

# Strategisch document toekomstrichting De Kuilen

Versie 28 november 2023

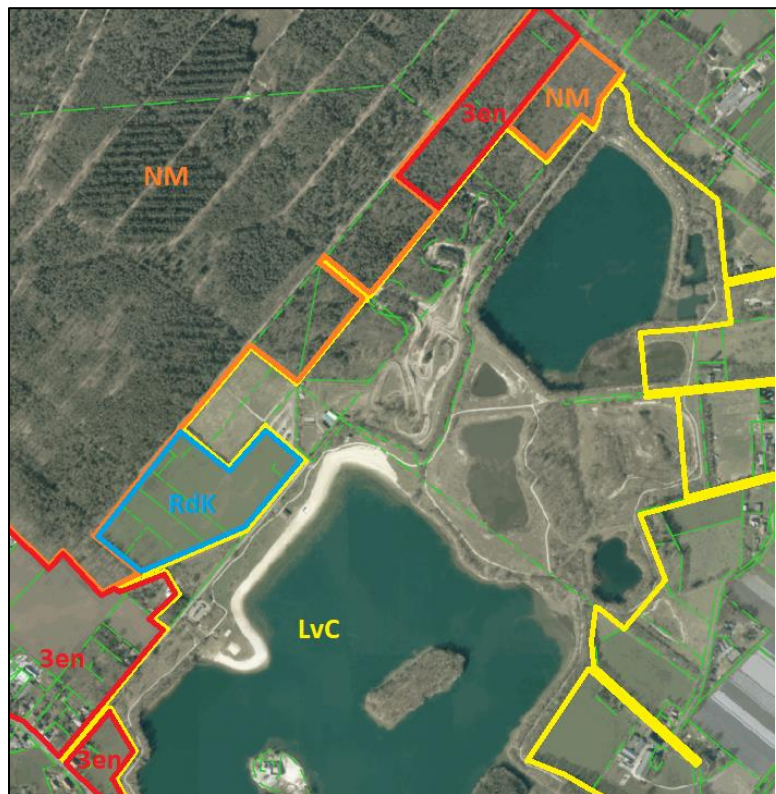
Portefeuillehouders: Maarten Jilisen, Mark Janssen van Gaal

## Inleiding

De Kuilen is een waardevol natuur- en recreatiegebied in gemeente Land van Cuijk. In 2019 is Gebiedsvisie De Kuilen vastgesteld, waarmee getracht is een toekomstbeeld voor De Kuilen te schetsen en daarbij de mogelijkheden voor het toevoegen van recreatieve waarden te onderzoeken. Sinds deze visie is vastgesteld hebben zich verschillende partijen bij de gemeente gemeld met initiatieven voor natuur- en recreatieontwikkeling. Tot op heden is er geen initiatief nog tot uitvoering gekomen. Er is behoefte aan het bepalen van een duidelijke richting over de balans tussen natuurontwikkeling en recreatie en met name wat de beste invulling is van het strandpaviljoen en voormalige motorcrossterrein. Dit document heeft als doel een duidelijke schets te maken van de context om vervolgens een afweging te kunnen maken in strategische uitgangspunten voor de toekomstige invulling.

### 1) Het gebied De Kuilen

De Kuilen is een natuur- en recreatiegebied gelegen tussen Mill en Langenboom. Het is een recreatieplas met aan de noordzijde een zandstrandje. De ingang van dit strandje zit aan de westkant bij de Langenboomseweg/Fazantenweg. Aan die kant ligt een parkeerplaats voor ca. 40-50 plaatsen. Aan de noordzijde van de toegangsweg die langs het strand loopt ligt een open veld die met regelmaat gebruikt is als terrein voor evenementen en een overloop-parkeerplaats wat open wordt gesteld als de kleine parkeerplaatsse ontoereikend is. Op de afbeelding hiernaast zijn de verschillende grondposities in beeld gebracht. De plas, het strandje met strandpaviljoen en het voormalige motorcrossterrein zijn in eigendom van de gemeente (geel omkaderd). De naastgelegen Langenboomse bossen zijn in bezit van Natuurmonumenten. Een deel van agrarische gronden (blauw omkaderd) zijn aangekocht door Stichting Natuurgebied de Kuilen met de intentie hier natuur van te maken. De overige rood omkaderde gronden zijn in bezit van derden (particulieren).

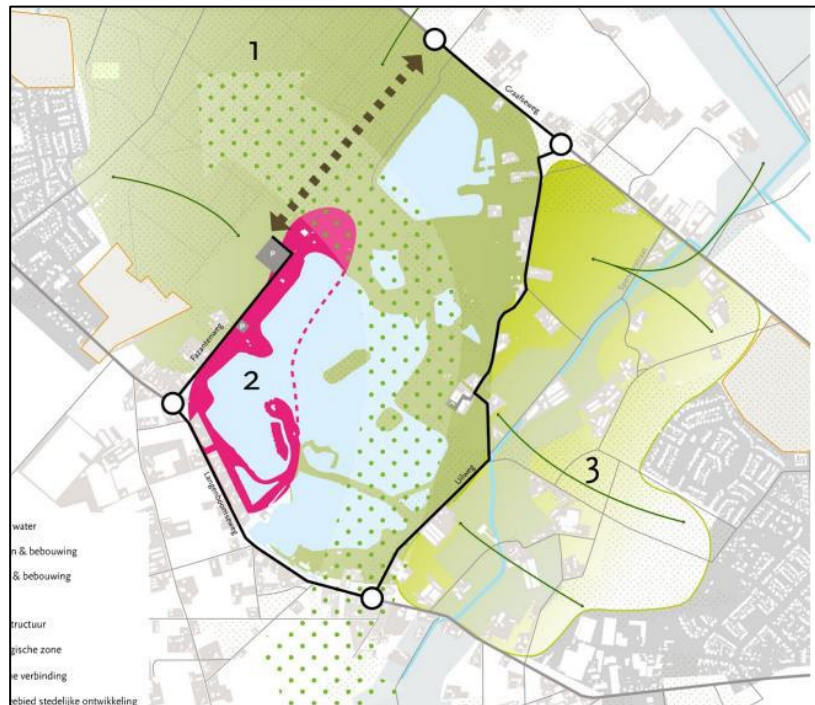


## 2) Visie De Kuilen 2019

In 2019 is een gebiedsvisie voor De Kuilen vastgesteld, waarmee getracht is een toekomstbeeld voor De Kuilen te schetsen en daarbij de mogelijkheden voor het toevoegen van recreatieve waarden te onderzoeken. In de gebiedsvisie worden 3 zones onderscheiden (zie kaart):

1. Natuurwaarde;
2. Recreatieve zone;
3. Kleinschalig landschap.

Voor het bepalen van richting aan nieuwe ontwikkelingen gaat het met name om deelgebied 2, de recreatieve zone: hierbinnen is het strandbad met strandpaviljoen gelegen en het grootste stuk van het voormalige motorcrossterrein. De visie geeft aan dat gezocht moet worden naar ontwikkelingen die bijdragen aan de versterking van het recreatieve product van de gemeente Land van Cuijk en aansluit bij het karakter en de kleinschaligheid van het gebied.



### Uitleg van de Visie De Kuilen 2019 voor een vervolgrichting

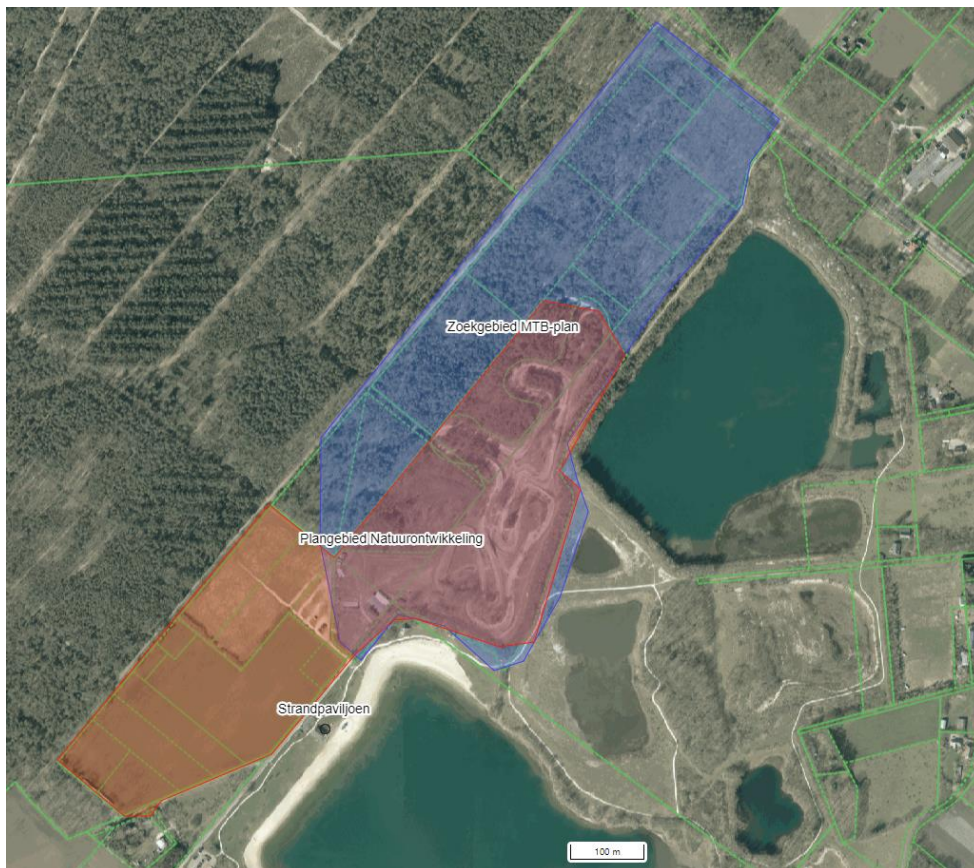
De visie biedt perspectief maar heeft een nadere uitleg nodig om keuzes te maken richting een concrete uitvoering. In ambtelijk overleg is besproken hoe dit uitgelegd kan worden. Het perspectief dat geboden wordt in de visie past binnen de bredere visie op recreatie in het Land van Cuijk dat het recreatieve aanbod qua kwaliteit, schaal en impact moet aansluiten bij het betreffende gebied. De kracht van De Kuilen zit met name in de aantrekkelijke wandel- en fietsroutes. Een aanvullende natuurontwikkeling is welkom en kan de aantrekkelijkheid qua recreatie van het gebied vergroten. Daarnaast is er potentieel om de kwaliteiten van het gebied te benutten voor het aantrekken van (dag)recreatieve voorzieningen rondom de recreatieplas. De vervolgrichting is het inzetten om de bestaande kwaliteiten van het gebied van natuur en recreatieve routes uit te lichten of toe te voegen en eventueel nieuwe recreatieve voorzieningen van dagrecreatie toe te staan bij het strandbad. De Kuilen is een gebied waar natuur de boventoon mag voeren en de aantrekkelijkheid voor recreatie benut mag worden op passende schaal.

## 3) Initiatieven in De Kuilen

De Stichting Natuurgebied De Kuilen heeft de wens om naast het aangekochte deel (blauw omkaderd op eerste pagina) ook het voormalige motorcrossterrein van de gemeente om te vormen tot natuurgebied. Hiervoor heeft ze bureau Waardenburg opdracht gegeven om een visie op te stellen voor het gebied met het doel een aaneengesloten natuurgebied met recreatief medegebruik te creëren van de Langenboomse bossen tot en met het begrazingsgebied ten oosten van de plassen (betreft deelgebied 1 en 2 uit de visie). Het gebied moet er in de toekomst fraai en afwisselend uit komen te zien en op een aantrekkelijke manier ontsloten worden voor fietsers en wandelaars. Onderdeel van het plan is om de parkeerplaats te verplaatsen en uit te breiden naar ca. 200 plaatsen. Daarnaast is in augustus 2022 een principeverzoek ingediend door leden van toeristisch platform 'Ontdek Mill' om het voormalige motorcrossterrein om te vormen tot een sportieve, uitdagende

mountainbikeroute, die daarnaast voor een deel door terrein van de Langenboomse bossen gaat. De bestaande heuvels van de voormalige motorcrossbaan hergebruiken voor MTB maken de route dan extra uitdagend in het idee van de MTB-vereniging. Of dit in de toekomst nog mogelijk is, is nog maar de vraag omdat in het kader van sanering van de motorcrossbaan een deel van deze heuvels ook weer verdwijnen.

Op onderstaande foto is aangegeven op welke gebieden de twee initiatieven betrekking hebben. Zoals weergegeven is er een overlap op de gronden van het voormalig motorcrossterrein. Dit is gemeentelijke grond.



### **Doorwerking visie op de initiatieven**

Als we de uitleg van de visie met vervolgrichting toepassen op de twee bovengenoemde verzoeken, dan zijn er kansen om voor beide ruimte te geven: de natuurontwikkeling versterkt de waarde van het gebied en de MTB-baan/route is een vorm van recreatie die past bij de schaal van de Kuilen bij de visie om in te zetten op een diversiteit aan recreatieve routes met relatief weinig impact op de natuur. In de praktijk zou dit betekenen dat de twee partijen (Stichting Natuurgebied De Kuilen en de MTB-vereniging) met elkaar in contact gebracht kunnen worden om dit te verkennen.

Op de (agrarische) grond die de stichting heeft aangekocht kan al worden gestart met bomen planten ofwel omgezet worden naar natuur door de ingrepen die de stichting in de plannen voorziet. In breder perspectief wordt in Land van Cuijk gewerkt aan revitalisering van de bestaande bossen (denk daarbij aan het omzetten van naald naar loof, entrees en verbindingen met de dorpen verbeteren). Dit kan als aanvullend uitgangspunt meegeven worden aan de stichting bij het gedeeltelijk omzetten van het gebied naar natuur.

Een MTB-route zou goed passen maar wordt wel grotendeels op grond van natuurmonumenten voorzien. Om dit te realiseren vergt dit goede afspraken. Ook dient opgemerkt te worden dat beschikbaar stellen van het voormalige motorcrossterrein voor een MTB-route gecombineerd met natuuringrepen betekent dat andere ontwikkeling op deze locatie worden uitgesloten. Het huidige paviljoen op de locatie van het strandbad blijft dan de aangewezen plaats voor horeca (zie meer hieronder bij punt 4).

#### 4) Het strandbad en -paviljoen

Aan het strandbad van De Kuilen zit een strandpaviljoen wat onder beheer en exploitatie van de gemeente valt. Vanuit de inkomsten van de zandwinning van De Kuilen is destijds een beheerfonds De Kuilen gevormd. Het doel was om de onderhoudskosten van de Kuilen permanent hieruit te kunnen financieren, wat mogelijk zou zijn omdat de rentebijdragen gelijk zouden zijn aan de jaarlijkse kosten. Echter, de exploitatie en beheer van De Kuilen kost de gemeente nu jaarlijks geld. Het strandpaviljoen leidt verlies. Op de huidige voet doorgaan betekent dat over een aantal jaar het beheerfonds geheel leeg is en dat zal het volledige bedrag in de begroting van Land van Cuijk moeten worden opgenomen (en gedekt). Ten tijde van het opstellen van de visie was het uitgangspunt om een duurzame situatie te creëren zodat de exploitatie van het strandbad zichzelf zou kunnen bedruipen. Horeca is daarbij wel wenselijk, ook vanuit het perspectief van de visie. Om deze invulling te realiseren hoeft de gemeente niet aan het stuur te (blijven) zitten, maar kan helpen aan het zoeken naar een passend model dat aansluit op de recreatieve kwaliteiten. Het is van belang te bekijken hoe de gewenste invulling van de recreatie in en rondom het strandbad zich verhoudt tot ingediende initiatieven. Als de gronden van de motorcross worden ingezet voor een MTB-route of andere vorm van een dagrecreatieve voorziening dan is het aannemelijk dat het strandpaviljoen blijft waar deze is en mogelijk hiervan kan profiteren.

#### **Toekomstige exploitatie van het strandbad en -paviljoen**

Binnen een gemeentelijke project kan, naast het afstemmen met de bovengenoemde partijen van de twee verzoeken, tevens onderzocht worden op welke manier de jaarlijkse exploitatiekosten verlaagd kunnen worden en welk horecamodel het beste past bij de kwaliteiten van het gebied. Bijvoorbeeld door het strandbad te verkleinen waardoor beheerkosten omlaag gaan, maar ook door rondom het paviljoen en de plas meer dagrecreatieve voorzieningen te faciliteren die meer mensen naar het gebied trekken waardoor de exploitatiebijdrage die de gemeente doet kan verlagen of verdwijnen. Voorlopig loopt er wel een contract met de huidige exploitant. Er is geen urgentie om dit nu te verbreken. Bij een volgend contract is een suggestie om te onderzoeken of een koppeling kan worden gelegd met het dorpsplan Langenboom en welke mogelijkheden er zijn om de planologische mogelijkheden te verruimen als dit bijdraagt aan een duurzame instandhouding van een exploitant. Met betrekking tot het strandbad kan onderzocht worden of het een vrije zwemplaats zonder toezicht kan zijn, in zoverre dit aansluit en wenselijk is gelet op de verantwoordelijkheid van de gemeente voor de veiligheid van zwemwaterlocaties. Het beheer en onderhoud van het strand dient per definitie geregeld te zijn.

#### 5) Strategische keuzes

In het kort houdt de wenselijke toekomstrichting van De Kuilen in om ruimte te geven aan natuurontwikkeling die het gebied aantrekkelijker maken voor dagrecreatie en extensieve recreatieroutes. Keuzes die we maken:

- Stichting Natuurgebied De Kuilen krijgt ruimte voor de gewenste natuurontwikkeling, waarbij we meegeven dat een goede ontsluiting en parkeerplaats noodzakelijk zijn en we vanuit de revitalisering van de bossen willen denken;
- Het motorcrossterrein wordt gedeeltelijk omgezet naar natuur (in zoverre dat al niet vanzelf is gebeurd) als overgang tussen het bos en de plan, maar er moet ruimte over blijven voor

een (dag)recreatief aanbod. Dit kan een MTB-baan zijn, maar ook andere voorzieningen zoals een beweegbos. We zien kansen in voorzieningen die beweging stimuleren;

- Evenementen met hoog geluidsniveau en/of podiumoptreden zijn niet meer mogelijk op het voormalige motorcrossterrein en de gronden die in het huidige bestemmingsplan zijn aangeduid als parkeerterrein. Er is alleen nog ruimte voor kleinschalige evenementen met lage geluidsemissie die passen bij de kwaliteiten van het gebied;
- Horeca in het gebied blijft waar het is, namelijk het huidige strandpaviljoen. Voor de toekomst onderzoeken we wat een passend model kan zijn dat aansluit op het recreatief potentieel van het gebied en meer toekomstbestendig is qua exploitatie.
- Voor het strandbad onderzoeken we welke vorm van toezicht past bij de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor zwemwater en of een vrije zwemplaats zonder toezicht een mogelijkheid is. Het is denkbaar dat de plas wordt ingezet voor recreatieve doeleinden (denk aan suppen of waterfietsen).

### **Opstarten gemeentelijk project**

In een gemeentelijk project kan regie worden gehouden op de ontwikkelingen. Het project zal dan toezien op:

- De gewenste natuurontwikkeling van Stichting Natuurgebied De Kuilen en realisatie van de nieuwe parkeerplaats, in afstemming met Natuurmonumenten;
- Onderzoek en afstemming welke (dag)recreatieve voorzieningen hier een aanvulling op kunnen zijn. In ieder geval betreft dit afstemming met de initiator van de MTB-route;
- Onderzoek wat er in de contracten mogelijk is om kosten voor beheer en exploitatie van het strandbad terug te schroeven, waarbij het uitgangspunt is dat de huidige horecavoorziening blijft op de bestaande locatie.
- Onderzoeken of er een koppeling gelegd kan worden met het dorpsplan Langenboom voor de exploitatie van de horecavoorziening aan het strandbad en het passende horecamodel hierbij uitwerken.
- Onderzoeken welke aanvullende routes richting het strandbad mogelijk zijn, waaronder in ieder geval een ontsluiting vanaf de Graafseweg.