. De slechte natuurlijke afwatering leidde er toe dat er verspreid moerassen in het gebied voorkwamen. Veldnamen als Kruispeel, Dijkerpeel en Wijffelterbroek herinneren hier nog aan (peel of broek verwijst naar moeras). De ontginning van woeste gronden tot cultuurlandschap heeft lang geduurd. Het oudst zijn de bouwlanden op het Eiland van Weert, die in een aantal "schillen" rond het stadje ontstonden. Tussen die "schillen" lagen kleine buurtschappen als Boshoven, Altweert en Keent. Op de kaart van 1811 is nog te zien dat vrijwel alles onder Altweert en de huidige Dijkerstraat leeg was. Uitzonderingen waren de Diesterbaan (die toen overigens een ander verloop had) en de Zuid-Willemsvaart.

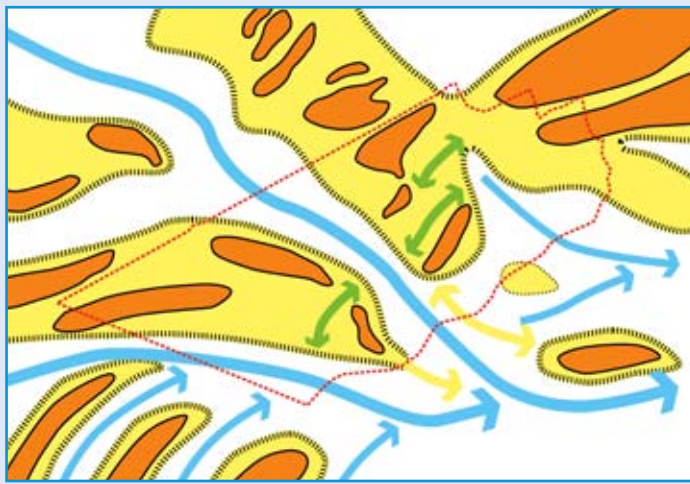
Toen zo'n 150 jaar geleden begonnen werd met de ontginning van de woeste gronden gebeurde dit aanvankelijk vanuit deze beide lijnen. Ontsloten door een aantal parallelle wegen (Voorhoeveweg, Kruispeelweg) werden productiebossen aangeplant rond de huidige IJzeren Man en bij Altweerderheide. Later kwamen daar de Laurabossen bij (met een vrij dwingende richting van parallelle wegen loodrecht op de Zuid-Willemsvaart). Pas toen de moerassen/pelen werden ontwaterd, kwam ook de rest van de lagere gronden beschikbaar voor productie. Hier ontstonden grootschalige

landbouwgebieden: het landschap van de jonge ontginningen. Het dorp Altweerderheide ontstond en her en der in het rationeel verkavelde landbouwgebied werden boerderijen gebouwd met tot de verbeelding sprekende namen als Groot en Klein Karelke of de Beekwoning, het Heihuis en de Peelwoning. Rond die periode is ook het landgoed Beauchamps gesticht.

In het gebied komt een aantal waterlopen voor met de naam "beek": onder andere de Tungelroyse Beek en de Weertbeek. Dat suggereert wellicht natuurlijke waterlopen, maar dat zijn het niet. Alle waterlopen in het gebied zijn gegraven met als doel de lage, natte gebieden te ontwateren. Aanvankelijk hadden die gebieden een strategische functie, bijvoorbeeld ter verdediging van de stad Weert. Toen die functie kwam te vervallen stond het vrij de gronden te ontwateren en in te richten als landbouwgrond. De Weertbeek had een andere functie. Deze was vroeger veel langer en tapte water van hoger liggende, natte gronden ten zuiden van de huidige landsgrens en voerde dit via een verhoogd "aquaduct" over de Kruispeel naar de kasteelgracht van Weert. Delen van dit oude, verhoogde tracé zijn in het landschap nog herkenbaar, onder andere net ten noorden van de Hazenheuvel.

Met het groeien van Weert werden in de afgelopen decennia de oude akkers en de daartussen liggende kransakkerdorpen vrijwel allemaal getransformeerd tot stad. Langs de Zuid-Willemsvaart is een strook bedrijventerrein ontstaan die ver het gebied in steekt. Ten zuiden van de Diesterbaan is in het bos een villapark gebouwd. Met de ontwikkeling van dit park is de beperkt aanwezige bosstructuur versterkt en uitgebreid. Defensie heeft in het gebied een MOB-complex (Diesterbaan), een school (KMS) en een militair oefenterrein (Laurabossen). Door de winning van delfstoffen zijn drie waterplassen ontstaan: de Kleine IJzeren Man, de Grote IJzeren Man en de Centrale Zandwinning die alle drie in meer of mindere mate een rol vervullen in de recreatieve infrastructuur van het gebied. Een opvallend element in de zuidpunt van het plangebied is de stortplaats die als een hoge bult in het open landschap ligt.

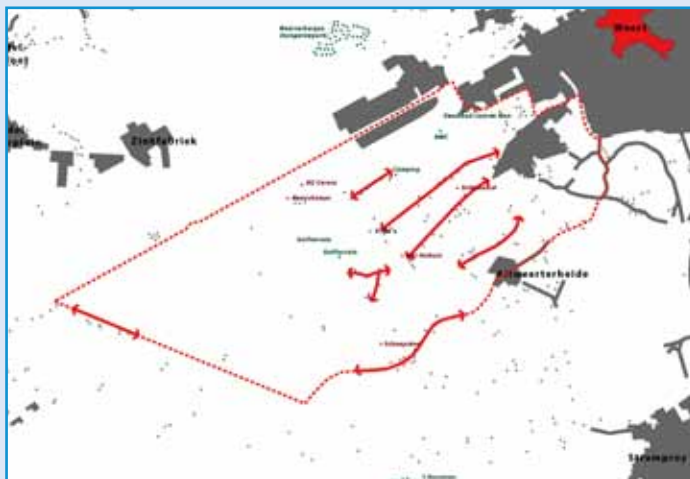
Veranderingen in de landbouw leiden de laatste jaren tot grotere bedrijven. Dat gaat in het gebied onder andere gepaard met agrarische bebouwing die zijn functie verliest, vooral tegen de stadsrand en tegen bos- en natuurgebieden. De veelal kleinere agrarische bedrijven zonder of met beperkte toekomstmogelijkheden zijn gestopt of zullen in de nabije toekomst gaan stoppen. De vrijkomende gronden krijgen vaak een nieuwe functie. De goede gronden vinden hun bestemming bij op de toekomst gerichte bedrijven. De lager gelegen, voor de landbouw mindere gronden, krijgen een nieuwe functie als natuur. Daarmee wordt het gebied



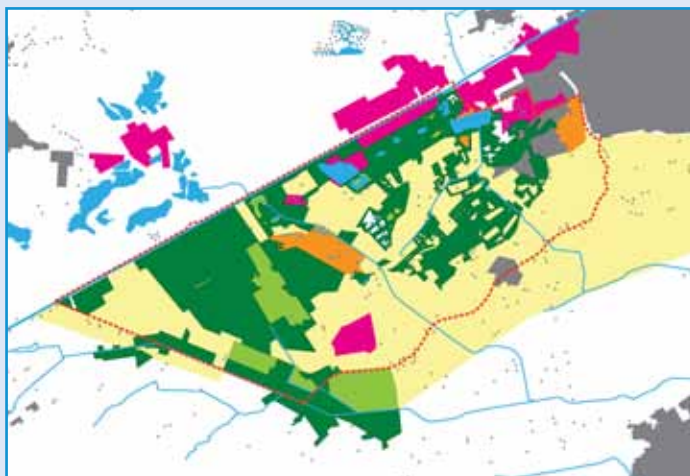
Fysische ondergrond



Watersysteem



Occupatie



Functies

aantrekkelijker en dus ook interessanter voor recreanten en ondernemers die van dat aantrekkelijke landschap gebruik willen maken als het decor voor hun activiteiten. De vrijkomende erven bieden mogelijkheden voor zulke ondernemers. Op een aantal plaatsen gebeurt dat al zoals bij het golfterrein in de Kruispeel. Zulke initiatieven zorgen voor een verbreding van de economische basis van het landelijk gebied, wat de betekenis van het landschap doet toenemen en er tevens voor zorgt dat de integrale kwaliteit van dat landschap een meer duurzame aandacht krijgt.

De stapsgewijze ontwikkeling van het landschap ten zuidwesten van Weert is tot op de dag van vandaag goed te herkennen. Het heeft verschillende landschapstypen opgeleverd die naast elkaar voorkomen. Dat is een belangrijke kwaliteit. Samen zorgen ze voor een aantrekkelijk en afwisselend landschapsbeeld. Ze vertellen het verhaal van de geschiedenis van het landschap en dragen daarmee bij aan de identiteit van de plek en de mensen die er wonen.

Plannen en ambities

Voor het landschap rond Weert zijn op verschillende beleidsniveaus visies en plannen ontwikkeld. Een aantal is abstract en geeft een ontwikkelingsrichting aan, andere zijn concreter en (zullen) leiden tot uitvoerbare projecten. Samen behandelen ze de volgende thema's:

- *Verbeteren van de overgang van stad naar ommeland*
De gemeente wil de stadsranden van Weert versterken en de overgangen van stedelijk naar landelijk gebied verbeteren. Dat kan door een integrale kwaliteitsverbetering van de stadsrandzones, zoals recentelijk gebeurd is bij het doortrekken van fietsverbindingen tot in het stedelijk weefsel. Hierbij speelt ook een aantal "groene longen" in de stadsrand, zoals het sportpark Sint Theunis, een belangrijke rol. Ook het oude cultuurlandschap rond de Dijkerakker (Dijkerstraat, Mastenbroekweg, Keenterstraat) dat de afronding van de zuidelijke stadsrand vorm geeft, vraagt aandacht: door versnippering, vrijkomende agrarische bebouwing en veranderingen in de landbouw kan de kwaliteit van het landschap hier onder druk komen te staan. Aan de andere kant biedt het gebied kansen: het kan zich ontwikkelen tot recreatief uitloopgebied voor bewoners van de stad en er is ruimte voor aan de stadsrand gerelateerde ontwikkelingen, zoals (ruiter)sport, kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, pension), een theeschenkerij, een beeldentuin, etc. Zie hiervoor ook het hoofdstuk "deelgebieden".
- *Verbinden van stad en landschap*
De (recreatieve) verbindingen tussen de stad en het omliggende landschap zullen moeten verbeteren. Dat kan door de recreatieve infrastructuur te verbeteren en aandacht te schenken aan de opvang en het verder geleiden van recreanten die van elders komen (uitbreiding parkeervoorzieningen zonder overlast voor de omgeving).

Binnen dit thema past ook de wens om een recreatieve verbinding te realiseren over de Zuid-Willemsvaart. Het kanaal zelf wordt gezien als belangrijke kwaliteit: een groenblauwe ader die stad en landschap met elkaar verbindt. Die ader kan een rol spelen bij het toegankelijk maken van het plangebied vanuit het noordoosten. Bovendien is de Zuid-Willemsvaart een belangrijke verbinding voor recreatievaart tussen Maas en Schelde. Dit biedt kansen voor het ontwikkelen van een tweede passantenhaven en handel- en reparatieactiviteiten.

- *Ontwikkelen van kwaliteit tegen de kern*
In een wijd gebied rondom De IJzeren Man zal worden gestuurd op een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat gebeurt in samenhang met het versterken van het toeristisch-recreatieve profiel. Het opwaarderen van het Bospark IJzeren Man tot regionaal groen- en recreatiegebied maakt daar deel van uit. Daarbij horen ook een nieuwe toekomst voor het openluchttheater De Lichtenberg en het afronden en inrichten voor nagebruik van de Centrale Zandwinning. Aan de andere kant wordt gestuurd op nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van het bospark die op hun beurt (groene) kwaliteit toevoegen. Te denken valt aan nieuwe landgoederen en buitenplaatsen, maar ook aan ondernemingen die het toeristisch-recreatieve profiel van het gebied versterken. Zulke veranderingen, in een fraai en landschappelijk kwetsbaar gebied, dienen dan natuurlijk gepaard te gaan met een verbetering van de omgevingskwaliteit ter plekke.
- *Versterken van de kwaliteit van het ommeland*
Het versterken van de kwaliteiten van het landschap berust op twee pijlers: het versterken van het groenblauwe casco (realisatie van EHS/POG) en het in stand houden en verbeteren van de productieomstandigheden van de landbouw op de overige gronden. Het groenblauwe casco bestaat uit de bestaande bos- en heidegebieden en nieuwe natuur in de omgeving van de Kettingdijk, het Wijffelterbroek en langs de Tungelroysche Beek (EVZ). Ook het verbeteren van de waterhuishouding (Nieuw Limburgs Peil) sluit hierbij aan. Deze sporen lopen en zijn al deels gerealiseerd. Daarmee zijn onder andere het waterschap, de provincie in samenwerking met de terreinbeherende instanties druk. In dit licht moet ook de verbetering van de ecologische verbinding over de Zuid-Willemsvaart worden gezien. Dit alles gaat voor een forse kwaliteitsverbetering van het landschap zorgen. Stille- en natuurbeleving en natuurtoerisme kunnen dan een belangrijke pijler van het gebied worden, wat kansen biedt voor bijpassende ondernemingen. Onder andere rond de omgeving van de stortplaats en het golfterrein kunnen zulke ontwikkelingen kansen bieden om kwaliteit te maken die er nu niet (of in onvoldoende mate) is. In dit kader is het nu ook het moment om na te denken over verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten op landgoed Beauchamps en dit te herontwikkelen in samenhang met zijn omgeving. Ook door ruimte te bieden



Grootschalige natuur

Grote delen van het plangebied zullen zich de komende jaren ontwikkelen tot grootschalige natuur. Dit is een direct gevolg van de beleidsambities van Rijk en Provincie (Natura 2000, EHS). Bestaande bossen en natuurgebieden, zoals de Laurabossen, het Wijffelterbroek en de omgeving van de Kettingdijk maken daar deel van uit. Nieuwe natuur zal in de tussenliggende gebieden worden ontwikkeld waardoor een grootschalig gebied ontstaat dat zich uitstrekt naar het noorden, via het Weerterbos richting de Grote Heide en naar het westen en zuiden richting België. In 1994 gaf één van de beheerders in het gebied, de Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten, aan te streven naar een groot, aaneengesloten en grensoverschrijdend natuurgebied met integrale begrazing. Dit krijgt nu vorm middels de door Belgisch en Nederlands Limburg gesteunde inrichting van de 'klimaatbuffer Kempen~Broek'; een grootschalig retentiegebied dat in natte perioden als een spons water vasthoudt en dat geleidelijk weer afstaat in droge perioden. Binnen dit project wordt gestreefd naar het aaneenkoppelen van de natte natuurkernen Wijffelterbroek en Stramprooierbroek en naar de ontwikkeling van grootschalige wildernisnatuur onder invloed van zo natuurlijk mogelijke begrazing door vrij levende kuddes grote grazers. Daarvoor wordt vanuit zogenaamde Heckrunderen en de andere runderrassen een soort oeros teruggefokt die zelfstandig in het gebied kan overleven. Deze begrazingsvorm zorgt voor het behoud van een deels open landschap. Het resultaat is een wisselend vegetatiemozaïek met een grote variatie aan biotopen. Door de aaneensluiting van nu nog geïsoleerde natuurgebiedjes wordt kolonisatie vergemakkelijkt en zal de uitwisseling tussen populaties toenemen. De kans op het langjarig voortbestaan van plant- en diersoorten neemt daardoor sterk toe.

Met het versterken van de natuur worden ook andere belangrijke maatschappelijke functies vervuld. Zo wordt de regionale waterhuishouding veel minder gevoelig voor wateroverlast en droogte en door herverdeling van gronden zitten landbouw en natuur bovendien minder in elkaars vaarwater, waardoor ook de perspectieven voor de lokale landbouw verbeteren. Ook voor toerisme en recreatie ontstaan nieuwe kansen. Het Kempen~Broek wordt een struingebied waar recreanten vrijelijk van de natuur kunnen genieten. Er worden routes aangelegd en er wordt gezorgd voor een aantal entrees met parkeermogelijkheid en informatievoorziening. Het begrazingsgebied is dermate groot en deels zo nat en slecht toegankelijk dat er vanzelf een zonering zal ontstaan met rustige naast wat intensievere gebieden. Voor ondernemers in het gebied Kempen~Broek – IJzeren Man ontstaan kansen om zich te richten op specifieke doelgroepen die door de grootschalige wildernisnatuur worden aangetrokken. Samen met bijpassende voorzieningen kan zich hier een bijzonder toeristisch-recreatief product ontwikkelen.

aan verbreding van de agrarische bedrijfsvoering, kan het toeristisch recreatieve profiel van het gebied verder versterkt worden.

Kansen en knelpunten

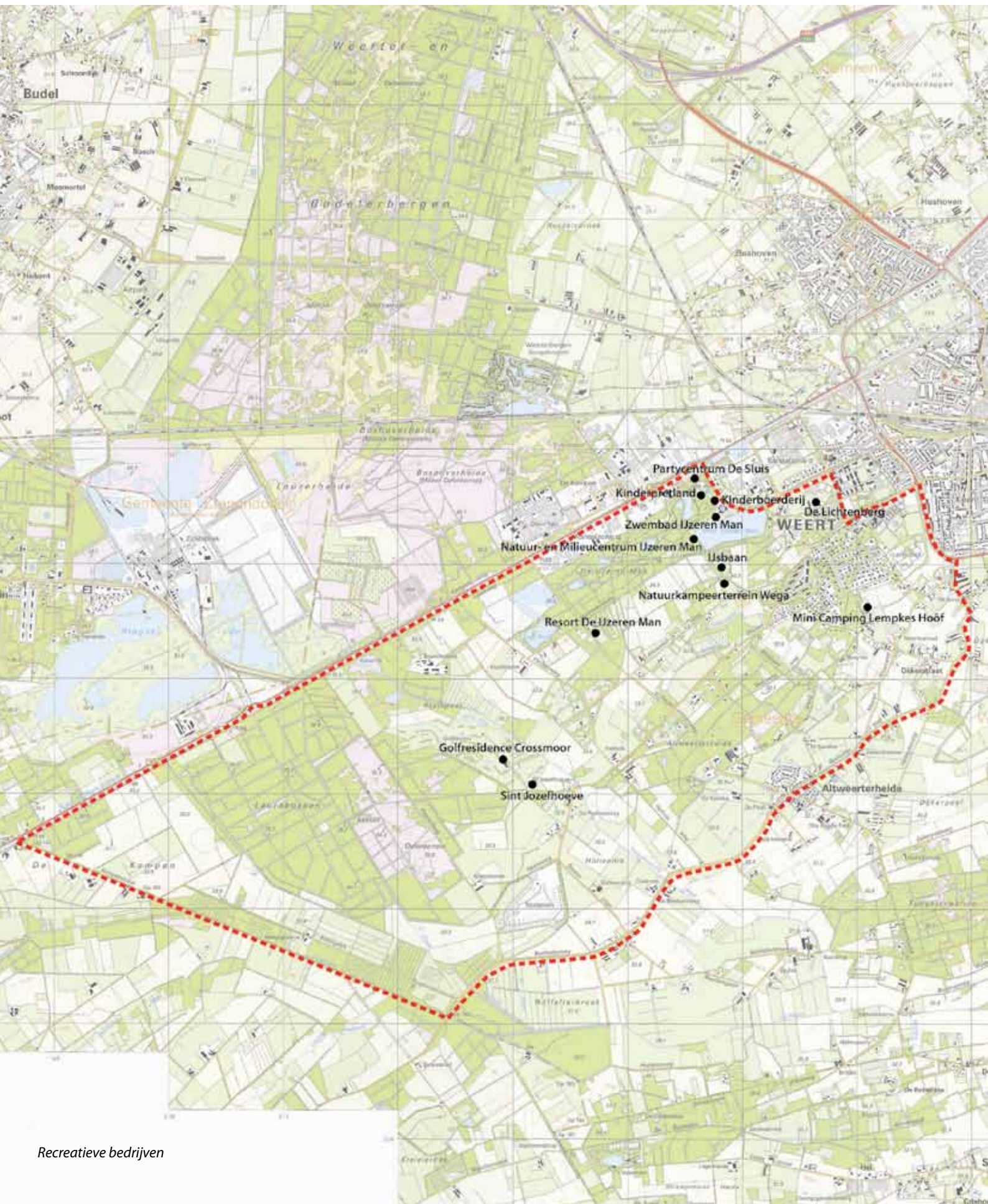
Behalve de intrinsieke waarde van het landschap dankt het gebied zijn kwaliteiten aan de herkenbaarheid van de ontginningsgeschiedenis. Elke periode van ontginning heeft een ander landschapsbeeld opgeleverd en deze verschillende landschappen zijn nog goed te herkennen. Omdat de ontginningsgeschiedenis weer nauw samenhangt met de kenmerken van de ondergrond (hoog-laag, nat-droog) zijn ook die impliciet aan het landschap afleesbaar. De verschillen in landschappen worden in het beleid erkend en er wordt op ingezet om ze te versterken. Zo sluiten de plannen voor het aanstaande grootschalig omvormen van landgebruik (landbouw wordt natuur) aan bij die verschillen in de ondergrond. Op hun beurt zullen ze dus een bijdrage leveren aan het versterken van die herkenbaarheid. De schaal van de grootschaliger en open gebieden leent zich goed voor een op de toekomst gerichte agrarische bedrijfsvoering. Op een aantal plekken is daarvoor de waterhuishouding of grondslag nog onvoldoende en met het opbrengen van grond en het verbeteren van de drooglegging worden hier oplossingen voor geboden. In deze gebieden behoudt de landbouw als landschapsvormende factor dus een belangrijke rol. In het kleinschalige landschap rond de Kruispeelweg/Diesterbaan is dit veel minder het geval. Hier biedt vernieuwing van functies (wonen, toeristisch-recreatief) in combinatie met het behoud en de ontwikkeling van het landschap, goede mogelijkheden om het gebied economisch vitaal en daarmee de ruimtelijke kwaliteit op orde te houden. Dit geldt, met een enigszins andere uiterlijke verschijningsvorm, ook voor het gebied rond de Dijkerakker.

Milieu

Het zuidelijk deel van de Laurabossen en de omgeving van de Kettingdijk zijn in de provinciale milieuverordening en in het bestemmingsplan buitengebied aangewezen als stiltegebied. De gronden die binnen het stiltegebied vallen, hebben of krijgen vrijwel allemaal een natuurfunctie. Een aantal percelen kent een agrarisch grondgebruik. Langs de Kettingdijk staat een agrarisch bedrijf en een woonhuis waar een beheerder van Natuurmonumenten woont. Indien op termijn de agrarische activiteiten zouden verdwijnen, dan biedt de boerderij mogelijkheden voor zeer extensieve activiteiten als retraite- of stiltecentrum. Het stiltegebied raakt de zuidwestkant van de voormalige vuilstort. Daarmee dient rekening te worden gehouden bij eventuele activiteiten en ontwikkelingen op of rond de voormalige vuilstort. Stilte is een kwaliteit en als zodanig biedt het stiltegebied ook kansen, bijvoorbeeld voor specifieke natuur en landschapsbeleving of voor kleinschalige en ingetogen activiteiten als retraite of zingeving.

Over het plangebied ligt een aantal milieucontouren. Deze zouden beperkingen kunnen opleggen aan mogelijke ontwikkelingen.

- De geurcontour van het bedrijf Componenta ligt voor een gedeelte over het onderzoeksgebied en de Centrale Zandwinning. De norm uit de milieuvergunning van 3 ge/m³ ligt over de Centrale Zandwinning. Binnen deze contour zijn geen geurgevoelige objecten (woningen, kantine, dagrecreatie, verblijfsrecreatie) mogelijk. De streefwaarde uit de milieuvergunning bedraagt 1 ge/m³ en beslaat een groter gebied. Binnen dit grotere gebied dient Componenta er naar te streven geen geurgevoelige objecten te hinderen.
- Over het onderzoeksgebied ligt een invloedsgebied in het kader van externe veiligheid. Voor het bepalen van het groepsrisico voor het industrieterrein de Kempen, Kanaalzone III is gesteld dat een recreatiegebied van 200 personen/ha, met een aanwezigheid van 100% in zowel de dag- als nachtperiode, acceptabel is (worst-case). Wellicht dat in een vervolgfase van deze visie, als mogelijke initiatieven van ondernemers worden uitgewerkt, een verdiepende studie nodig kan zijn.
- Geluidzone van het industrieterrein Kempen/Kanaalzone III ligt gedeeltelijk over het onderzoeksgebied maar biedt geen belemmeringen.



Recreatieve bedrijven

3 - Toerisme en recreatie

Positie

Weert, "stad in het groen" heeft een levendig centrum met winkels, horeca en veel sporen uit een rijk verleden. De stad wordt omringd door een aantrekkelijk buitengebied met veel bos- en natuurgebied dat bovendien goed ontsloten is met routenetwerken. Zowel op het gebied van dag- als verblijfsrecreatie kent Weert een uitgebreid aanbod. Hiermee vervult de stad een belangrijke centrumfunctie voor inwoners in en bezoekers van de regio. Alhoewel de gemeente Weert onderdeel uitmaakt van Midden-Limburg is de relatie met de regio Zuidoost-Brabant en Belgisch Limburg minstens zo belangrijk. Het toeristisch-recreatief product in Weert vertoont een duidelijke samenhang met de Kempen. Ook hier is een belangrijke en omvangrijke doelgroep voor dagrecreatie aanwezig.

Het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man maakt een prominent onderdeel uit van het toeristisch-recreatieve product Weert. Het heeft een functie als stedelijk uitloopgebied, onder andere door de aanwezigheid van een groot aantal goed bewegwijzerde recreatieve routenetwerken. Ook verschillende recreatievoorzieningen, met een concentratie rondom De IJzeren Man, geven daar invulling aan. Al deze voorzieningen vervullen tevens een bovenregionale functie. Daarmee heeft het gebied een functie als toegangspoort naar het grensoverschrijdend landschap Kempen~Broek. Verblijfsrecreatie is aanwezig in de vorm van Resort De IJzeren Man, natuur- en minicampings, een hotel bij de golfbaan en een groepsaccommodatie. Net buiten het plangebied, ten westen van de Zuid-Willemsvaart, ligt de grotere verblijfsaccommodatie Weerterbergen, ten zuiden van het plangebied ligt het Vosseven.

Het plangebied heeft te maken met een toenemende drukte, met name in het noordelijk deel (de wijde omgeving van De IJzeren Man). De parkeercapaciteit bij De IJzeren Man is ontoereikend. Om het gebied volwaardig te kunnen laten functioneren als toegang tot het regionaal landschap dient bovendien de bereikbaarheid voor autoverkeer verbeterd te worden.

Recente projecten binnen Kempen~Broek hebben geleid tot realisatie van euregionale wandel-, ruiter- en fietsroutenetwerken. In het licht daarvan is er ook een wens voor een recreatieve verbinding over de Zuid-Willemsvaart heen. Tot slot ontbreekt het aan branding en naamsbekendheid van het gebied buiten Weert zelf.

Markt

Een belangrijke markt voor het plangebied is de dagrecreant. Uit Weert zelf, maar ook uit de regio (Zuidoost-Brabant en Midden-Limburg) en internationaal (België en Duitsland). Uit gesprekken met ondernemers blijkt, dat ook de verblijfsrecreant afkomstig van Weerterbergen, IJzeren Man en Vosseven een belangrijke doelgroep vormt, evenals scholen. Bij de regionale bevolking zijn senioren en huishoudens (vanaf 35 jaar) zonder kinderen relatief oververtegenwoordigd. Dit geldt ook voor een hoog opleidingsniveau en een inkomen tot twee keer modaal en beneden modaal. Voor de Nederlandse markt is op basis van belevingswerelden een doelgroepensegmentering voor recreanten opgesteld waarin zeven doelgroepen worden onderscheiden (zie inzet).

Het gebied rondom De IJzeren Man met het zwembad, Kinderpretland en de kinderboerderij biedt een goed aanbod voor de segmenten "Uitbundig geel" en "Gezellig lime": gezellige drukte en actief bezig zijn. Het gezin is hierbij belangrijk.

In de rest van het gebied voelt het segment "Rustig groen" zich goed thuis. Dit zijn de rustzoekers uit eigen omgeving die eigenlijk niet zulke hoge eisen stellen aan de recreatievoorzieningen. Wandelen en fietsen zijn bij hen populair. Ook voor het segment "Ingetogen aqua" biedt het plangebied nu veel mogelijkheden. Zij willen graag een verdiepingsslag op het vlak van cultuur en natuur. De ontwikkeling van natuur (EHS) zoals die door de provincie ter hand worden genomen, sluit daar perfect bij aan. De ruiter- en golfvoorzieningen zullen een deel van het segment "Stijlvol en luxe blauw" aanspreken. Voor de overige segmenten biedt het plangebied een beperkt aanbod.

Trends

De provincie Limburg signaleert in haar Toeristische Trendrapportage 2010/2011 kansen en bedreigingen voor de sector. Zo moet meer nadrukkelijk de omgevingskwaliteit worden betrokken bij het toeristisch-recreatief (verblijfs) product. Innovatie en dynamiek in de sector zijn belangrijk: hier moet ruimte voor worden geboden. De sector moet waken voor te veel kleinschalige voorzieningen. De investerings- en ontwikkelingscapaciteit hiervan is gemiddeld genomen lager. Kansen liggen er in het doorontwikkelen van het aanbod voor wellness en entertainment. En verder is een impuls noodzakelijk voor het aantrekken van de internationale markt.

Belevingswerelden dagrecreatie

Uitbundig geel

Recreanten in de gele belevingswereld zijn echte levensgenieters die graag samen met anderen actief en sportief recreëren. Recreatie is voor deze groep genieten, uitgaan en lekker eten. Actief, sportief, gezellig en verrassend zijn de kernwoorden bij de vormen van recreatie die zij kiezen. Contact met anderen – familie, vrienden of kennissen – is belangrijk. Zij gaan ook regelmatig met een grotere groep dan alleen het eigen gezin op pad. Ze zijn energiek en enthousiast en letten er bij het uitkiezen van een activiteit op dat iedereen het ook naar de zin kan hebben. En ze beschikken over iets meer budget dan gemiddeld.

Gezellig lime

Gezellig lime recreanten zijn gewone, gezellige mensen die recreëren om zo even weg te zijn van de dagelijkse beslommingen. Recreëren is “even lekker weg met elkaar”. Daarbij staat samen zijn, gezelligheid en (sportieve) ontspanning centraal. De lime recreant stelt daarbij niet van die bijzondere eisen. Een braderie of rommelmarkt is heel gezellig, je komt er altijd wel iemand tegen! Lekker vrij zijn, rust en doen waar je op dat moment zin in hebt, dat telt voor de recreanten uit de lime belevingswereld. Daarbij wordt wel een beetje op de kosten gelet, je kunt tenslotte je geld maar één keer uitgeven.

Rustig groen

Recreanten uit de groene belevingswereld zijn kalm en serieus. Recreëren is voor hen niets anders dan uitrusten, ontspannen en tijd hebben voor je hobby's. Even rust nemen in eigen omgeving en niets aan je hoofd hebben. In eigen omgeving is genoeg moois te zien en te ontdekken, je hoeft er niet ver voor te reizen. Lekker tijd hebben voor je hobby en omgaan met bekenden die dezelfde hobby hebben. Groene recreanten omschrijven zichzelf relatief vaker als gewoon, nuchter, bedachtzaam en kalm. Zij gaan graag hun eigen gang en vinden dat de maatschappij van vandaag toch wel erg hard aan het veranderen is. Hun gevoel is dat het “vroeger vaak beter was”. De dagrecreatieactiviteiten die zij kiezen, passen vaak goed bij deze beleving. Eén- en tweepersoonshuishoudens in de oudere leeftijdsklassen zijn in deze groep relatief oververtegenwoordigd.

Ingetogen aqua

Recreanten uit de aqua belevingswereld zijn bedachtzaam en geïnteresseerd in cultuur en wat zij kunnen betekenen voor de maatschappij. Ze beschrijven zichzelf als ruimdenkend, rustig, geïnteresseerd in anderen en serieus. In deze groep vinden we relatief vaker empty nesters, die weer tijd hebben voor hun eigen interesses. Inspirerende maar ook vaak rustige activiteiten horen daar bij. Zij verdiepen zich graag in kunst en cultuur, willen nog volop meedoen met de maatschappij van vandaag en alle veranderingen die zij daarin zien. Deze recreanten houden ook wel van sportieve activiteiten. Wandelen, fietsen, nordic walking: dat houdt je fit!

Stijlvol en luxe blauw

Recreanten uit de blauwe belevingswereld zijn zelfverzekerd en vinden dat ze in hun vrije tijd wel wat luxe en stijlvol ontspannen verdienen. Ze zijn zakelijk en intelligent. Ze houden van stijl en klasse, zijn wat meer gericht op de exclusievere vormen van recreatie. Recreëren betekent voor hen zich even ontspannen en afstand nemen van de dynamiek van alledag. Dit doen zij door actief te sporten maar ook door aandacht te besteden aan het ‘social network’. In hun vrije tijd zoeken zij graag “ons soort mensen”. Meer exclusieve vrijetijdsbestedingen als wellness en ook bijeenkomsten met VIP arrangementen, zijn populair bij deze belevingswereld.

Ondernemend paars

Recreanten uit de paarse belevingswereld laten zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg voor de ondernemend paars ingestelde recreant. Zij zijn op zoek naar een bijzondere ervaring. Met name cultuur, maar ook activiteit en sportiviteit staan daarbij vaak centraal. Toch zien we na een drukke (werk)periode dat deze recreanten ook erg kunnen genieten van een sauna of wellnessarrangement. Het zijn relatief veel jonge één- of tweepersoonshuishoudens.

Creatief en inspirerend rood

Recreanten uit de rode belevingswereld zijn in het algemeen erg creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Ze gaan graag buiten de gebaande paden. Karakterkenmerken als onafhankelijk, intelligent, zelfbewust, artistiek en ruimdenkend passen goed bij deze recreanten. Het onbekende is juist spannend en prikkelend. Recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen.

Segmentering dagrecreant, uitgesplitst naar herkomst

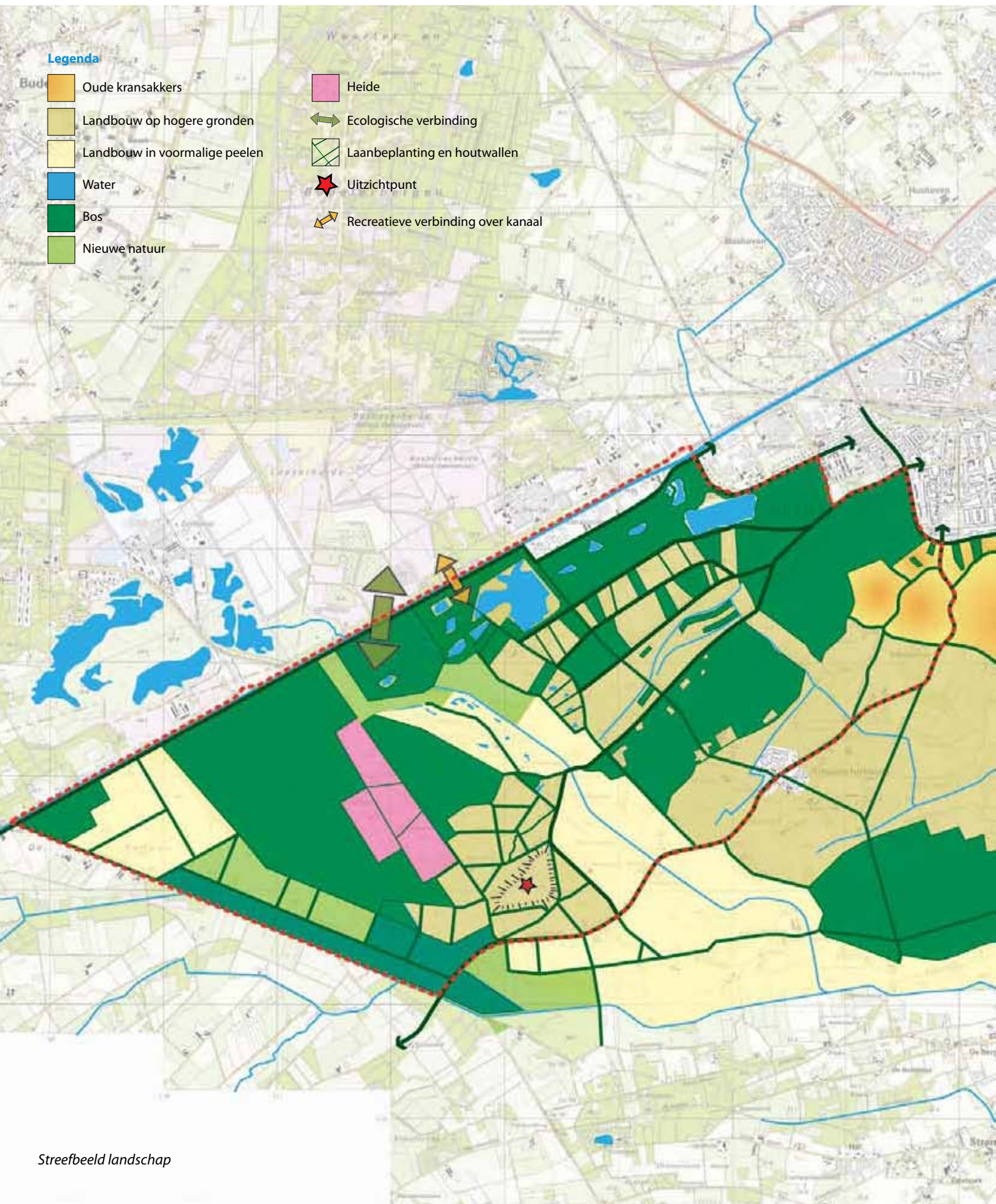
Segment	Nederland	Midden-Limburg
Uitbundig geel	18%	22%
Gezellig lime	24%	21%
Rustig groen	16%	12%
Ingetogen aqua	17%	22%
Stijlvol en luxe blauw	9%	8%
Ondernemend paars	9%	12%
Creatief en inspirerend rood	6%	4%

Bron: VVV Midden-Limburg, Vrijtijdshuis Brabant

Plannen en ambities

Relevant beleid ten aanzien van recreatie en toerisme in het plangebied is opgesteld in regionaal verband en door de gemeente Weert zelf. In regioverband is de regiovisie Midden-Limburg "Het oog van Midden-Limburg" leidend. Hierin is met name de programmalijn Landbouw, Natuur en Recreatie relevant, waarbij wordt ingezet op regionale routeontwikkeling voor wandelaars en ruiters, het versterken van cultuurhistorische parels (De Lichtenberg), het ontwikkelen van regionale toeristische trekkers en integrale gebiedsontwikkeling. Kempen~Broek-IJzeren Man wordt genoemd als één van de speerpunten. Gesteld wordt dat het landschap de drager is voor toeristisch-recreatieve activiteiten en ontwikkelingen. Midden-Limburg profileert zich vooralsnog niet rond een bepaald thema, het is meer de verscheidenheid die het gebied kenmerkt. Bij toeristisch-recreatieve ontwikkelingen wordt belang gehecht aan onderlinge samenwerking tussen ondernemers, het leggen van verbindingen (bijvoorbeeld combinaties met retail), natuur- en landschapsbeleving en onderscheidend vermogen. Aangegeven wordt dat de regio een divers aanbod mist aan all-weather voorzieningen.

De gemeente Weert heeft een grote ambitie ten aanzien van recreatie en toerisme. De gemeente wil de toeristisch-recreatieve pijlers van de stad Weert en hun betekenis voor de regio versterken. Daartoe wil zij nieuwe en bestaande toeristisch-recreatieve investeerders aantrekken. De gemeente heeft de visie Weert 2015 vastgesteld waarin duidelijke aanknopingspunten genoemd worden voor de gewenste ontwikkelingsrichting van recreatie en toerisme. Genoemd worden een gezin- en kindvriendelijk Weert, een levendige en bruisende stad voor bewoners én bezoekers met goede (centrum)voorzieningen, een royaal scala aan accommodaties en een aanbod aan sport en recreatie, kunst en cultuur, muziek, natuur en historie. De gemeente wil de potenties van het NRP IJzeren Man-gebied uitbuiten door nieuwe verblijfsrecreatie en dagrecreatie mogelijk te maken. Toerisme en recreatie worden gezien als nieuwe economische dragers van het buitengebied.



Streefbeeld landschap

4 - Visie

Landschap

Zoals in de inleiding is aangegeven, wil de gemeente Weert de recreatieve betekenis van het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man vergroten, onder optimale benutting van de aanwezige natuurlijke en landschappelijke potenties. Vrijwel alle initiatieven in het gebied (uitbreiden golf, sauna/wellness, wonen) willen het fraaie landschap gebruiken als decor voor hun activiteiten. Overheidsbeleid is gericht op de realisatie van nieuwe natuur en investeringen in de kwaliteiten van het landschap. En recreanten zijn steeds meer op zoek naar oorspronkelijkheid: een fraai en "leesbaar" landschap, met een eigen verhaal hoort daar bij. Kortom, het behouden en versterken van het landschap in het gebied IJzeren Man-Kempen~Broek is het adagium. Maar dan wel zo dat naast ruimte voor landbouw en natuur ook ruimte ontstaat voor de ontwikkelingen in de toeristisch recreatieve sfeer. Een veranderend landschap is van alle tijden. Om een landschap vitaal te houden en blijvend van een goede economische basis te voorzien is het wenselijk dat ruimte wordt geboden voor veranderingen en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij is het van groot belang dat dit behoedzaam gebeurt om de bestaande kwaliteiten van het landschap te behouden en te versterken.

Het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landschap Kempen~Broek-IJzeren Man betekent het behouden en versterken van de unieke, onderscheidende kenmerken van de verschillende landschapstypen en het versterken van de grenzen en overgangen hiertussen. Dat vraagt om maatwerk. Niet overal betekenen meer landschapselementen automatisch meer kwaliteit. De open voormalige pelen dienen hun openheid te behouden, maar op de zuidelijke "kop" van de dekzandrug waar de Laurabossen liggen, zou een ruimtelijke verdichting met groen het contrast met de naastliggende laagtes van de Tungelroyse Beek en het Wijffelterbroek kunnen versterken. Door wegbepantingen zoals die langs de Heihuisweg en het zuidelijk deel van de Diesterbaan tot wasdom te laten komen, kunnen overgangen tussen landschappen worden versterkt. Het landbouwgebied tussen de Voorhoeveweg en de Kruispeelweg kan worden verdicht met bosjes en houtwallen, zodat omsloten ruimtes worden gecreëerd waarbinnen nieuwe, wat kleinschaliger ontwikkelingen een plaats zouden kunnen krijgen, zonder dat dit gepaard gaat met veel visuele uitstraling op de omgeving.

Waar welke nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen het beste kunnen worden ingepast, hangt mede van het type landschap af. Niet overal is de "opnamecapaciteit" hetzelfde. Grootschalige voorzieningen zijn moeilijk in een kleinschalig, afwisselend landschap, zoals dat tussen het Bosspark IJzeren Man en Altweerderheide, in te passen. En in een weids, open landschap springt iets veel meer in het oog dan wanneer dat in een bos zou zijn gesitueerd. Niet dat alle nieuwe ontwikkelingen

volledig aan het oog onttrokken moeten worden, maar bijvoorbeeld grootschalige, gebouwde voorzieningen in een open vlakte, kunnen de illusie van een landschap van boeren en natuur flink te niet doen.

Als de ruimtelijke gevolgen van een nieuwe ontwikkeling dusdanig groot zijn dat behoud van het landschap geen optie meer is, zal vernieuwing van dat landschap noodzakelijk zijn. Dit is geen vrijbrief om alles overal mogelijk te maken, maar een aantal locaties in het plangebied leent zich onder deze voorwaarden voor wat grotere ontwikkelingen. Tussen de voormalige stortplaats en het clubgebouw van de golfbaan raken twee landschapstypen elkaar: het relatief grootschalige landschap van de Tungelroysche Beek en het meer kleinschalige landschap bij het stort. De verschillen tussen de beide landschappen moeten worden behouden en versterkt. In het kleinschalige landschap bij het stort ('kamertjeslandschap') is sprake van ruimte om nieuwe (recreatieve) functies in te passen, in combinatie met het versterken van de ruimtelijke opbouw ter plaatse (halfopen tot besloten landschap met bosjes en houtwallen). En rondom de Centrale Zandwinning, waar het landschap al zoveel veranderd is dat landschapsbouw nodig is om tot een herstel van het (recreatief) gebruik, de natuur en het landschapsbeeld te komen. Hierin is overigens voorzien in de lopende vergunning.

Een belangrijk aspect bij de situering en inpassing van nieuwe initiatieven is de relatie met de natuur. Het spreekt voor zich dat bestaande natuurwaarden behouden moeten blijven. In het gebied wordt gewerkt aan een robuuste ecologische structuur waarmee het gebied zich landelijk op de kaart zet (begrazingsproject, behouden en versterken bestaande bossen, kruisingsmogelijkheden van de Zuid-Willemsvaart voor fauna). Verstoring van deze groene corridor, die tussen het Stamprooierbroek en de Laurabossen de Belgisch-Nederlandse grens kruist, dient vermeden te worden, net als verstoring van de omgeving van de kruising met de Zuid-Willemsvaart. Dat laatste houdt bijvoorbeeld in dat intensieve ontwikkelingen op het landgoed Beauchamps niet wenselijk zijn (maar ontwikkelingen die passen bij rust en natuur wel zoals bijvoorbeeld een natuurhotel, een meditatieoord of een wellnessvoorziening). Het uitzetten van grote grazers kan door aangepaste voorzieningen, waarmee paden buiten afrasteringen liggen, recreanten aantrekken. Het is aan de initiatiefnemer om dit verder uit te werken maar uitgangspunt moet zijn dat natuurdoelen niet strijdig zijn met recreatieve doelen. Overigens betekent de ontwikkeling van grootschalige "wildernisnatuur" dat het bestaande beeld van het landschap op termijn zal veranderen van een cultuurlandschap in een natuurlandschap.

Wellness- en hotelmarkt

De markt voor sauna- en wellnessaccommodaties is volop in ontwikkeling. Aan de vraagkant is de laatste jaren een pas op de plaats gemaakt, waarbij aan de aanbodkant de groei is doorgegaan. De wellnessmarkt is nog steeds een kansrijke markt als aandacht wordt besteed aan een onderscheidend product en wordt ingespeeld op veranderingen in behoeftes. Het toevoegen van een hotel aan een wellnessvoorziening, beleving en authenticiteit worden gezien als een versterking van het concept.



De landbouw blijft een belangrijke economische motor in het gebied. De landbouw draagt met haar bedrijfsvoering bij aan de verschijningsvorm van het cultuurlandschap. Landbouwgronden die qua omvang, drooglegging en ontsluiting gunstige productievoorzwaarden bieden en die geen belemmering vanuit de omgeving kennen (bijvoorbeeld door de EHS), moeten in beginsel ontzien worden. Natuurlijk zijn het de grondeigenaren zelf die bepalen of ze eigendom willen afstaan aan (recreatie)ondernemers.

Recreatie

Weert heeft de potentie om, complementair aan het Maasplassengebied, het “groene recreatieve centrum” van de regio Midden-Limburg te worden. Het eigen inwoneraantal, de centrale ligging en bereikbaarheid ten opzichte van andere stedelijke conglomeraties en de reeds aanwezige dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen liggen hieraan ten grondslag. Dat vraagt echter wel om een uitbreiding van het recreatieve aanbod, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin. Het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man geeft aan deze potentie een belangrijke invulling. Weert positioneert zich binnen Midden-Limburg als de groene tegenhanger van de Maasplassen voor landgebonden recreatie. Dagattracties en routegebonden recreatie zijn de speerpunten voor de gemeente. Hiermee wil zij vooral de doelgroepen uitbundig geel en gezellig lime (nadruk vanuit dagattracties) als ingetogen aqua (nadruk vanuit routes) bedienen (zie hoofdstuk 3 voor uitleg doelgroepen). De voorzieningen gericht op de segmenten stijlvol en luxe blauw en creatief en inspirerend rood dragen bij aan het kwaliteitsimago en de bovenregionale bekendheid van Weert.

Om de regiofunctie goed te kunnen invullen, is het belangrijk dat het plangebied duidelijk maakt waar het voor staat. Wat mogen bezoekers verwachten als ze hier naartoe komen? Branding en positionering kunnen daarbij helpen. Er zijn afspraken met de deelnemende gemeenten gemaakt dat het gebied de hoofdtoegangspoort tot het Kempen~Broek is vanuit Nederlandse zijde. Om die rol goed te kunnen vervullen zijn onder andere uitbreiding van de recreatieve functies en vergroting van de verkeerscapaciteit vereist. Dit is dé plek om het Kempen~Broek te ontdekken, zowel door inspanning en actief bezig te zijn (omgeving stadswandelpark) als door ontspanning en het vinden van rust (in de overige delen van het plangebied en daaromheen). In een relatief klein gebied kunnen diverse landschappen worden beleefd en verschillende activiteiten worden ontplooid.

Het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man is geschikt voor recreanten en toeristen. Voor beide groepen moet voldoende en hoogwaardig aanbod worden gecreëerd. De in omvang grootste doelgroep voor het plangebied wordt gevormd door dagrecreanten. Dit zijn:

- De inwoners van de gemeente Weert zelf. Voor hen is het plangebied een decor waarin ze wonen en recreëren

en dat voorzieningen biedt voor hun “wekelijkse recreatieactiviteiten” zoals wandelen en fietsen, zwemmen, sporten, etc. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar voorzieningen voor gezinnen met kinderen.

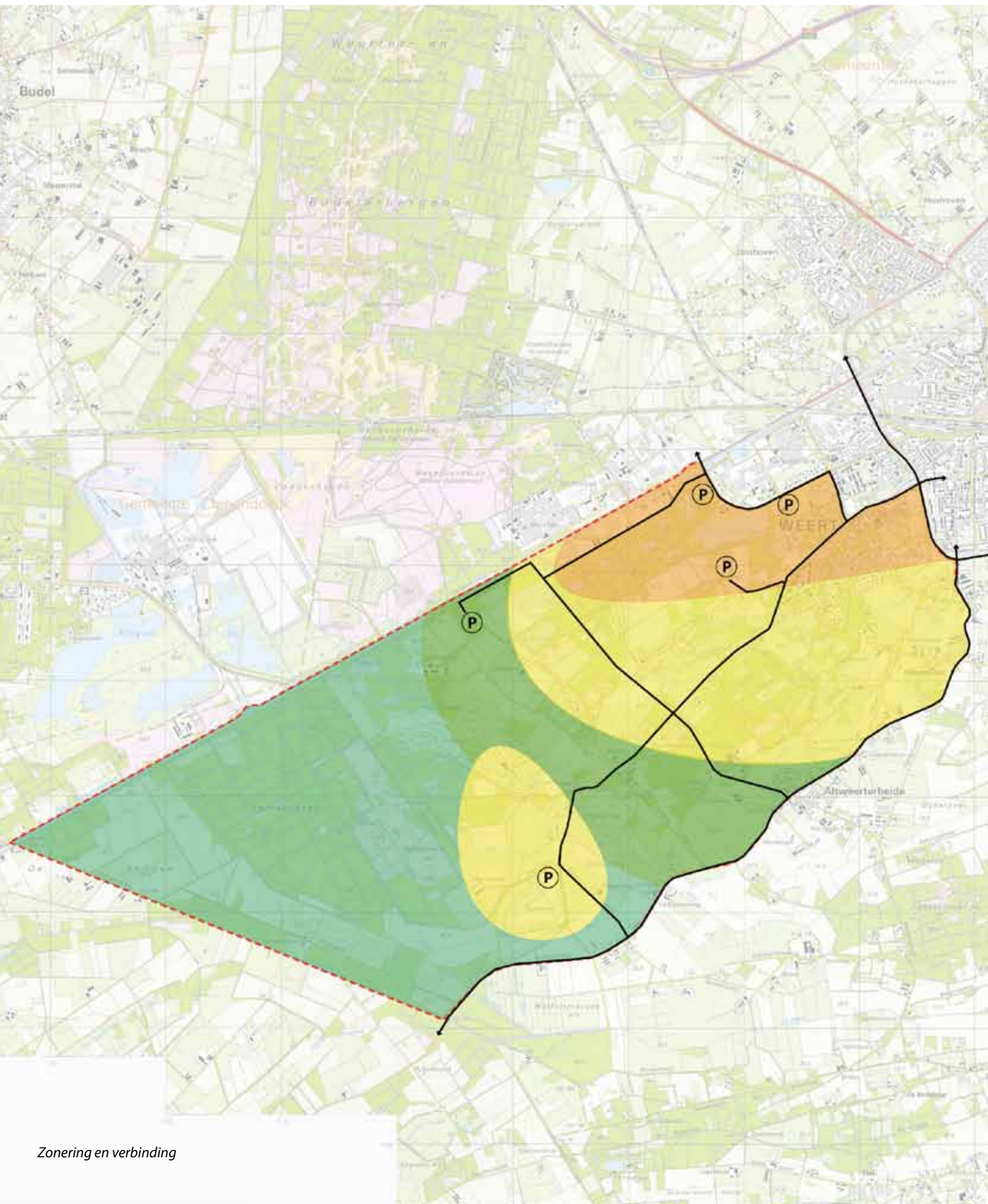
- Dagrecreanten uit de streek. Hierbij gaat het om mensen uit de stadsregio Eindhoven, uit Midden-Limburg en België (tot Genk). Voor hen is het gebied zo specifiek en/of aantrekkelijk dat ze er een dag(deel) voor uittrekken om het te bezoeken. Daarmee onderscheidt het zich van andere vergelijkbare plekken in deze regio. Dit gebied kan zich ontwikkelen tot recreatief uitloopgebied voor bewoners van de stad.
- De in de omgeving verblijvende toerist, bijvoorbeeld uit de Weerterbergen of gasten van hotels in Weert of de verblijfsaccommodaties in het plangebied. Voor deze toeristen is het aanbod in het plangebied onderdeel van een groter recreatief cluster bestaande uit de stad zelf en andere gebieden en voorzieningen in de omgeving.

Om de doelgroepen optimaal te kunnen bedienen, is het wenselijk dat nieuw aanbod voor dagrecreatie wordt ontwikkeld. Daarmee kunnen ondernemers ook arrangementen, een beproefd instrument voor het aantrekken van nieuwe bezoekers, ontwikkelen voor groepen (scholen, verenigingen, bedrijven).

In aanvulling op deze doelgroepen, waarbij afstand tot en bereikbaarheid van het gebied centraal staan, richten enkele voorzieningen in het gebied zich op ‘special interest’-groepen. Voor deze groepen speelt afstand tot de voorzieningen in mindere mate een rol, maar gaat het om de uniciteit van de beleving en de kwaliteit van de voorzieningen. Een saunacomplex, golfvoorzieningen, De Lichtenberg en mogelijk ook de recreatieve inrichting van de CZW kunnen daar voorbeelden van zijn. Dit soort voorzieningen hebben het in zich om een belangrijke bijdrage te leveren aan het imago van het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man. Ook de ruitersport, met het nabij het plangebied geplande “Hippisch Centrum of Excellence” kan Weert bij een specifieke doelgroep op de kaart zetten.

Het centraal stellen van de dagrecreant en de in de regio verblijvende verblijfsrecreant betekent niet dat er geen ontwikkeling van verblijfsrecreatie mogelijk is. De huidige accommodaties moeten de ruimte krijgen om in te kunnen spelen op de veranderende marktvrage (meer kwaliteit, veelal vertaald in meer ruimtebeslag) en de eventueel noodzakelijke schaalvergroting.

Voor nieuwe accommodaties geldt dat wordt ingezet op hoogwaardige voorzieningen die een basis hebben in een (nieuwe) dagrecreatieve voorziening. Aan landschappelijke inpassing worden hoge eisen gesteld. Niet alleen om het gebied te ontzien, maar ook om kwaliteit toe te voegen aan zowel gebied als voorziening. De schaal waarop dit gebeurt is afhankelijk van de plek (zie onder kopje “ontwikkelingsruimte”). Grootchalige complexen worden daarbij niet voorgestaan, maar om de beoogde kwaliteit te kunnen realiseren, kan



Zoning en verbinding

het nodig zijn om voorzieningen van een zekere capaciteit te faciliteren. De omgeving van de voormalige vuilstort leent zich daar qua maat en schaal bijvoorbeeld beter voor dan het gebied rond de Voorhoeveweg. Kleinschalige initiatieven, bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische bebouwing, kunnen verspreid over het gebied tot wasdom komen.

Zonering

Voor het versterken van de identiteit zal het gebied zich moeten gaan richten op een specifiek aantal doelgroepsegmenten. Bij elke doelgroep horen op die doelgroep gerichte voorzieningen. Door gebied, doelgroep en voorzieningen met elkaar te verknopen, kunnen voorzieningen elkaar onderling versterken, ontstaat grotere bekendheid en wordt voorkomen dat de voorzieningen onderling overlast van elkaar ondervinden. Voor Kempen~Broek-IJzeren Man stellen wij voor om daarbij een zonering te hanteren van noordoost (omgeving IJzeren Man) naar het zuidwesten (omgeving Belgische grens): elk van de zones richt zich op één of meer segmenten, terwijl het gebied als totaal een grotere doelgroep bedient. Omdat de verschillende zones ook op basis van landschappelijke kenmerken zijn gekozen, wordt hiermee tevens recht gedaan aan de verschillende natuur- en landschapswaarden, wordt optimaal gebruik gemaakt van de kwaliteiten daarvan voor de verschillende recreatiebehoeften en wordt de uitstraling/verstoring naar de omgeving beperkt (zie figuur “zonering en verbinding”).

De kern van de zonering is de omgeving van het Bospark IJzeren Man/De Lichtenberg. Hier, tegen de stadsrand, wordt straks de meeste drukte opgevangen en zijn de grotere voorzieningen te vinden. Het accent komt te liggen op de segmenten uitbundig geel en gezellig lime. Naast de nu bestaande voorzieningen behoren bijvoorbeeld een speelbos, een teleskibaan en een klimbos tot de mogelijkheden. Daarnaast biedt De Lichtenberg, afhankelijk van de gekozen ontwikkelingsrichting, goede mogelijkheden voor de segmenten ondernemend paars en creatief rood.

De eerste schil rondom de kern omvat het gebied rond de Weertbeek, de bossen bij Altweerterheide en het cultuurlandschap Dijkerakker. Het idee is dat deze schil de “overloop” kan gaan vormen van de omgeving IJzeren Man in het geval de recreatieve druk en/of de hoeveelheid voorzieningen daar te groot worden. Er is ruimte voor aan de kern gerelateerde recreatieve functies en wellicht voor een aantal met de stadsrand samenhangende ontwikkelingen als een begraafplaats, voorzieningen voor de ruitersport, maar bijvoorbeeld ook een bed and breakfast of een praktijk aan huis. Dit alles mits minder intensief van karakter en uitstekend ingepast in het overwegend kleinschalige landschap. Ook nieuwe woonvormen zijn hier denkbaar, maar dan bij voorkeur op die plekken waar oudere bebouwing plaats maakt omdat het zijn functie heeft verloren (stallen, schuren, kassen).

De tweede schil is een zeer extensieve zone, waarin de Tungelroyse Beek en de Kruispeel liggen. Hier zijn in principe

geen (nieuwe) ontwikkelingen voorzien. Er wordt ingezet op landbouw en natuur en de beleving daarvan door recreanten. Ten behoeve van dat laatste kunnen wandel- fiets-, ruiter- en ATB-routes het gebied doorkruisen. De huidige golfbaan op deze plek wordt beschouwd als gegeven, maar eventuele uitbreiding zou in een meer passende richting en inrichting moeten plaatsvinden (naar het zuiden, in de richting van de voormalige stortplaats).

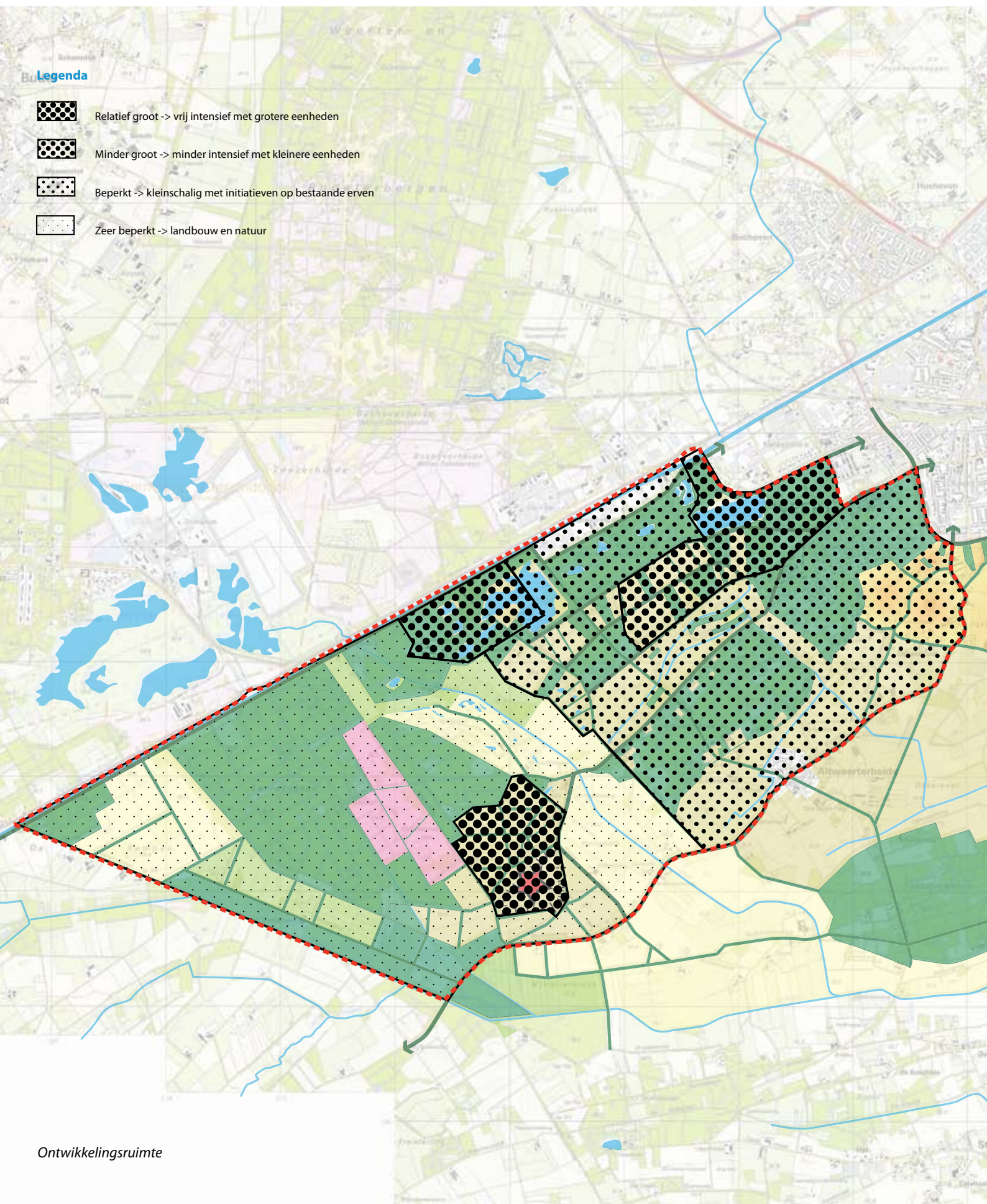
In de tweede schil is ook Beauchamps gelegen. Indien landgoed Beauchamps zijn huidige bedrijfsfunctie zou verliezen en daarvoor in de plaats een in het toeristisch recreatieve profiel van het gebied passende (extensieve) functie zou krijgen, past dit beter binnen het vigerend natuur- en landschapsbeleid. Bovendien zorgt dit er voor dat het landgoed zich beter voegt in de extensieve zone die de tweede schil is. Tot slot levert meer ruimte voor natuur op Beauchamps een belangrijke bijdrage aan de toeloop voor dieren naar de ecologische passage van de Zuid-Willemsvaart.

De derde schil is een smalle zone die grenst aan de Tungelroyse Beek en de Kruispeel. Het is de laatste zone voor leisure en meer intensieve recreatie voordat de weidse natuur van het Kempen~Broek begint en bestaat eigenlijk uit de voormalige stortplaats met directe omgeving, de huidige golfbaan en het gebied daartussen. Gezien de landschappelijke ligging, dicht tegen de natuur en op afstand van de drukke kern, richt de zone zich primair op de doelgroepen ingetogen aqua en rustig groen, waarbinnen de golfbaan een duidelijke, stijlvolle blauwe voorziening is. De omgeving van de stortplaats zou ruimte kunnen bieden aan rustige recreatie zoals een sauna- en wellnesscomplex of een hotel. Hoewel de bult zich bij uitstek leent voor uitdagende recreatie (ATB, survival, etc.), lijkt dit moeilijk met het gekozen segment te combineren. De heuvel kan wel worden opgenomen in de ATB-, wandel- of ruiterroutes: een plek waar je er “even tegenaan kan” om vervolgens te genieten van het uitzicht over het Kempen~Broek. De zone tussen stortplaats en golfbaan is één van de weinige plekken binnen het plangebied die zich leent voor de ontwikkeling van wat grotere voorzieningen, zoals de uitbreiding van de golfbaan in combinatie met een verblijfsaccommodatie of wellicht wonen. Dit zou ook een alternatieve plek kunnen zijn voor een wellnesscomplex, mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de landschappelijke verschillen met de Kruispeel.

De vierde en laatste schil bestaat uit de Laurabossen, de omgeving van de Kettingdijk en het Wijffelterbroek met omgeving. Deze zone loopt door tot in België en naar het zuiden richting Stamproij. Agrarisch cultuurlandschap maar vooral de nieuwe natuur rond de Kettingdijk en het Wijffelterbroek en de bestaande natuur van de Laurabossen vormen hier de hoofdfuncties, aangevuld met recreatieve routes. Bestaande bebouwing (bijvoorbeeld een boerderij die zijn functie verliest) kan mogelijkheden bieden voor rustige vormen van recreatie, zoals ecotoerisme, retraite, spiritualiteit of een klein bed and breakfast.

Legenda

-  Relatief groot -> vrij intensief met grotere eenheden
-  Minder groot -> minder intensief met kleinere eenheden
-  Beperkt -> kleinschalig met initiatieven op bestaande erven
-  Zeer beperkt -> landbouw en natuur



Ontwikkelingsruimte

Ontwikkelingsruimte

Op de kaart “zonering” zijn gebied, doelgroepen en bijhorende voorzieningen met elkaar in relatie gebracht: welk gebied bedient welke doelgroepen en welke voorzieningen horen daarbij. Binnen elk van de zones zijn gebieden aan te geven die zich beter lenen voor nieuwe ontwikkelingen en gebieden die het beste kunnen blijven zoals ze zijn. Dit is aangegeven op de kaart “ontwikkelingsruimte”. Zoals in het begin van dit hoofdstuk onder het kopje “landschap” al is aangegeven, is de opnamecapaciteit van het landschap voor nieuwe ontwikkelingen niet overal gelijk. Niet overal is verandering even goed in te passen. Dat hangt enerzijds af van de ontwikkeling zelf (grootschalig – kleinschalig, druk – rustig), anderzijds van het type landschap (open – besloten, kleinschalig – grootschalig) en van omgevingsfactoren als ontsluiting, milieu, etc. Vanuit die aspecten is op kaart aangegeven waar welke ontwikkelingsruimte aanwezig is. Er worden vier categorieën onderscheiden:

- Groot, vrij intensief en in grotere eenheden. De plek die zich hiervoor leent, ligt tussen de voormalige stortplaats en de golfbaan. Hier kunnen nieuwe, intensievere (recreatieve) voorzieningen in grotere eenheden worden ingepast zoals golf, eventueel gecombineerd met woningen, een ruim opgezet sauna/wellnesscomplex of een hotel. De schaal van het landschap is er wat groter, maar het is er ook erg open wat het gevaar met zich meebrengt dat de voorzieningen vanuit de omgeving goed zichtbaar zijn. Verdere inpassing in het landschap door de aanplant van lanen, houtwallen en bos is daarom noodzakelijk. Het gebied is relatief goed ontsloten maar het voorkomen van uitstraling (licht, lawaai) naar de naastliggende natuurgebieden vraagt bijzondere aandacht.
- Minder groot, minder intensief en in kleinere eenheden. Dit betreft kleinschaliger gebieden waar kleinere initiatieven ontwikkeld zouden kunnen worden, mits zorgvuldig ingepast in de omgeving. Het betreft enerzijds het cultuurlandschap rond de Voorhoeveweg en de Kruispeelweg, met als streefbeeld een mix van nieuwe ontwikkelingen in het oorspronkelijke landschap. Anderzijds gaat het om het gebied tussen de CZW en landgoed Beauchamps waar ruimte is voor één of meer gepaste, rustige voorzieningen (aan de plas gerelateerde horeca, sauna, etc.) die zich goed verhouden tot de natuur ter plaatse. Dat hier ontwikkelingsruimte wordt gezien, hangt samen met het feit dat de CZW moet worden afgewerkt en de wens om de bedrijfsactiviteiten uit het landgoed te plaatsen. Beide houden een herinrichting in, die ingezet kan worden om genoemde activiteiten in te passen. Voor alle activiteiten in deze categorie is belangrijk dat ze bijdragen aan een gezamenlijk “product”, dat aansluit bij de bestaande voorzieningen rond De IJzeren Man c.q. dat deze in hun betekenis worden versterkt.
- Beperkt, kleinschalige initiatieven op bestaande erven. In de gebieden die onder deze categorie vallen, zijn veel erven te vinden. Het idee is dat deze in de loop van de tijd een andere functie moeten kunnen krijgen, passend bij de ambities

van Kempen~Broek – IJzeren Man. Te denken valt aan een restaurant/uitspanning, bed & breakfast, kamperen bij de boer, galerie of een praktijk aan huis.

- Zeer beperkt, landbouw en natuur. De recreatieve voorzieningen hier beperken zich voornamelijk tot voorzieningen voor medegebruik zoals paden en routes. Voor de enkele erven die in deze gebieden liggen, geldt dat ook hier een functieverandering mogelijk moet zijn zoals in de voorgaande categorie is beschreven.

Ontsluiting

Er zijn drie hoofdroutes voorzien die het plangebied ontsluiten:

- Voor bezoekers van elders is er de ontsluiting via de N564 en sluis 16. Hebben ze een bestemming anders dan de omgeving IJzeren Man, dan gebruiken ze de Lozerweg/ Herenvennenweg en vervolgens de Diesterbaan om verder het gebied in te rijden. Zo wordt voorkomen dat een toename van autoverkeer als gevolg van extra recreatieve voorzieningen negatieve gevolgen heeft voor de woonomgeving Parklaan/Diesterbaan/Kazernelaan.
- De Parklaan/Diesterbaan en de Kazernelaan behouden hun functie voor verkeer uit de zuidelijke wijken van de stad. Dat zou anders ver om moeten rijden. Omdat verkeer afkomstig van de N564 bij sluis 16 richting de Lozerweg wordt geleid, zal de hoeveelheid autoverkeer in de omgeving Parklaan/Diesterbaan/Kazernelaan naar verwachting gelijk blijven of verminderen.
- Bezoekers vanuit het oosten (Ringbaan Zuid) gebruiken, afhankelijk van hun bestemming in het plangebied, de Diesterbaan, Kazernelaan/Lozerweg.

Als gevolg van de hierboven genoemde zonering en vanuit de functie van recreatieve poort valt te verwachten dat de omgeving van de IJzeren Man het meeste verkeer zal genereren. Een toename van de hoeveelheid voorzieningen en dus bezoekers vraagt hier bovendien om uitbreiding van de hoeveelheid parkeerplaatsen. Waar die precies moeten komen hangt natuurlijk af van waar de nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast is de omgeving van de natuurcamping een goede parkeerlocatie, vooral voor bezoekers die vanaf hier het gebied in willen trekken.

Indien recreatieve voorzieningen aan de westkant van de CZW en bij Beauchamps worden gerealiseerd zullen bijhorende parkeervoorzieningen hier ook een functie moeten vervullen voor bezoekers van de Laurabossen en de natuur in de omgeving van de Kettingdijk. Beide voorzieningen zijn via de Lozerweg ontsloten richting sluis 16. Dit geldt ook voor de parkeervoorzieningen bij eventuele nieuwe ontwikkelingen rondom de voormalige stortplaats (ontsloten via de Diesterbaan en Bocholterweg). Ook zij zullen een functie moeten kunnen vervullen voor bezoekers van landschap en natuur in de bredere omgeving.

De Lichtenberg

De Lichtenberg is een prominent monumentaal complex in het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man. Het omvat onder meer een openluchttheater, sport- en tennisbanen en voormalige boerderijen, alle gelegen in een landschappelijke setting. In een separaat uitgevoerde haalbaarheidsstudie zijn voor De Lichtenberg vijf functies voorgesteld:

- Openluchttheater
- Tennis (de huidige banen)
- Bedrijven/creatieve industrie (in en nabij de boerderijen)
- Kunstencentrum (Boostengymzalen)
- Evenemententerrein (westelijk gedeelte)

Voor het openluchttheater wordt voorgesteld om deze te voorzien van een stijlvolle semipermanente overkapping. Het theater, met daarin opgenomen een horecavoorziening, heeft een brede programmering: culturele en podiumevenementen, film, sportwedstrijden en educatie. Maar ook voor het afhuren voor een religieuze bijeenkomst of bedrijfspresentaties is het complex geschikt. De Lichtenberg krijgt hiermee een tweeledig karakter: een (openlucht)theater en een (openlucht) "congresruimte".

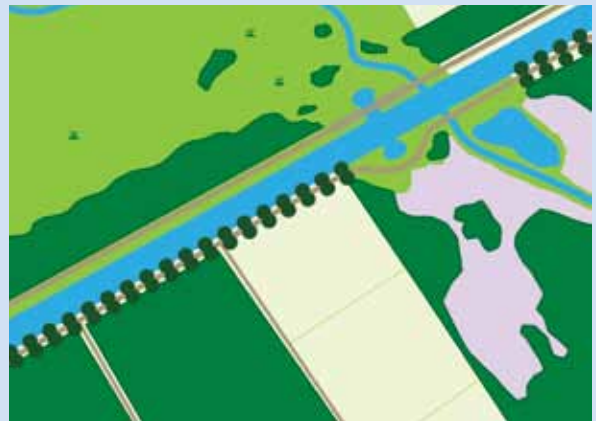
Het verdienpotentieel van het concept ligt bij de herontwikkeling (en mogelijk uitbreiding) van de boerderijen tot bedrijfsruimte. Voor het openluchttheater geldt dat veel afhangt van de wijze waarop de horeca wordt vormgegeven. Duidelijk is dat met de voorgestelde functies de benodigde kosten voor restauratie niet kunnen worden gedekt.



Ecologische en recreatieverbinding Zuid-Willemsvaart

De Zuid-Willemsvaart vormt een barrière voor de fauna ten noorden en zuiden van dit kanaal. Voor het opheffen van deze barrière zijn twee oplossingen mogelijk: een natuurbrug of het optimaliseren van de fauna-uittreedplaatsen (fup's). Een natuurbrug brengt veel kosten met zich mee, moet worden aangelegd in een waardevol natuurgebied en is voor de meeste doelsoorten niet noodzakelijk. Daarom is gekozen voor het optimaliseren van de fup's. Voorgesteld wordt de fup ten westen van de Tungelroysebeek geschikt te maken voor grote zoogdieren zoals het edelhert. Daarbij dient de Kempenweg verhoogd te worden zodat dieren onderlangs kunnen passeren. In aanvulling op deze verbinding voor grote zoogdieren kan de recreatieverbinding over de Zuid-Willemsvaart worden uitgebreid met voorzieningen voor kleine zoogdieren, insecten, vleermuizen en eventueel reptielen.

De recreatieverbinding is primair bestemd voor fietsers en wandelaars. Ook voor paardrijden en aangespannen rijden is de verbinding geschikt. Voorgesteld wordt ter hoogte van de Centrale Zandwinning en Boshoverheideweg een brug aan te leggen over kanaal, Kempenweg en Lozerweg. Vanuit herkomst- (stad Weert, Weerbergen) en bestemmingsgebieden van recreanten (heringerichte Centrale Zandwinning en Kempen~Broek-IJzeren Man) is de locatie het meest gunstig gelegen. De routestructuren, met name aan de noordzijde van het kanaal, moeten hier op worden aangepast.



Centrale Zandwinning

Voor de Centrale Zandwinning is een voorstel gedaan voor een recreatieve inrichting. Belangrijke vertrekpunten voor het concept zijn de afstemming met het cluster recreatievoorzieningen rondom de IJzeren Man, de milieuvergunningen van omliggende bedrijven en de gemaakte afspraken inzake de ontzanding en natuurcompensatie. En uiteraard moet het concept passen in de opgestelde gebiedsvisie voor Kempen~Broek-IJzeren Man.

Daar waar de IJzeren Man zich voornamelijk richt op de doelgroep "gezellig lime" kan de Centrale Zandwinning zich meer gaan richten op "uitbundig geel", bestaande uit gezinnen met oudere kinderen, jongeren en (jong) volwassenen. De dagrecreatieve voorzieningen zijn gekoppeld aan sport en water. Voorbeelden zijn zwemmen, duiken, outdoor(sport), groepskamperen en vissen. Vanwege de contouren in de milieuvergunningen van de omliggende bedrijven wordt voorgesteld aan de westzijde van de plas de concentratie van (gebouwde) recreatievoorzieningen te lokaliseren.

Om het concept mogelijk te maken, moet op een aantal onderdelen de huidige ontzandingovereenkomst worden gewijzigd: diepte tot 25 meter, horecavoorziening, oeverrecreatie en visplekken.



Beauchamps

Een deel van het landgoed Beauchamps heeft nu een bedrijfsbestemming (Straalbedrijf Gebroeders Cuijpers). Dit past minder goed bij de ambities van de plek. Indien landgoed Beauchamps zijn huidige bedrijfsfunctie zou verliezen en daarvoor in de plaats een in het toeristisch recreatieve profiel van het gebied passende (extensieve) functie zou krijgen, bijvoorbeeld een natuurhotel, meditatieoord of een wellnessvoorziening, dan sluit dit beter aan bij het vigerend natuur- en landschapsbeleid. Zo'n extensieve functie, beperkt in omvang, kan er voor zorgen dat het landgoed zich voegt naar de extensieve zone die het gebied rond de Tungelroysebeek is. Daarnaast levert meer ruimte voor natuur op Beauchamps een belangrijke bijdrage aan de toeloop voor dieren naar de ecologische passage over de Zuid-Willemsvaart.

Bij de herontwikkeling van Beauchamps kan een ruimtelijke en functionele koppeling met de nabijgelegen westoever van de CZW gemaakt worden. Dat hier ontwikkelingsruimte wordt gezien, hangt, naast de wens om de bedrijfsactiviteiten uit het landgoed te plaatsen, samen met het feit dat de CZW moet worden afgewerkt. Beide houden een herinrichting in, die ingezet kan worden om genoemde activiteiten in te passen. Voor al deze activiteiten is het belangrijk dat ze bijdragen aan een gezamenlijk "product", dat aansluit bij de bestaande voorzieningen rond De IJzeren Man.



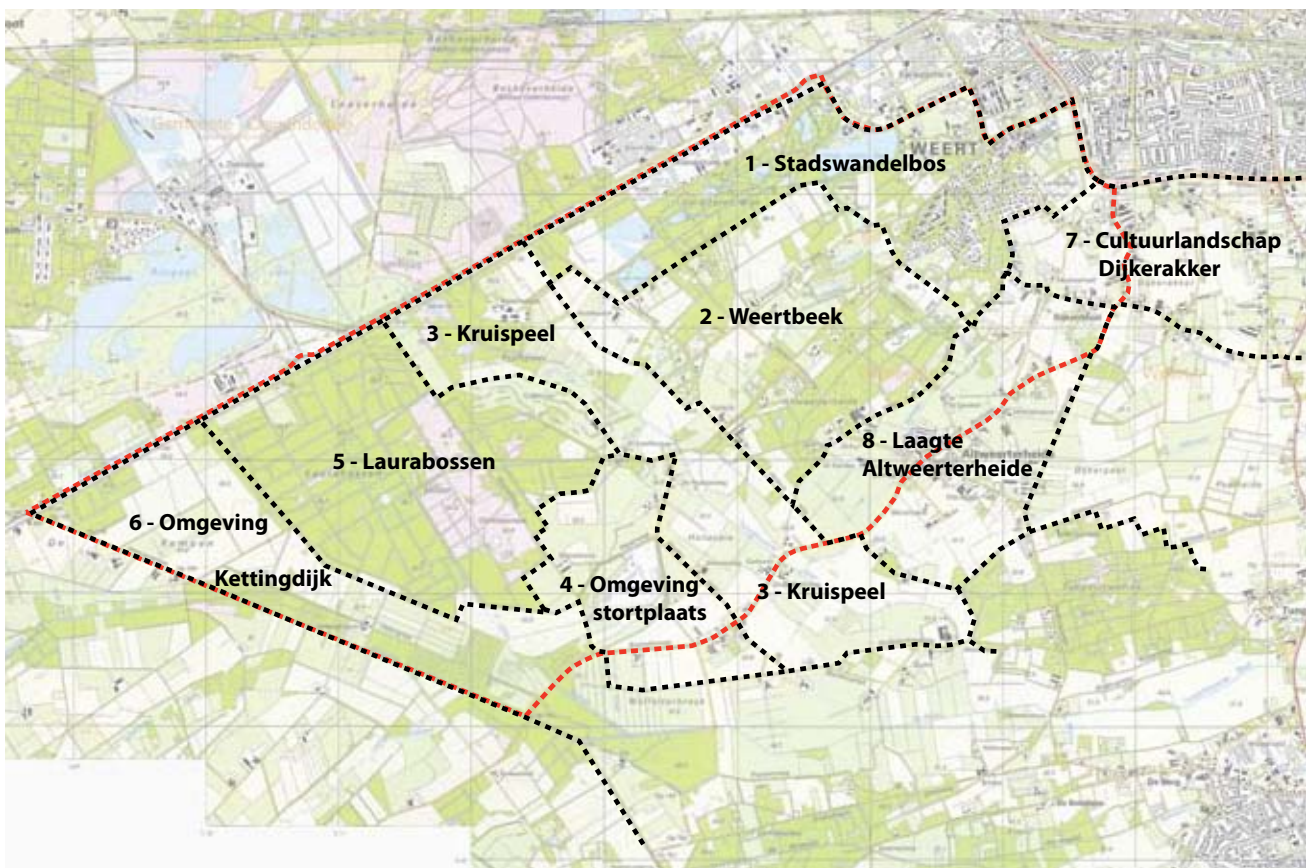
Deelgebieden

Op basis van bovengenoemde zonerings, de verschillende in het plangebied voorkomende landschapstypen, de functies die er in voorkomen en de ruimtelijke ontwikkelingen die er voor gepland staan, zijn in het gebied Kempen~Broek-IJzeren Man acht deelgebieden te onderscheiden. Deze deelgebieden zijn op kaart weergegeven. In het volgende hoofdstuk is per deelgebied aangegeven wat het streefbeeld is, welke functies er een plaats zouden kunnen krijgen en wat de opgave is bij het inpassen van die nieuwe functies in het gebied.

Uitvoering

Versterken en ontwikkelen van het landschap Kempen~Broek-IJzeren Man gaat niet vanzelf. Daar moet sturing op zijn, daar moeten plannen voor worden gemaakt, maar vooral: daar zijn middelen voor nodig. Die middelen worden voor een deel opgebracht door de ondernemers. Zij dienen hun initiatief immers op een goede manier in te passen, zodat nadelige effecten op de omgeving worden weggenomen en een

bijdrage wordt geleverd aan het versterken van het landschap. Dat is dus geld dat ingezet wordt bij de ontwikkeling zelf. Om de basiskwaliteit van het landschap op peil te houden of te versterken zijn tevens middelen elders in het plangebied nodig. Bijvoorbeeld om wegbepantingen aan te vullen, de oude Weertbeek in het landschap herkenbaar te maken of als extra financiering voor realisatie van de EHS. Voor het verbeteren van deze basiskwaliteit wordt een fonds ingericht waar elke nieuwe ontwikkeling een bijdrage aan levert. Deze fondsvorming wordt in de structuurvisie geregeld (Limburgs Kwaliteitsmenu). Tot slot zijn er vooral in het gebied Dijkerakker, maar ook rond Altweerderheide, erven met bebouwing die hun functie hebben verloren. Wanneer dit geen waardevolle opstallen betreft die voor hergebruik in aanmerking kunnen komen, verdient het aanbeveling ze te amoveren. Dit om verrommeling van het gebied tegen te gaan. Dit amoveren kan gefinancierd worden met (beperkte) nieuwbouw. Voorwaarde is dat functie en bouwmassa passen binnen de landschappelijke structuur ter plaatse.



5 - Deelgebieden

Stadswandelbos



Streefbeeld

Een vitaal, structuurrijk parkbos met een relatief hoge dichtheid aan recreatieve functies. Die dichtheid is het hoogst rondom De IJzeren Man en neemt af richting de Centrale Zandwinning. De Centrale Zandwinning ligt op het snijvlak van het intensieve stadswandelbos naar het extensieve deelgebied Kruispeel en zou een tweede concentratiepunt kunnen vormen. Het stadswandelbos heeft een hoog inrichtings- en onderhoudsniveau, afgestemd op de gebruiksintensiteit. Het gebied is qua functies en uitstraling herkenbaar als dagrecreatiegebied en entree tot het Grenspark Kempen~Broek.

Mogelijke voorzieningen

Elkaar versterkende dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals Kinderpretland, zwembad, klimbos, waterrecreatie (duiken, teleskibaan), sauna, speelbos, openluchttheater, kunstencentrum, evenemententerrein en verblijfsaccommodaties. Daarbij ook voorzieningen die horen bij de functie als poort naar het Grenspark Kempen~Broek zoals het natuur- en milieucentrum, horeca en goede parkeervoorzieningen (voor sporters en recreanten).

Opgave

Bos als drager, nieuwe functies zijn functies in het bos en mogen het boskarakter niet teniet doen. Dat stelt dus eisen aan de verhouding tussen te handhaven bos en de ruimte voor nieuwe functies. Respect voor natuurwaarden en (grond)water. Hoogwaardige kwaliteit waarbij de architectuur van De Lichtenberg en het milieucentrum als voorbeeld voor beoogde kwaliteit kunnen dienen. Geen overlast voor omwonenden en daarmee samenhangend bijzondere aandacht voor de opvang van auto's uit stad en regio (parkeren, routing) en hun routing in het plangebied. Ontwikkelingsruimte bieden voor passende dag- en verblijfsrecreatieve accommodaties.

Mochten zich op het bedrijventerrein tussen de Zuid-Willemsvaart en de Lozerweg ontwikkelingen voordoen waarbij bedrijven stoppen of naar elders vertrekken, dan wordt deze zone bij voorkeur ingericht ten behoeve van natuur en/of recreatie.

Weertbeek



Streefbeeld

Een kleinschalig, besloten landschap dat bestaat uit een afwisseling van open ruimten, bebouwde percelen, bos en houtwallen. De dwingende richting is noordoost – zuidwest, gebaseerd op de loop van de Weertbeek en de "veenbanen" Voorhoeveweg, Kruispeelweg en Diesterbaan. Deze veenbanen zijn en blijven de dragers van de bebouwingsstructuur. De bebouwing is op deze wegen georiënteerd en er op ontsloten. Het gebied kent drie delen:

- Tussen Voorhoeveweg en Kruispeelweg een structuur van kamers tussen beplante kavelgrenzen en bos met daarin een afwisseling van agrarisch gebruik en recreatieve voorzieningen;
- Tussen de Kruispeelweg en de Diesterbaan een langgerekt, meer open gebied met graslanden, bosschages en lange doorzichten. Geen of nauwelijks nieuwe bebouwing;
- Ten zuiden van de Diesterbaan dicht bos met voornamelijk langs de randen kleine boskamers waarbinnen landbouw en kleinschaliger (nieuwe of vernieuwde) bebouwing een plek heeft.

Mogelijke voorzieningen

Het gebied Weertbeek kan qua functies een rol vervullen als overloop van het stadswandelbos. De aard van de functies is vergelijkbaar, maar omdat hier sprake is van meer open ruimten (geen bos), zijn nieuwbouw en wat grotere bouwwerken gemakkelijker in te passen. Het kan dan bijvoorbeeld ook gaan om een sauna/wellnesscomplex, voorzieningen voor de ruitersport, pitch & putt, speelbos, overdekte dagattractie of een kleinschalig kampeerterrein. Er is hier eventueel ook ruimte voor een beperkte hoeveelheid woningen op grote kavels. Het gebied heeft een hoge dichtheid aan wandelpaden, ruiter- en fietsroutes, voor ommetjes maar ook om vanuit hier richting het Grenspark te geraken.

Opgave

Versterken van een landschappelijk raamwerk waarbinnen ontwikkelingen een plek kunnen krijgen. Behoud en versterken van de landschappelijke dragers ('de veenbanen') van het gebied. Nieuwe ontwikkelingen oriënteren zich hierop. Vergroten van de dooradering met paden en wegen en verbeteren van de entreefunctie tot het Kempen~Broek (aanbrengen "poorten").

Kruispeel



Streefbeeld

Een langgerekt vrijwel volledig open agrarisch landschap dat naar het noordwesten toe steeds smaller en dichter wordt. Landgoed Beauchamps is hierin een stille enclave van bos met hoge natuurwaarden. In dit landschap ligt een "natuurlijke" beek. De randen naar de hogere gronden manifesteren zich als dicht en groen (bos, lanen). De kruising van de Diesterbaan is een markante plek waaraan de loop van de oude route en die van de Weertbeek, die hier ooit als verhoogde watergang liep, goed zijn af te lezen.

Mogelijke voorzieningen

Op recreatieve routes na in principe geen nieuwe recreatieve of andere gebouwde ontwikkelingen. Bij voorkeur ook geen uitbreiding van de golfbaan in dit gebied. Uitzondering is het landgoed waar op de plek die nu als bedrijfskavel wordt gebruikt, ruimte is voor een meer passende ontwikkeling: beter passend in de landschappelijke en vooral natuurlijke context (ecologische verbindingen Tungelroyse Beek en kruising Zuid-Willemsvaart) en passend in het toeristisch-recreatieve concept Kempen~Broek – IJzeren Man. Hierbij kan een ruimtelijke en functionele koppeling met de nabijgelegen westoever van de CZW gemaakt worden.

Opgave

Het versterken van de open ruimten door het behouden en beplanten van de groene randen van het gebied en het voorkomen van opgaande beplanting en bebouwing in het gebied zelf. Vergroten van het contrast tussen de landschapstypen binnen golfbaan en versterken van het landgoed als zelfstandig element. Realiseren natuur- en waterdoelen volgens bestaand beleid.

Realiseren van een ecologische en recreatieve verbinding over de Zuid-Willemsvaart nabij de CZW.

Omgeving stortplaats



Streefbeeld

Halfopen tot besloten landschap met bosjes, houtwallen en agrarische percelen. Tussen het clubgebouw van de golfbaan en het voormalige stort is ruimte voor nieuwe functies zoals een eventuele uitbreiding van die golfbaan, eventueel in wat grotere eenheden. De randen met de lager gelegen open gebieden (Kruispeel, Wijffelterbroek) zijn scherp en geaccentueerd met bos en laanbomen. Eventuele nieuwe ontwikkelingen mogen geen visueel storende uitstraling veroorzaken naar de omgeving. Het voormalige stort Hazenheuvel vormt een markant element in het landschap, wat verbijzonderd kan worden tot bijvoorbeeld een markant uitzichtpunt. Dit uitzichtpunt markeert dan het einde van de zones cultuurlandschap en vormt een poort richting de natuur.

Mogelijke voorzieningen

Dit is een goede plek voor uitbreiding van de golfbaan, eventueel gecombineerd met verblijfsrecreatie of een ruim opgezet sauna/wellnesscentrum. Het fraaie landschap en de natuur zijn dichtbij en kunnen de voorzieningen extra kwaliteit bieden. Andersom vraagt dat uiterste behoedzaamheid bij de keuze van de aard, vormgeving, inrichting en inpassing van de voorzieningen. De stortplaats kan een functie krijgen bij routegebonden recreatie en sportevenementen.

Opgave

Het versterken van het landschappelijk contrast van deze dekzandrug met het lagere, open beekdal door het verdichten van het gebied met beplantingselementen en het versterken van de randen naar de open landschappen er omheen. Ruimtelijk inkapselen van eventuele nieuwe ontwikkelingen om visuele uitstraling en verstoring van de omgeving tot een minimum te beperken. Transformeren van de stortplaats van "hulpeloos aangeklede bult" tot markant landschapselement.

Laurabossen



Streefbeeld

Een structureel bos met een met open (heide)kern.

Mogelijke voorzieningen

Recreatieve routes eventueel gecombineerd met kleinschalige voorzieningen voor wandelaars, fietsers en ruiters, zoals banken, een schuilplaats of een vogelkijkhut.

Opgave

Behoud van het bos, ontwikkelen van heide op het open militair oefenterrein.

Omgeving Kettingdijk



Streefbeeld

Afwisselend open en besloten natuurlandschap waarin de restanten van de oorspronkelijke percelering nog herkenbaar is. Het noordelijk deel blijft voorlopig nog in agrarisch gebruik maar kan zich, als de kans zich voordoet, ontwikkelen tot natuurgebied.

Mogelijke voorzieningen

Behoudens recreatieve routes zeer beperkt. Wanneer de Kettinghoeve zijn agrarische functie zou verliezen, kan deze een zeer extensieve toeristische functie krijgen, zoals een bed & breakfast voor doortrekkende wandelaars of retraiteaccommodatie.

Opgave

Ontwikkelen van robuuste natuur en het voor wandelaars, fietsers en ruiters mogelijk maken het gebied te doorkruisen en te beleven.

Cultuurlandschap Dijkerakker



Streefbeeld

Een afwisseling van met (agrarische) erven bebouwde, kransvormige, oude linten rondom bolligende open bouwlanden. De linten zijn een afwisseling van boerderijen, burgerwoningen en (op grote erven) bedrijven. De erven zijn groen, de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten is afgeschermd voor de omgeving. De aansluiting met de stadsrand/zuidelijke rondweg is zodanig dat het beeld vanuit de stad op de kransvormige linten er een is van groen, park en bos. Deze vervangt de nu wat rommelige achterkanten en zorgt voor een sterke ruimtelijke en functionele binding tussen stad en cultuurlandschap.

Mogelijke voorzieningen

Dit gebied kan zich ontwikkelen tot recreatief uitloophoek voor bewoners van de stad. Hier is ruimte voor kleinere, aan de stadsrand gerelateerde ontwikkelingen, zoals (ruiter)sport, kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, pension), een theeschenkerij, beeldentuin, etc. Bedacht moet worden dat Dijkerakker wat verder van de kern van het plangebied af ligt en dat van onderlinge synergie minder sprake is. Voorzieningen zullen hier dus meer "zelf hun broek moeten ophouden" en een eigen bezoekersstroom (moeten) genereren. Om kwaliteitsverbetering van het landschap op deze plek (verbeteren van de stadsrand, zicht op achterkanten vanaf de Ringbaan, vrijkomende bebouwing en percelen) te bewerkstelligen zou (als financiering) beperkte nieuwbouw van woningen mogelijk kunnen zijn. Bijvoorbeeld op bestaande, van functie veranderende bouwblokken. Eén van de ontwikkelingsmogelijkheden is het herstel van de oude schans.

Opgave

Het behouden en versterken van de karakteristieke opbouw van de kransakkerdorpen met de gevarieerde, bebouwde linten en de zeer open akkers daartussen. Nieuwe functies hebben ten doel bestaande erven een nieuwe toekomst te geven, zonder dat het gebied verrommelt. Regie is noodzakelijk op de uitstraling van de achterkanten van de erven naar de stadsrand/rondweg en andersom van de functies tegen de stadsrand naar het cultuurlandschap. Hiervoor kan bijvoorbeeld een aantal kavels tussen rondweg en Keenterstraat worden beplant.

Jonge ontginning Altweeterheide



Streefbeeld

Grootschaliger, open agrarisch landschap met centraal daarin het dorp als afgeronde, bebouwde enclave. Het gebied is stevig ingekaderd door bosranden en beplante wegen. In het gebied ligt een aantal fraaie ontginningsboerderijen. De Bocholterweg als doorgaande laan vormt een opvallende "drager" van het landschap.

Mogelijke voorzieningen

De primaire functie van het gebied is landbouw. Nieuwe functies zijn hier mogelijk maar bij voorkeur in de vorm van verbreding van de agrarische bedrijfsvoering of hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing. Te denken valt aan kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie (groepsaccommodatie, pension), manege, poldersport, een boerderijterras, boerderijwinkel, pluktuin/volkstuin, agrotourisme, ontvangstruimte voor groepen (vergaderlocatie), etc.

Opgave

In stand houden en versterken van een vitaal, vooral open, agrarisch landschap, dooraderd met beplante wegen. Erven, eventueel met nieuwe functie, worden ingepast als groene enclaves in de ruimte. Ontwikkelingen in de dorpsrand vormen een afwisseling van groen en bebouwing.



Colofon

Titel: Kempen~broek - IJzeren Man
Gebiedsvisie en haalbaarheidsonderzoeken
Gemeente Weert

Datum: oktober 2012

Status: definitief

Projectnummer: 304213

Auteurs: Wil Snellen, Peter Bergmans en Jan Hein Ruijgrok

Vormgeving: Rian Popeijus

E-mail adres: wil.snellen@grontmij.nl

Gecontroleerd: Martijn Drost

Goedgekeurd: Rob van Roosmalen

Grontmij

Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
E info@grontmij.nl
W www.grontmij.nl