



## **Colofon**

### **Uitgave**

Gemeente Zundert  
15 oktober 2012

Gemeente Zundert  
Markt 1  
4881 CN Zundert  
Postbus 10.001  
4880 CA Zundert

**T** 076 – 599 56 00

**F** 076 – 566 56 66

**E:** [gemeente@zundert.nl](mailto:gemeente@zundert.nl)

**I** [www.zundert.nl](http://www.zundert.nl)

## INHOUDSOPGAVE

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INHOUDSOPGAVE .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>Voorwoord structuurvisie Kern Zundert 2025 .....</b>     | <b>5</b>  |
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                    | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding en ambitie .....                             | 7         |
| 1.2 Status .....                                            | 7         |
| 1.3 Werkwijze en leeswijzer.....                            | 7         |
| <b>2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE .....</b>          | <b>9</b>  |
| 2.1 Positie in de regio.....                                | 9         |
| 2.2 Historie .....                                          | 9         |
| 2.3 Ruimtelijke en functionele analyse .....                | 11        |
| <b>3. BELEIDSKADERS.....</b>                                | <b>17</b> |
| 3.1 Beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie.....     | 17        |
| 3.2 Wonen.....                                              | 22        |
| 3.2.1 Ruimte voor ruimte .....                              | 24        |
| 3.3 Verkeer en Vervoer .....                                | 25        |
| 3.4 Toerisme en Recreatie .....                             | 27        |
| 3.5 Onderwijs, Welzijn, Zorg, Cultuur, Sport en Corso ..... | 28        |
| 3.6 Groen, Ecologie en Water .....                          | 31        |
| 3.7 Economie .....                                          | 35        |
| 3.8 Milieu en externe veiligheid.....                       | 37        |
| <b>4. MAATSCHAPPELIJKE ANALYSE.....</b>                     | <b>41</b> |
| 4.1 Professionele partijen .....                            | 41        |
| 4.2 Inwoners gemeente Zundert.....                          | 41        |
| <b>5. VISIE PER OPGAVEGEBIED .....</b>                      | <b>43</b> |
| 5.1 Opgavegebied 1: Het centrum .....                       | 45        |
| 5.1.1 Huidige situatie en opgave .....                      | 45        |
| 5.1.2 Structuurvisie Centrum Zundert.....                   | 45        |
| 5.1.3 Visie voor 2025 .....                                 | 49        |
| 5.2 Opgavegebied 2: Bedrijventerreinen.....                 | 52        |
| 5.2.1 Huidige situatie en opgave .....                      | 52        |
| 5.2.2 Visie voor 2025 .....                                 | 54        |
| 5.3 Opgavegebied 3: Bestaand stedelijk gebied .....         | 57        |
| 5.3.1 Huidige situatie en opgave .....                      | 57        |
| 5.3.2 Visie voor 2025 .....                                 | 59        |
| 5.4 Opgavegebied: Uitbreiding stedelijk gebied .....        | 62        |
| 5.4.1 Huidige situatie en opgave .....                      | 62        |
| 5.4.2 Visie voor 2025 .....                                 | 66        |
| 5.5 Opgavegebied 5: De Noordhoek.....                       | 69        |
| 5.5.1 Huidige situatie en opgave .....                      | 69        |
| 5.5.2 Visie voor 2025 .....                                 | 71        |
| 5.6 Opgavegebied 6: De Beekdalen .....                      | 74        |
| 5.6.1 Huidige situatie en opgave .....                      | 74        |
| 5.6.2 Visie voor 2025 .....                                 | 75        |
| <b>6. De Kern Zundert is in 2025.....</b>                   | <b>77</b> |
| <b>7. UITVOERINGSPROGRAMMA.....</b>                         | <b>79</b> |
| 7.1 Status structuurvisie .....                             | 79        |
| 7.2 Projectenlijst.....                                     | 79        |
| 7.3 Kostenverhaal.....                                      | 79        |
| 7.4 Structuurvisie en Plan-m.e.r. ....                      | 82        |
| <b>8. PROCES EN VOORTGANG.....</b>                          | <b>83</b> |
| 8.1 Maatschappelijke betrokkenheid .....                    | 83        |
| 8.2 Procedure .....                                         | 83        |



## Voorwoord structuurvisie Kern Zundert 2025



Wethouder J. de Beer  
Fotografie: Sandragrafie

Voor u ligt de concept structuurvisie Kern Zundert. De huidige structuurvisie Plus is niet meer actueel. Daarom gaan we de komende jaren aan de slag om voor heel de gemeente Zundert een nieuwe structuurvisie op te stellen. We zijn, de in december 2011 vastgestelde structuurvisie Rijsbergen 2020 niet meegerekend, begonnen in Klein Zundert. Deze is in maart 2012 vastgesteld. Nu is de structuurvisie voor de kern Zundert gereed.

Een structuurvisie is nodig om inhoud te geven aan de samenhang en diepgang van de ruimtelijke ordening van Zundert. Daarmee worden projecten gestimuleerd, maar ook onderbouwd onder andere richting provincie.

Door middel van een enquête is bij zoveel mogelijk inwoners van de gemeente Zundert onderzocht wat zij van de kern Zundert vinden en hoe die er in 2025 uit moet zien. Met de respons die wij hebben gekregen hebben we een eerste indruk gekregen van de wensen van de inwoners. Vervolgens hebben wij met een delegatie van de inwoners verder doorgepraat in een workshop. Ook is er een workshop geweest met diverse professionele partijen.

Voor u ligt nu een structuurvisie met duidelijke wensen: maak van het centrum van de kern Zundert een fijn centrum met een veilige Molenstraat en mooie pleinen. Drie goed functionerende bedrijventerreinen en een goede woonsfeer in het bestaand stedelijk gebied. Breid de kern uit met woningbouw in het binnengebied van de randweg, heb aandacht voor veiligheid van een aantal

kruispunten en versterk de kwaliteit van het buitengebied. In deze structuurvisie hebben we geprobeerd al deze wensen een duidelijke plek te geven.

Nu kern Zundert is afgerond, gaan we in volgorde van prioriteit verder met Wernhout, Achtmaal en het Buitengebied. Ik hoop dat deze structuurvisies op een net zo constructieve manier tot stand komen als die van de kernen Zundert en Klein Zundert. Ik ben trots op het resultaat en bedank iedereen die op zijn wijze een bijdrage heeft geleverd aan de totstandkoming van dit document.

Met vriendelijke groeten,

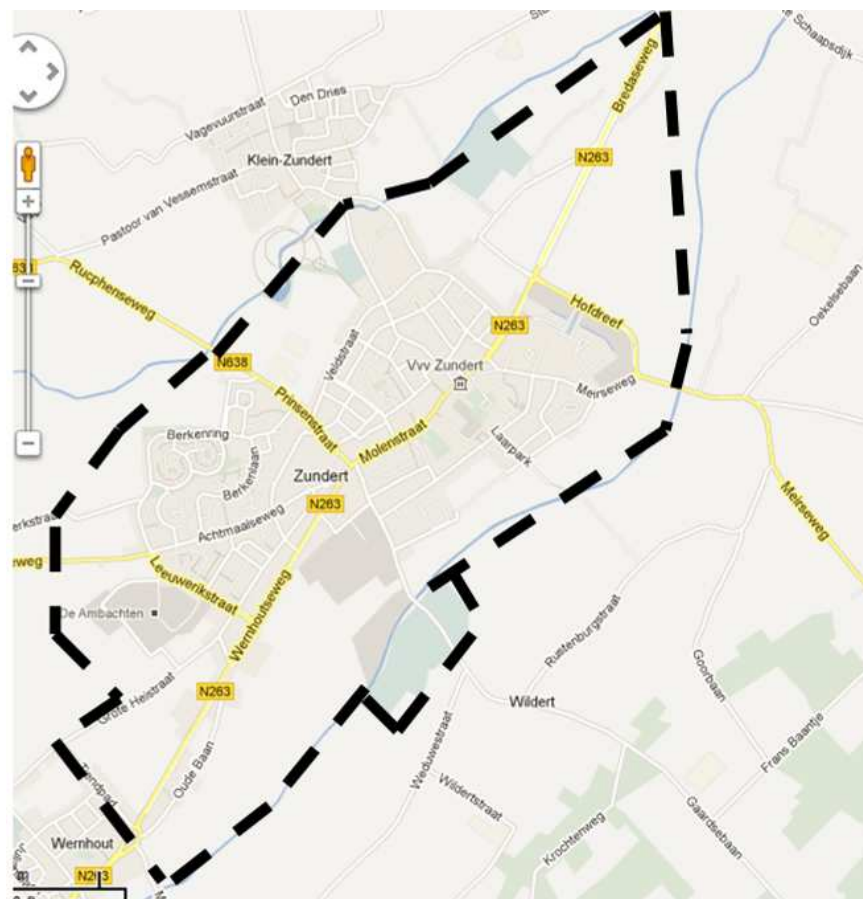
Wethouder J. de Beer  
Gemeente Zundert



## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en ambitie

Voor de kern Zundert is door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025.



Plangebied structuurvisie kern Zundert

Om als gemeente sturing te kunnen geven aan diverse ruimtelijke- en programmatische vragen, die in de kern Zundert aan de orde zijn of worden verwacht, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken goed in beeld te krijgen. Vandaar deze structuurvisie.

De planhorizon van de structuurvisie reikt tot 2025. De structuurvisie is een integraal document met ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. In het document wordt onder meer ingegaan op hoe verder te gaan met het bestaande woongebied en nieuwe woningbouwontwikkelingen, de fysieke infrastructuur, de recreatieve potenties, het water en het groen in en rondom de kern. De visie dient daarom antwoord te geven op de vraag: 'Wat voor een kern wil Zundert zijn in 2025 en hoe bereiken we dit?'.

### 1.2 Status

Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad voor het nemen van concrete ruimtelijke beslissingen. Bij een dergelijke beslissing kan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door bijvoorbeeld het opstarten van een bestemmingsplanprocedure, het beschikbaar stellen van financiële middelen of het sluiten van (bestuurs-)overeenkomsten.

Met het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het verplicht geworden een structuurvisie op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente. De structuurvisie dient vergezeld te gaan van een uitvoeringsparagraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gemeente denkt de doelstellingen uit de visie te realiseren. De structuurvisie vormt tevens een basis waarop kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en planverevening tussen projecten kan plaatsvinden. Met een structuurvisie (volgens de Wro) wordt een integraal product opgesteld waarbij ruimtelijke-, programmatische- en planeconomische aspecten in direct verband met elkaar worden gebracht.

### 1.3 Werkwijze en leeswijzer

Hoe de structuurvisie wordt opgesteld en vorm en inhoud gegeven wordt, is niet wettelijk bepaald. Dit betekent dat de gemeente zelf kan bepalen welk proces doorlopen wordt om tot de visie te komen en wie bij dat proces wordt betrokken. Als voorbereiding op het daadwerkelijk maken van de structuurvisie zijn een ruimtelijke- functionele en beleidsanalyse uitgevoerd. Na een enquête, twee workshops met belanghebbenden en overleg met diverse partijen is aansluitend

een ontwerp structuurvisie opgesteld. Deze is verstuurd aan diverse overlegpartners, zoals provincie Noord-Brabant en het Waterschap en aan geïnteresseerden op een informatieavond gepresenteerd. Na aanleiding van diverse opmerkingen is de ontwerp structuurvisie aangepast naar een definitieve structuurvisie.

De structuurvisie is als volgt opgebouwd:

- Ruimtelijke en functionele analyse;
- Beleidskaders;
- Maatschappelijke analyse;
- Visie per opgavegebied;
- De kern Zundert is in 2025....;
- Uitvoeringsprogramma.

De hoofdstukken zijn ook op deze wijze ingedeeld. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele analyse, hetgeen onder andere inhoud welke positie de kern Zundert inneemt in de omgeving en wat de kwaliteiten en diskwaliteiten van de kern zijn. Hoofdstuk 3 beschrijft de actie- en aandachtspunten op basis van diverse vastgestelde beleidsdocumenten. In hoofdstuk 4 wordt een samenvatting van de resultaten van beide workshops en de enquête gegeven. In hoofdstuk 5 is per opgavegebied de visie verder uitgewerkt. Wat voor een kern Zundert is in 2025 wordt in hoofdstuk 6 kort samengevat. In hoofdstuk 7 is het uitvoeringsprogramma opgenomen en gaat tevens in op de vraag hoe de gemeente de visie de komende jaren tot uitvoering wil brengen. Hierbij worden een aantal projecten concreet benoemd. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 kort ingegaan op de maatschappelijke betrokkenheid en de algehele procedure omtrent het vaststellen van deze structuurvisie.

## 2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

In dit hoofdstuk is de ruimtelijke en functionele analyse van de kern Zundert weergegeven. Deze analyse levert input voor de uitwerking van de visie op de kern Zundert.

### 2.1 Positie in de regio

Zundert is een kern in de gemeente Zundert gelegen in het zuidwesten van de provincie Noord-Brabant en grenzend aan België. De gemeente Zundert bestaat uit de volgende kernen: Zundert, Achtmaal, Klein Zundert, Rijsbergen en Wernhout. Zundert vormt de grootste kern met een ruim aanbod aan voorzieningen.

### 2.2 Historie

De eerste vermelding van Zundert is in een bevestigingsoorkonde uit 1157 van de bisschop van Luik over de schenking van tienden van "Sunderda" en van het patronaatsrecht van de kerk door Arnoud II van Brabant aan de abdij van Tongerlo. Deze kerk was gelegen in het huidige Klein Zundert aan de Raamberg. Deze schenking was tevens bedoeld als een poging tot ontginning van het gebied, omdat de kloosterlingen zich daar veel mee bezig hielden.

De gemeente Zundert is ontstaan uit drie heerlijkheden: Zundert-Hertog, Zundert-Nassau en Wernhout. Zundert-Hertog bestond voornamelijk uit het dorp Groot-Zundert met omgeving, Wernhout lag ten zuiden daarvan, terwijl Zundert-Nassau, waaronder ook Rijsbergen viel, deze beide heerlijkheden omringde. Zundert-Hertog viel onder de hertog tot 1470 toen de heer van Breda het gebied in onderpand kreeg. Het onderpand is, ondanks enkele pogingen van de Spaanse koning in de 17e eeuw, nooit afgelost en tot 1795 bleef deze heerlijkheid onder de Oranjes. Zundert-Nassau was reeds van de heren van Breda, terwijl Wernhout een aparte heerlijkheid was met hoge rechtsmacht. De andere heerlijkheden hadden alleen de lagere rechtsmacht en moesten voor halszaken naar de bank in Breda. In 1698 kocht stadhouder-koning Willem III Wernhout van de heer Cornelis van Aerssen als afronding van het grondgebied van de Baronie. Dit bleef zo tot 1795, waarna de drie heerlijkheden (Zundert-Nassau gedeeltelijk) één gemeente uit gingen maken.

Vanaf ongeveer 1896 spreekt men alleen nog van Zundert. In 1997 zijn Rijsbergen en Zundert samengevoegd en zo kwam het afgescheiden gebied van Zundert-

Nassau, dat in zijn geheel onder de schepenbank "De Enige van Rijsbergen" viel, weer terug. Want alhoewel Rijsbergen altijd een aparte kern is geweest, omvatte het gebied van de drie heerlijkheden beide kernen.



De economische basis was de landbouw. Hiervoor waren ontginningen nodig. Vanaf het begin van de 16e eeuw gaven de heren van Breda steeds meer gebieden uit voor de turfnering. In 1619 werd de Turfvaart gegraven die onder Rijsbergen in de Aa of Weerij uitmondde. Vanaf 1700 verloor de vaart zijn economische functie, maar bleef wel belangrijk voor de afwatering. Tevens was er enige vorm van leerbewerking en wolweverij. In de 18e eeuw werden de ontgonnen landerijen gebruikt voor bebossing, landbouw en veeteelt. Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw ontstond uit de bebossing boomkwekerijen, die tot de dag van vandaag floreren. Tevens kwam de tuinbouw op.

### Napoleonsweg

Dit jaar is het tweehonderd jaar geleden dat, in 1812, de Napoleonsweg tussen Antwerpen en Breda werd aangelegd. Via Wernhout, Zundert en Rijsbergen werden Antwerpen en Breda aan elkaar verbonden. Een Napoleonsweg is een verharde weg zoals die vaak voor het eerst werd aangelegd door Napoleon Bonaparte (1810-1813). Onder zijn bestuur werden wegen voor het eerst zoveel mogelijk kaarsrecht aangelegd en vaak verhard, om zo snel mogelijk militaire troepen en materieel te kunnen verplaatsen. Tot die tijd liepen wegen vaak slingerend door het landschap, omdat ze de natuur volgden.

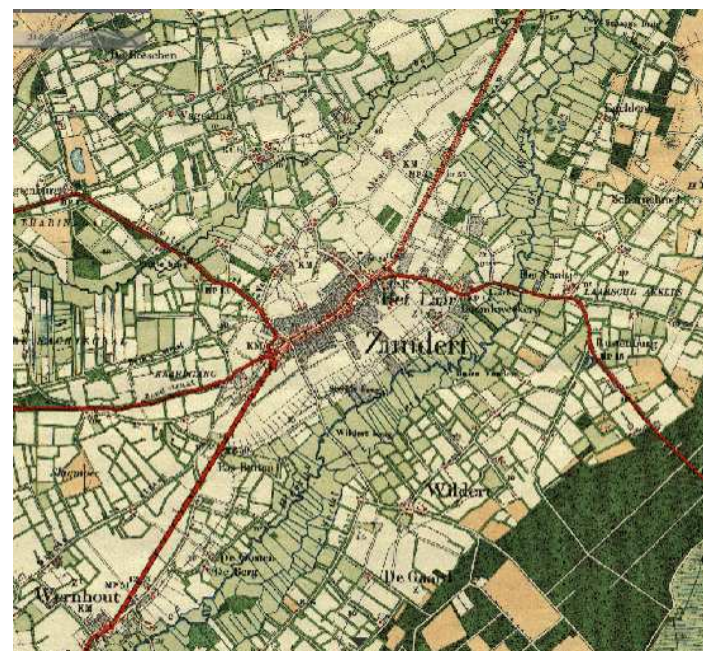


Napoleonskeien in de Molenstraat

De Napoleonsweg tussen Antwerpen en Breda maakte deel uit van de weg van Parijs naar Amsterdam, die in 1813 werd afgerond. Bij de aanleg van het weggedeelte bij Rijsbergen werd in 1812 een altaarsteen gevonden. De steen stamt uit de tweede eeuw na Christus en is gewijd aan de godin Sandraudiga. Na de vondst van de steen werd deze al snel in verband gebracht met de naam 'Zundert'. Sandraudiga moest gelezen worden als Sandrodiga, later vervormd naar Sandrode, Sanderd, Sundert, Zundert. Sandrode, een germaans woord dat zandige plaats of een hoogte op zand betekent. De naam zou wijzen op een uitgestrekt zandgebied ter plaatse, in tegenstelling tot de in de omgeving gelegen moeren en vennen.

De Napoleonsweg gaf de lokale economie in Wernhout, Zundert en Rijsbergen een enorme impuls. En tot op de dag van vandaag is de voormalige Napoleonsweg zowel in het straatbeeld als in de sociale en economische ontwikkelingen van de afgelopen eeuwen nog steeds terug te zien. De Napoleonsweg is van groot historisch belang geweest voor de gemeente Zundert en daarom wordt dit jaar deze bijzondere mijlpaal in de Zundertse geschiedenis herdacht. De gemeente Zundert, Heemkundige Kring 'De Drie Heerlijkheden', Stichting Hooghe Heerlijkheid Wernhout en het Regionaal Archief West-Brabant organiseren hiervoor in 2012 een aantal activiteiten rond 200 jaar Napoleonsweg.

Met de aanleg van de Napoleonsweg van Breda naar Antwerpen hebben de aangelegene kernen zich vooral langs deze weg ontwikkeld. De verdichting langs deze weg is zo sterk dat Rijsbergen, Zundert en Wernhout als straatdorp aangemerkt kunnen worden.



Uitsnede historische topografische kaart Noord Brabant 1920-1929

### 2.3 Ruimtelijke en functionele analyse

#### Groen- en waterstructuur

Binnen de gemeente Zundert is een zeer herkenbare landschapsstructuur waarneembaar. Het afhellend dekzandplateau wordt doorsneden door beken, die voor een groot deel samenkomen bij Breda. Gezamenlijk vormen ze het deelstroomgebied van de Mark.



Uitsnede Landschap uit Landschapsvisie Zundert

- Historische landgoederen
- Bestaand bos
- Jonge heideontginningen
- Voormalig kampenlandschap (kleinschalig)
- Oude escomplexen
- Beekdalen

De belangrijkste beken in de gemeente zijn de Aa of Weerij, de Kleine Beek, de Hazeldonkse Beek, de Turfvaart en de Bijloop. Ze zijn gelegen op de lagere delen tussen de zandplateaus. De beekdalen zijn vrij van bebouwing. Parallel aan de beekdalen liggen de hogere gebieden. Het meeste neerslagwater en kwelwater wordt binnen de gemeente Zundert via een stelsel van waterlopen naar de Aa of Weerij afgevoerd. Naast een afwateringsfunctie hebben sommige waterlopen ook een landbouwkundige-, natuurlijke- of recreatieve functie.

#### De Aa of Weerij

De grootste beek die de gemeente Zundert doorsnijdt is de van noord naar zuid gesitueerde beek de Aa of Weerij. De beek passeert oostelijk de kernen Rijsbergen en Zundert. Het water van de Aa of Weerij stroomt door een breed dal vanaf België richting de singels van Breda. De loop van de beek kende in het verleden een groot meanderend karakter. Na 1960 is deze meandering grotendeels verdwenen door normalisering van de hoofdwaterlopen. Een aantal oude beekmeanders is in het landschap terug te vinden, onder meer in het gebied de Goorkens en ten noorden van de kern Zundert. Verder zijn in het beekdal van de Aa of Weerij tussen België en de Krabbebossen nog relictten aan te treffen van het vroegere beekdallandschap zoals oude sloten en bermen. De Aa of Weerij heeft vooral een aan- en afvoerfunctie van water voor de landbouw. Daarnaast heeft de beek een ecologische verbindingfunctie en een belangrijke kano- en viswaterfunctie. Langs de Aa of Weerij zijn amfibieënleefgebieden binnen een tweetal oude meanders (Blauwe Hoef en Krabbebossen/Montenslaan). Verder beperkt de natuurwaarde zich momenteel tot de laagste delen van het beekdal. Dergelijke plaatsen worden gekenmerkt door uittreding van diepe kalkrijke kwel.

#### De Kleine Beek

Ten westen van de Aa of Weerij loopt de Kleine Beek. Deze beekloop ontstaat in het gebied van de Matjens en loopt ten noord-westen van de kern Zundert. De beek watert af in de Aa of Weerij ten noorden van Zundert nabij Stuivezand. De Kleine Beek heeft een hoge natuurwaarde vanwege het voorkomen van een aantal zeldzame waterplanten dat sterk afhankelijk is van een specifieke waterkwaliteit.



Beekdal Aa of Weerijds

### Verkeersstructuur

Ten oosten van de gemeente liggen de rijksweg E19 en de HSL-lijn. Deze vormen een (inter-) nationale bundel infrastructuur. Binnen de gemeente vormt de oude weg van Breda naar Antwerpen (N263) de belangrijkste drager in de wegenstructuur. De weg doorsnijdt de kernen Rijsbergen, Zundert en Wernhout. De N263 maakt van oudsher onderdeel uit van de route Breda-Antwerpen.

In de twintigste eeuw nam de verkeersdruk op de N263 verder toe door de groei van het gemotoriseerd verkeer. Het internationale vrachtverkeer, dat was aangewezen op het grenskantoor Wernhout-Wuustwezel, maakte intensief gebruik van deze route. Dit leverde de nodige problemen op in de kernen langs de oude hoofdweg. De winkels, die zich in de dorpscentra langs de weg hadden gevestigd, kwamen steeds meer in de knel.

Mede daardoor werd in de jaren '60 besloten een nieuwe rijksweg Breda-Antwerpen aan te leggen ten oosten van de oude route. Het weren van het vrachtverkeer uit de kernen is maar gedeeltelijk gelukt. Er bevinden zich nog steeds enkele vervoersbedrijven langs de oude route.

De belangrijkste dragers van de verkeersstructuur van het plangebied van de structuurvisie vormen de wegen; Bredaseweg, Wernhoutseweg, Meirseweg, Willem Passtoorsstraat, Hofdreef, Prinsenstraat, Berkenlaan, Berkenring, Leeuwrikstraat en de Kapellekesstraat. Deze wegen bieden via verschillende aansluitingen toegang tot de diverse wijken en de omliggende kernen.

### *Randweg Zundert*

De gemeente Zundert en de provincie Noord-Brabant zijn voornemens de Randweg Zundert aan te leggen. Hiervoor wordt op het moment van schrijven een juridisch-planologische procedure gevolgd. Het tracé komt te liggen tussen de kernen Zundert en Klein Zundert, parallel aan de Kleine Beek.

Met de ontwikkeling van de randweg worden twee primaire doelen nagestreefd. Enerzijds moet de randweg de huidige verkeers- en leefbaarheidsproblematiek in de kern van Zundert oplossen. Anderzijds zal met de ontwikkeling van de randweg de ontbrekende schakel worden gerealiseerd in de verbinding tussen de rijkswegen A58 en de A16, beter bekend als de N638.

Parallel aan het project Randweg Zundert leeft de vraag wat de consequenties zijn voor de Prinsenstraat en de Wernhoutseweg en hoe eventuele problemen in de toekomst op deze wegen opgelost kunnen worden. Dit heeft vooral te maken met de verkeersintensiteiten in relatie tot de karakteristiek en inrichting van de weg.

In 2010 is een studie verricht naar de lokale ontsluitingsmogelijkheden voor Zundert-Zuid en de effecten daarvan zijn inzichtelijk gemaakt. Hieronder volgt een korte samenvatting van de studie. Het document is niet vastgesteld, echter is er wel behoefte aan een studie naar een vervolgtraject.

In de toekomstige situatie 2025 neemt het verkeer verder toe. Dit komt door de autonome mobiliteitsgroei en ruimtelijke ontwikkelingen binnen en buiten de gemeente. In de referentiesituatie wordt uitgegaan van de realisatie van de randweg en de centrummaatregelen (o.a. eenrichtingsverkeer) uit het Masterplan Centrumvisie.

In het MER Randweg Noordwest zijn deze maatregelen verder beschreven en is de verkeerssituatie uitgaande van deze maatregelen geanalyseerd. Uit de verkeersmodelberekeningen in het MER is gebleken dat door de maatregelen uit de centrumvisie en door de randweg noordwest een groot deel van het verkeer uit de kern wordt gehaald.

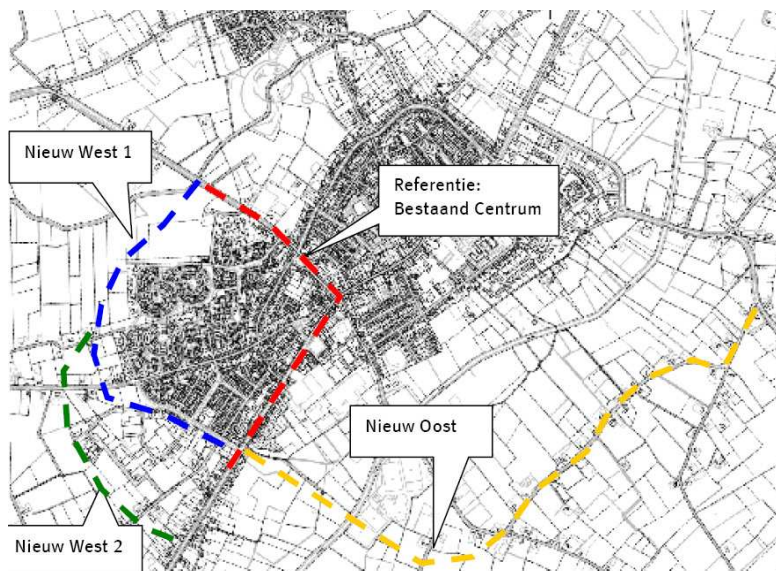
Buiten de kern heeft de route Meirseweg – Hofdreef – randweg – Rucphenseweg een verkeersaantrekkende werking. Hierop is meer verkeer te zien dan in de autonome situatie. De randweg noordwest zorgt vooral voor het noordwestelijke deel van Zundert en het centrum voor een verlichting van de verkeersdruk.

Geconcludeerd is in het MER dat met deze randweg een groot deel van de knelpunten in de kern wordt weggenomen.

In het MER is ook geconstateerd dat de randweg noordwest niet alle knelpunten in Zundert oplost. Op de Prinsenstraat – Wernhoutseweg verandert de verkeerssituatie ten opzichte van de autonome situatie nauwelijks. Lokaal (vracht)verkeer vanuit de bedrijventerreinen ten zuiden van Zundert (De Ambachten en Industrieweg/Beekzicht) en vanuit Wernhout/Achtmaal en België zal ook bij de randweg noordwest gebruik (moeten) blijven maken van de route door de kern (Wernhoutseweg - Prinsenstraat).

De gemeente heeft in het verleden de lokale ontsluitingsmogelijkheden voor Zundert-Zuid en de effecten hiervan inzichtelijk gemaakt. Daarbij was het doel tweeledig:

- Verbeteren van leefomgeving op en langs Prinsenstraat en Wernhoutseweg door de verkeersintensiteiten te reduceren en waarbij de omvang van het vrachtverkeer ook sterk wordt gereduceerd;
- Verbeteren van de ontsluiting van de bedrijventerreinen De Ambachten, Industrieweg/Beekzicht.



Oplossingsrichtingen studie zuid

De onderzochte oplossingsvarianten:

1. Referentiesituatie met verkeersremmende maatregelen Wernhoutseweg en Prinsenstraat;
2. Nieuw West 1; Lokale ontsluitingsroute tussen Prinsenstraat en Leeuwerikstraat;
3. Nieuw West 2; Lokale ontsluitingsroute tussen Prinsenstraat en Wernhoutseweg (om De Ambachten);
4. Nieuw Oost; Lokale ontsluitingsroute tussen Meirseweg en Wernhoutseweg.

Na de aanleg van randweg noordwest en de herinrichting van de Molenstraat zal er opnieuw inzichtelijk gemaakt moeten worden hoe de verkeerssituatie is gewijzigd en welke oplossingsrichtingen voor wat betreft de ontsluiting er nog nodig zijn.

### Bebouwingsstructuur

De huidige vorm van de kern Zundert is bepaald door ontwikkelingen vanaf het begin van de zestiger jaren waarin Zundert zich net als Rijsbergen voornamelijk in westelijke richting heeft uitgebreid. Bepalend voor de structuur van de kern Zundert is de Molenstraat en in mindere mate de Katerstraat. De veelal aaneengesloten bebouwing langs deze historische linten is direct aan de straat gesitueerd en begeleidt het wegenpatroon. Typerend voor de bebouwingsstructuur langs de oude linten is daarbij dat de bebouwing is gesitueerd op smalle en diepe percelen. Naast de pleinen aan de Molenstraat neemt het gebied rond de kerk en Huize St. Anna door het open en groene karakter een bijzondere en waardevolle positie in.

Grenzend aan het beekdal van de Aa of Weerijls ligt Het Laarpark, dat de karakteristieke opbouw heeft van een bungalowpark. In de wijk zijn diverse doorsteken naar het beekdal. De Burgemeester Manderslaan is aan deze zijde van de kern de belangrijkste route. Aan de noordzijde van de kern wordt de hoofdroute gevormd door de Veldstraat en de Willem Passtoorsstraat. Het gebied dat langs deze straten is ontwikkeld, kenmerkt zich door een vrij regelmatig stratenpatroon met traditionele halfvrijstaande woningen. De Berk wijkt door de verkavelingstructuur en het grote aantal aaneengesloten woningen in ruimtelijk opzicht af van de overige woongebieden. Bij de eerste uitbreiding in de jaren '70 is men uitgegaan van een patroon van rechthoekige vlakken. De Berkenlaan slingert hier doorheen. Bij de tweede uitbreiding in de jaren '80 is uitgegaan van

woonerven, met een structuur van draaiende wegen, die uitkomen op afgezonderde hofjes. Het overgangsgebied tussen beide patronen is groen ingericht. De meest recente ontwikkeling in de kern Zundert is woningbouw op het voormalig Menciaterrein.

### Voorzieningen

#### *Detailhandel*

In de kern Zundert is het winkelapparaat sterk geconcentreerd in de Molenstraat. In de overige wijken is niet of nauwelijks sprake van detailhandel. Het aanbod is aardig compleet, met name de food-sector is zeer ruim vertegenwoordigd. Ook in kledingzaken en horecagelegenheden is een ruime keus. De winkels zijn ook op zondag geopend en er zijn enkele grotere winkelketens vertegenwoordigd.

#### *Bedrijventerreinen*

In de kern Zundert liggen drie bedrijventerreinen, namelijk De Ambachten, De Hofdreef en Beekzicht. Bedrijventerrein De Ambachten is gesitueerd aan de zuidzijde van de bebouwde kom. De Hofdreef is gelegen aan de entree ten noorden van Zundert en heeft een representatieve functie. Beekzicht ligt in het zuidwesten van de kern Zundert.

#### *Sport*

In de gemeente is een scala aan sportactiviteiten en/of verenigingen aanwezig. De gemeente beschikt over een aantal sportcomplexen. Aan de Akkermolenweg is er de mogelijkheid voor atletiek en voetbal. Sportpark De Wildert biedt naast voetbal onder andere ruimte aan hockey. Zwembad De Wildert, gelegen aan de oostkant van de Wildertsedijk, heeft onder andere een wedstrijdabad van 25 meter en een buitenaccommodatie.

Naast de gemeentelijke sportvelden is er nog een aantal particuliere sportvelden, met name voor voetbal. De schietsport is in de gemeente sterk vertegenwoordigd.



Sportcomplex aan de Akkermolenweg



Sportpark De Wildert

### *Recreatie en cultuur*

Op recreatief gebied ligt de nadruk op de kern Zundert. Gezien het voorzieningenpakket en de historie biedt deze kern de meeste kansen. In Zundert wordt ieder jaar op de eerste zondag van september het bloemencorso georganiseerd. Dit is het grootste dahliacorso van de wereld met twintig praalwagens.

De schilder Vincent van Gogh is in Zundert geboren. De afgelopen tijd is men actief aan het werk geweest om juist deze wereldberoemde schilder meer in het voetlicht te plaatsen. Zoals de renovatie van de kosterswoning en de bouw van een nieuw atelier.

### *Zorg*

De Willaert is een van de locaties van Avoord Zorg & Wonen. Het is een woonzorgcentrum in het centrum van Zundert. De Willaert bestaat uit 135 appartementen, die bestemd zijn voor senioren met en zonder zorgindicatie. Ook is er een aantal kleinschalige woongroepen, dat plaats biedt aan 60 ouderen met beperkingen.

Het gezondheidscentrum de Welborg biedt ruimte aan onder andere huisartsen, fysiotherapie, een apotheek en andere zorg gerelateerde functies.

### **Actiepunten**

- Vervolg verkeerskundig onderzoek uitzetten naar het vervolgtraject van de randweg .



### 3. BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleidsprofiel opgenomen voor de kern Zundert.

#### 3.1 Beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie

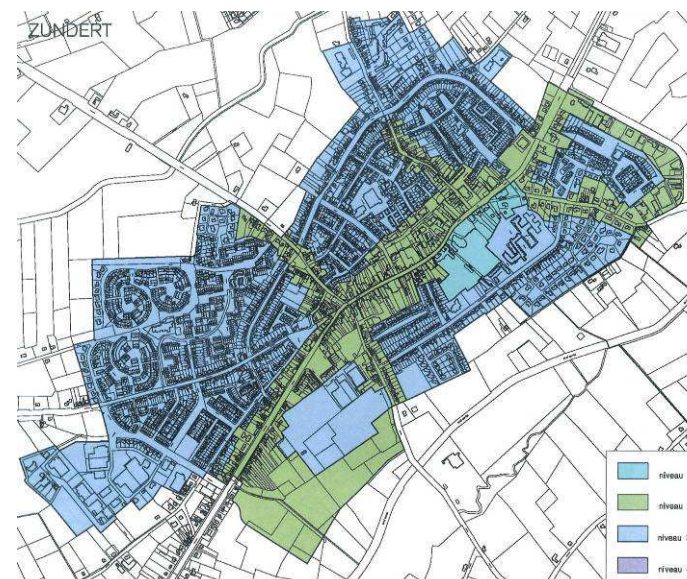
##### Beeldkwaliteit

Om de reeds bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en nieuwe ontwikkelingen kwalitatief goed in te passen in de bestaande bebouwde omgeving, is in 2012 een welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat het welstandbeleid van de gemeente Zundert. Met de nota krijgen burgers goed inzicht in de gemeentelijke regels omtrent welstand. Het welstandbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente het belang van een aantrekkelijk gebouwde omgeving dient te behartigen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt immers de leefkwaliteit, de waarde van onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

De nieuwe 'Welstandsnota 2012' is, in tegenstelling tot de voorgaande welstandsnota's, opgedeeld in twee delen: Deel I 'Beeldkwaliteitskader' en Deel II 'Gebiedsgerichte criteria en objectcriteria'. De objectgerichte criteria die in 2009 nog in Deel III verwoord zijn, zijn nu opgenomen in deel I, net zoals de welstandvrije en omgevingsvergunning vrije bouwactiviteiten.

Het beeldkwaliteitskader bevat een algemeen deel waarbij ingegaan wordt op de achtergronden van landelijk beleid, de relatie met cultuurhistorische aspecten, monumentenzorg en de Welstandsadviesing. Daarnaast is in deel I een indeling van gebieden en welstandsniveaus en de beleidsuitgangspunten per deelgebied gemaakt. De indeling van gebieden en welstandsniveaus uit deel I zijn in deel II uitgewerkt tot gebiedsgerichte criteria. Per gebied wordt een gebiedsbeschrijving gegeven en zijn de welstandscriteria geformuleerd op basis van de beoordelingsaspecten. Beschreven zijn de kenmerken die belangrijk zijn voor de kwaliteit en beleving van de bebouwde omgeving. Het gebiedsgerichte welstandsbeleid is gebaseerd op het idee dat voor gebieden met verschillende kenmerken en kwaliteiten ook verschillende criteria nodig zijn. Daarnaast kan het gewenste beoordelings- en ambitieniveau per gebied verschillen.

De essentie van een gebiedsgericht welstandsbeleid is een zorgvuldige gebiedsindeling en een hierop afgestemd beleid. In de ruimtelijke analyse (zie hoofdstuk 2) is een beeld geschetst van belangrijke ruimtelijke eigenschappen. Afhankelijk van de waarde en de gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het beeld van Zundert, is voor elk deelgebied een welstandsniveau vastgesteld.



Indeling welstandsniveaus bebouwd gebied kern Zundert

##### Niveau 1: zeer waardevolle welstandsgebieden.

Deze zijn aangewezen als er sprake is van zeer hoge cultuurhistorische, landschappelijke, architectonische en/of stedenbouwkundige kwaliteiten en het gebied een cruciale betekenis heeft voor het totaalbeeld. Dit niveau is in de kern Zundert toegewezen aan een deel van de historische lintbebouwing in het centrum.

##### Niveau 2: bijzondere welstandsgebieden.

Deze gebieden vragen om een zorgvuldige afstemming en hier is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk. De historische lintbebouwing, bebouwing

aan historische wegen, thematische uitbreidingswijken, twee bedrijventerreinen en agrarisch gebied hebben niveau 2 toegekend gekregen.

### Niveau 3: reguliere welstandsgebieden.

Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur zonder al te veel problemen verdragen. Dit niveau is toegekend aan de overige gebieden in de kern, één bedrijventerrein, sportterreinen en agrarische bedrijfsbebouwing in het agrarische gebied.

### Niveau 4: welstandsvrije gebieden.

Voor deze gebieden gelden geen eisen van welstand. Deze gebieden komen niet voor binnen de kern en ook niet binnen het plangebied van deze structuurvisie.

### Cultuurhistorie

De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische objecten binnen haar grenzen. Deze bescherming vindt plaats op grond van de 'Monumentenwet 1988' en de gemeentelijke 'Monumentenverordening Zundert 2010'.

Monumenten en andere historische bebouwing bepalen mede de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en geven een beeld van de historisch gegroeide structuren van een kern. Op basis van de monumentenverordening is het college van burgemeester en wethouders bevoegd een monument aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument. Het college heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en dit heeft geresulteerd in een gemeentelijke monumentenlijst. Op deze lijst staan circa 100 monumenten. De aangewezen gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. De kern Zundert kent circa 20 gemeentelijke monumenten, zoals het voormalige klooster 'Huize Elisabeth' aan Sint Elisabethlaan 2, diverse woningen aan de Markt en de Molenstraat en de hard stenen waterpompen aan de Markt en Poteind. Om te komen tot een adequaat, integraal en actief gemeentelijk beleid op het gebied van monumentenzorg dient monumentenbeleid opgesteld te worden.



Gemeentelijk Monument:  
pand aan Markt 26



Gemeentelijk monument: Voormalige klooster 'Huize Elisabeth'



Gemeentelijk monument: Waterpomp Markt



Gemeentelijk monument: pand aan Molenstraat 69

De provincie heeft in 2010 de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) vastgesteld. Op de CHW heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen. Onder ruimtelijk erfgoed wordt o.a.: landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, monumentale bomen en bodemvondsten verstaan. De provincie ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant.

De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische- en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient het bevoegd gezag rekening te houden met de waarden en kenmerken van cultuurhistorische elementen.

Het plangebied van deze structuurvisie ligt niet in een gebied, dat op de CHW aangeduid is als gebied van 'cultuurhistorisch provinciaal belang'. Het plangebied kent daarnaast ook geen 'complexen van cultuurhistorisch belang'. Wel zijn enige panden aangemerkt als een Rijksmonument, zoals: het Van Goghkerkje aan Sint Elisabethlaan 1, het Raadhuis aan Markt 1, R.K. Kerk St. Trudo en de hierbij horende pastorie aan Molenstraat 7 en 9, de woning aan Meirseweg 4 en de Akkermolen aan Akkermolenweg 13. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn deze Rijksmonumenten als zodanig opgenomen.

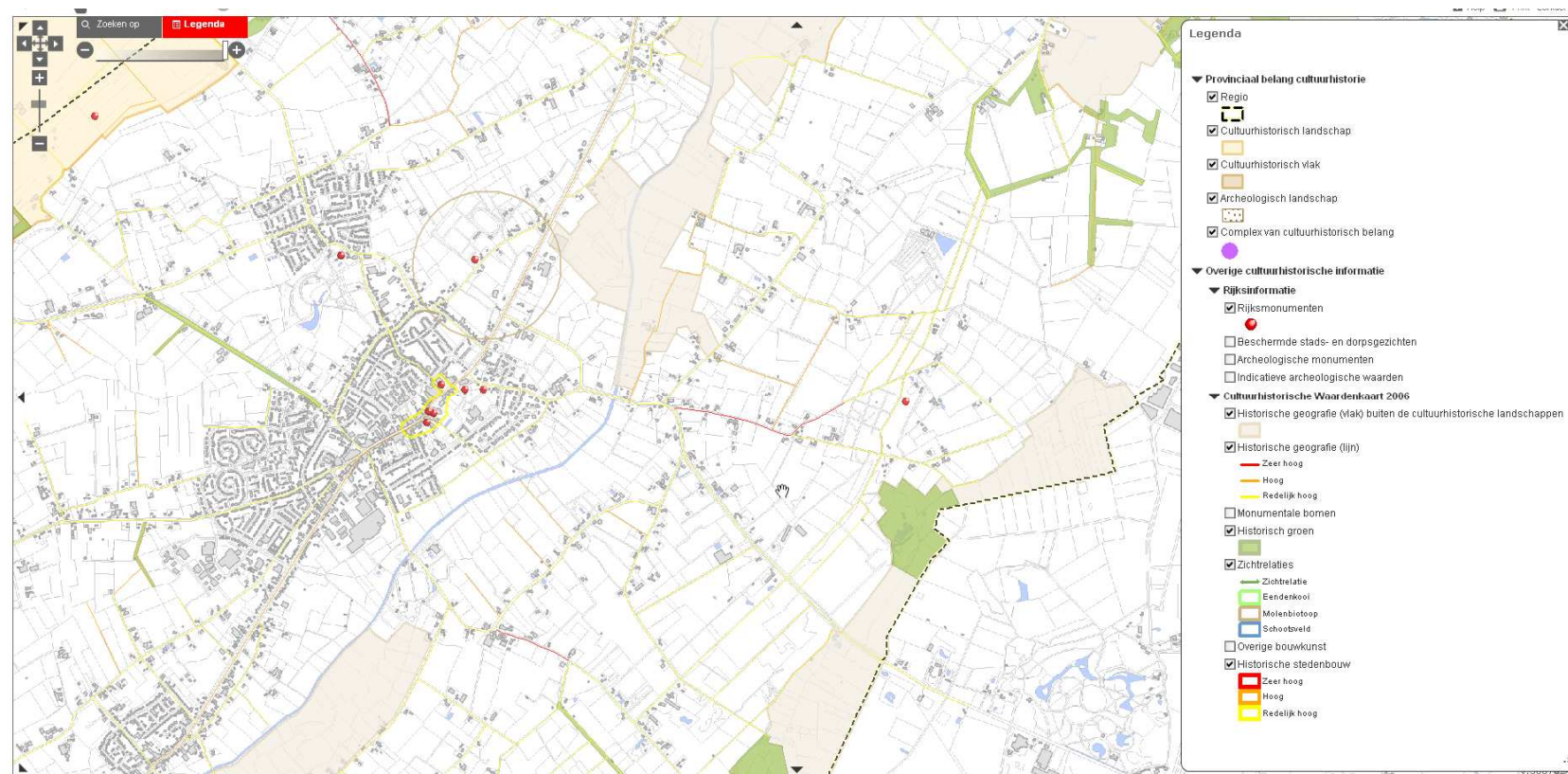


Rijksmonument: Van Goghkerkje aan Sint Elisabethlaan 1



Rijksmonument: Raadhuis aan Markt 1


Rijksmonument: Akkermolen  
aan Akkermolenweg 13



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Zundert e.o.

### Archeologie

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Het Verdrag van Malta is geïmplementeerd in de Monumentenwet. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

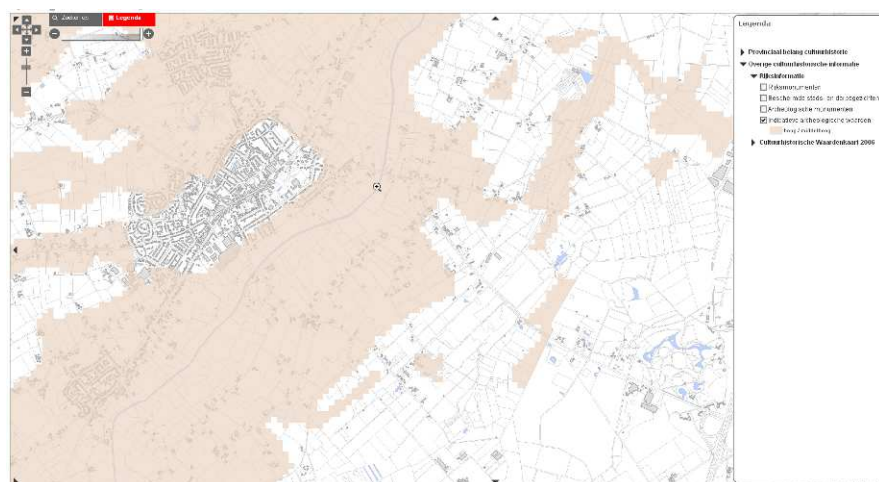
De gemeente Zundert beschikt over een Archeologische beleidskaart en een Archeologieverordening. De gemeentelijke archeologische beleidskaart is het

centrale instrument dat alle betrokkenen bij het planvormingsproces in staat stelt om vooraf, pro-actief, inzicht te krijgen in de nog aanwezige archeologische waarden. Met de beleidskaart en de verordening heeft de gemeente de beschikking over een uitvoeringsinstrument waarop keuzes kunnen worden gebaseerd voor omvang met 'bekende en te verwachten archeologische monumenten' in het kader van de ruimtelijke ordening.

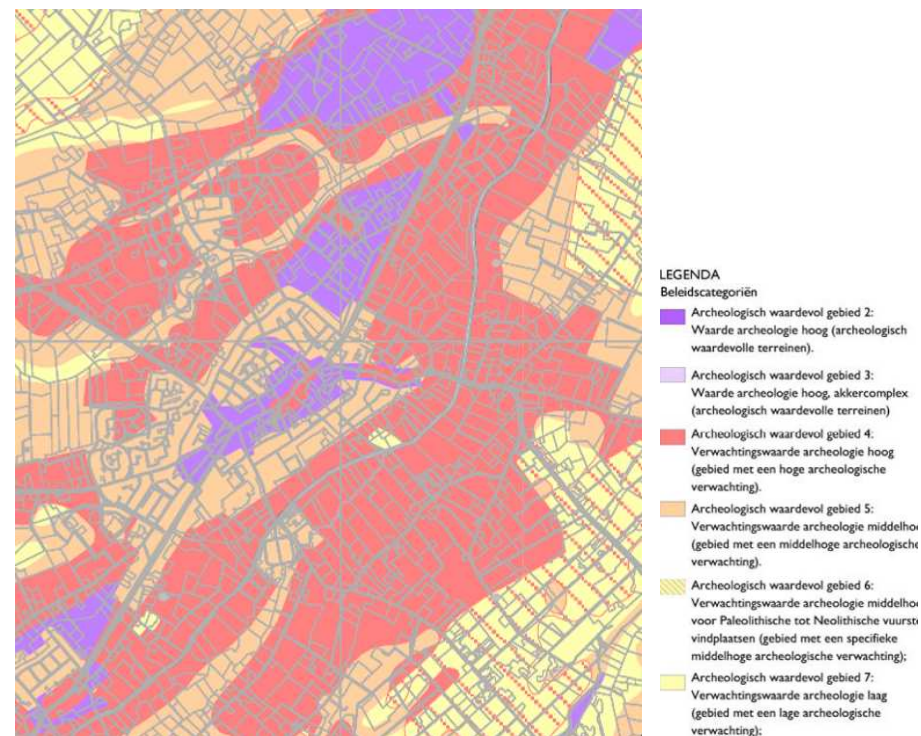
Naast de gemeentelijke archeologische beleidskaart en de gemeentelijke Archeologieverordening kan bij het toetsen van ruimtelijke ingrepen ook gekeken worden naar de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) opgestelde Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Naast deze kaarten, die dienen als toetsingskader bij

beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten, kan ook gebruik worden gemaakt van de provinciale CHW. Het grootste gedeelte van de kern Zundert is op de CHW niet aangeduid als een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De gemeentelijke archeologische beleidskaart onderschrijft dit echter niet. Deze kaart geeft aan dat met name het centrum van de kern Zundert als waardevol gebied met een hoge archeologische waarde wordt beschouwd. Voor de overige gedeelten geldt een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden in deze gebieden te beschermen is in de vigerende bestemmingsplannen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen (met uitzondering van een enkele zone waar reeds het hele archeologische monumentenzorg traject is doorlopen en afgerond).



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, indicatieve archeologische waarden



Uitsnede gemeentelijke Archeologische beleidskaart

### Actiepunten

- Opstellen Monumentenbeleid.

### Aandachtspunten:

- De bestaande beeldbepalende elementen koesteren en versterken, door deze zorgvuldig in te passen in de kernstructuur.
- De Akkermolen met molenbiotoop.

### 3.2 Wonen

In de kern Zundert wonen 7.663 mensen (cijfers 1 juni 2012), van wie er 6.713 woonachtig zijn de bebouwde kom. De woningvoorraad bestaat uit circa 3.500 woningen, waarvan ongeveer een tiende deel in het buitengebied gelegen zijn. In de kern Zundert zijn relatief weinig huurwoningen; 19% van de totale woningvoorraad. Het percentage huur gemiddelde is in de regio 24-27%. Het aandeel ouderen en alleenstaanden is iets hoger dan gemiddeld en het aandeel gezinnen wat lager dan gemiddeld in de gemeente. Over het percentage huurwoningen zijn prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporatie Thuisvester. Zo ook over het percentage goedkope koopwoningen, vaak maatschappelijk gebonden eigendom (MGE).

Het gemeentelijk beleid uit de 'Woonvisie gemeente Zundert 2010-2014' is erop gericht om kwantitatief voldoende en kwalitatief hoogwaardige huisvesting te realiseren. De woonvisie streeft drie centrale ambities na die samen de kern van de visie op wonen in Zundert vormen, te weten:

1. het streven naar levendige kernen voor jong en oud;
2. het realiseren van woningbouw met kwaliteit en die passend is bij de gemeente Zundert;
3. te zorgen dat de woonvisie daadwerkelijk een vervolg krijgt in de praktijk door het nemen van de regie, sturen en faciliteren.

De gewenste ontwikkelingsrichting en accenten in de kern Zundert zijn:

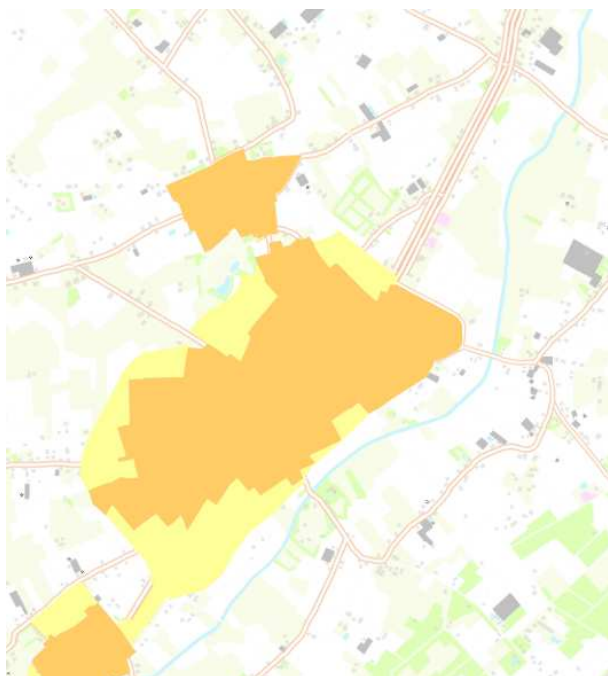
- Realisatie van ca. 45- à 50% van het gemeentebrede nieuwbouwprogramma, circa 350 woningen in de periode 2012-2022.
- Appartementen, met name in het centrum, wel passend bij de schaal en het karakter van Zundert. Maximaal 2 à 4 lagen van hoge kwaliteit en bij voorkeur woon/zorg combinaties.
- Buiten het centrum meer oog voor landelijk en ruim wonen, uiteraard grondgebonden, zoveel mogelijk gedifferentieerd in zowel type als prijssklassen. De nadruk, kwantitatief, hoort te liggen bij huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
- Op locaties dichtbij de voorzieningen wordt bij marktpartijen een inspanningsverplichting opgelegd om grondgebonden nultredenwoningen te realiseren. Vaak in de vorm van bungalows al dan niet gecombineerd met zorg. Een nultredenwoning is een woning die traploos te bereiken is en waar alle

primaire voorzieningen zoals de woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer gelijkvloers liggen.

Voor de komende tien jaar moet ruimte worden gereserveerd voor circa 350 woningen. Veel van deze woningen kunnen binnen de grenzen van de kern op inbreidingslocaties worden gebouwd. Uitbreiding komt pas aan de orde als de inbreidingslocaties gerealiseerd zijn of indien het gemeentelijke grondgebonden programma niet verwezenlijkt kan worden.

In de Verordening ruimte 2012 van de provincie zijn voldoende gebieden voor de kern Zundert opgenomen als 'zoekgebied verstedelijking'. De aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Uiteraard mits dit onder andere programmatisch onderbouwd is.

Zundert is, net als veel kleine gemeenten in de regio West-Brabant, een anticipeergebied. Dit betekent dat Zundert te maken krijgt met krimp. Echter door het (sterk) toenemen van het aantal eenpersoonshuishoudens (vergrijzing, stijgend aantal echtscheidingen, etc.) en permanente vestiging van arbeidsmigranten zal het aantal huishoudens stijgen. Daarmee blijft er behoefte bestaan voor nieuwbouw woningen.



- Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
- Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
- Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied

Uitsnede Verordening ruimte 2012 "Stedelijk gebied"

De tweede belangrijke opgave is de afstemming van de woningvoorraad op de diverse doelgroepen. De doelgroepen starters, senioren en zorgbehoevenden krijgen hierbij extra aandacht, dit zijn de primaire doelgroepen. Met name de betaalbaarheid, zowel in huur als koop, als wonen gecombineerd met zorg zullen het gemeentelijke programma domineren. Voor de kern Zundert, en dan specifiek voor het centrum, ligt een enorme uitdaging om naast een gevarieerd woningaanbod ook het voorzieningenniveau te versterken. Het realiseren van de centrumvisie waarbij de herinrichting van de Molenstraat tot een aangenaam woon- en winkelgebied met verblijfskwaliteit moet leiden, dient het uitgangspunt te zijn. Kleinschalige, vernieuwende woonconcepten gecombineerd met een nieuw centrum kunnen nieuwvestigers aantrekken.

De derde opgave ligt in de programmatische invulling van de locaties. Wat is een goede locatie voor zorgplaatsen, senioren of starters, binnen de gekozen richting van de woonvisie? Zorgwoningen dienen in ieder geval op loopafstand van primaire voorzieningen te worden gerealiseerd, bij voorkeur in het centrum van Zundert. De uitdaging van wonen boven winkels, dan wel grondgebonden wonen in het centrum dient te worden aangegrepen ter versterking van het centrum en het bedienen van de diverse doelgroepen. Dit gaat hand in hand met het optimaliseren van het voorzieningenniveau conform de uitwerking centrumvisie en de herinrichting van de Molenstraat en de diverse pleinen.

### Arbeidsmigranten

In de gemeente Zundert wonen arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europa. Een grote groep woont hier slechts tijdelijk, echter de groep die zich permanent vestigt is groeiende. Door het ontbreken van harde gegevens is het exacte aantal niet bekend. Volgens recente schattingen gaat het om 2500 tot 4500 geregistreerde en niet geregistreerde migranten. De arbeidsmigranten zijn nu grotendeels gehuisvest op vakantieparken en op het terrein van werkgevers, onder meer in de agrarische sector.

De gemeente wil de huisvesting zodanig in goede banen leiden en faciliteren dat zij hier beleid voor heeft opgesteld. In het beleid is een aantal uitgangspunten opgenomen. Een van de uitgangspunten heeft voor de kern Zundert tot gevolg, dat alleen een huishouding of een huishouden + twee individuele migranten in één woning kunnen wonen en maximaal tien personen in een woning tot 250 m<sup>2</sup>. De huisvesting van meer personen dan de standaard (huishouden +2) kan mogelijk worden gemaakt, mits er kan worden voorzien in adequate parkeervoorzieningen (daarbij geldt een parkeernorm van één parkeerplaats per twee personen die bovenop het basisaantal in een woning gevestigd zijn) en er afspraken gemaakt worden over beheer, aanvullende voorwaarden brandveiligheid en communicatie.

Het Integraal beleid arbeidsmigranten is vastgesteld met dien verstande dat:

- Niet eerder een beleid wordt vastgesteld met betrekking tot grootschalige huisvestingsvoorzieningen (meer dan 10 personen) dan nadat in de regio hierover afspraken zijn gemaakt;
- Projecten met grootschalige huisvestingsvoorzieningen afzonderlijk voor goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

### 3.2.1 Ruimte voor ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' had als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling behelsde een subsidieregeling voor de beëindiging van intensive veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen werden gesaneerd en de milieurechten werden ingeleverd. De hiervoor benodigde subsidies werden voorgefinancierd door de provincie. De bedoeling is om middels de ontwikkeling en uitgifte van ruimte voor ruimte kavels en de verkoop van bouwtitels deze subsidiegelden terug te verdienen. Voor dit doel is op initiatief van de provincie de 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' (ORR) opgericht.

De subsidieregeling is inmiddels beëindigd, maar de ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels en de verkoop van bouwtitels is nog in volle gang.

Naast de mogelijkheid voor agrariërs om subsidie te verkrijgen voor de beëindiging van hun intensieve veehouderij was en is het nog steeds mogelijk om, conform de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006', in plaats van subsidie een bouwtitel te verkrijgen. De basis regeling ziet er als volgt uit:

- alleen intensieve veehouderijbedrijven kunnen deelnemen aan deze regeling;
- deze bedrijven dienen minimaal 1.000m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing te slopen;
- er dient minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd (deze worden uit de markt genomen);
- er dient, juridisch-planologisch zeker gesteld te worden dat er geen intensieve veehouderij meer mogelijk is;
- in ruil daarvoor mag men een nieuwe woning realiseren op een planologisch aanvaardbare locatie.

Ruimte voor ruimte woningen kunnen dus op verschillende manieren gerealiseerd worden:

- Door de 'Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV' (ORR);
- Door particulieren en projectontwikkelaars die één of meerdere bouwtitels hebben verworven;
- Door stoppende agrariërs van intensieve veehouderijen die voldoen aan de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte 2006'.

De gemeente Zundert heeft in 2003 een intentieovereenkomst met de ORR afgesloten. Er is afgesproken dat de gemeente zich zal inzetten voor de realisatie van ruimte voor ruimte woningen binnen de gemeente Zundert.

De gemeente Zundert heeft in april 2012 de beleidsnota 'Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. Hierin heeft zij haar beleid vastgelegd ten aanzien van ruimte voor ruimte woningen. Voorwaarden aan de locatie, de bouwtitel en de verkaveling- en bebouwingsopzet zijn hierin beleidsmatig vastgelegd.

Ten aanzien van de kavel en/of de verkaveling worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. De kavel dient rechtstreeks ontsloten te worden op bestaande infrastructuur, de bouw van tweedelijns bebouwing is niet toegestaan;
- b. De verkaveling moet aansluiten op de bestaande 'korrelgrootte' met voldoende transparantie tussen de (bestaande) bebouwing;
- c. De omvang van de kavel dient bij voorkeur rond de 1.000 a 1.500 m<sup>2</sup> te bedragen. Locatie gebonden of project gerelateerde eigenschappen kunnen leiden tot een grotere omvang maar deze mag echter nooit meer bedragen dan 3.000 m<sup>2</sup>.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de bebouwing wordt door de welstandscommissie op de gebruikelijke manier getoetst. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing dient aangesloten te worden op de landschapsvisie c.q. landschapsontwikkelingsplan.

In onderhavige structuurvisie zijn mogelijke ontwikkelingslocaties voor ruimte voor ruimte woningen aangegeven.

### Actiepunten

- Mogelijkheden bieden voor circa 350 nieuwe woningen in een gevarieerd aanbod.
- Bestaande huurwoningen aanpassen waar mogelijk.
- Mogelijkheden bieden voor Ruimte voor Ruimte woningen.

### Aandachtspunten:

- Ontwikkelen van een aantrekkelijk woonmilieu met voldoende groen en veilige routes van en naar de voorzieningen.
- Fasering in de woningbouwplannen afstemmen op de vraag.
- In het centrum levendig en compact wonen, buiten het centrum landelijk en ruim.
- Rekening houden met het arbeidsmigranten beleid.

- Blijven bewegen: voorzien in de mobiliteitsbehoefte van haar eigen inwoners en de vervoerbehoefte van de productie-, distributie- en (landbouw)bedrijven in de gemeente;
- Verder kunnen groeien: kunnen realiseren van woningen en bedrijven;
- Een aantrekkelijke plek zijn: de verschillende kernen moeten aantrekkelijk zijn voor bewoners en bezoekers. Daarnaast moet het buitengebied aantrekkelijk zijn voor recreatieve fietsers en voetgangers;
- Veilig zijn: ruimte reserveren voor veilige en leefbare plekken voor bewoners;
- Blijven ademen: overschrijding van lucht- en geluidsnormen actief voorkomen.

De plannen in het GVVP scheppen condities voor het waarmaken van deze ambities.



Wegencategorisering met randweg

|                                       |                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">—</span>    | Gebiedsontsluitingsweg bubeko (80km/h)            |
| <span style="color: orange;">—</span> | Gebiedsontsluitingsweg bibeko (50 km/h)           |
| <span style="color: blue;">—</span>   | Erftoegangsweg type I bubeko (60 km/h)            |
| <span style="color: cyan;">—</span>   | Erftoegangsweg type I bibeko (30 km/h)            |
| <span style="color: grey;">—</span>   | Overige wegen erftoegangsweg type II (30/60 km/h) |

### 3.3 Verkeer en Vervoer

#### Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Zundert 2011-2020

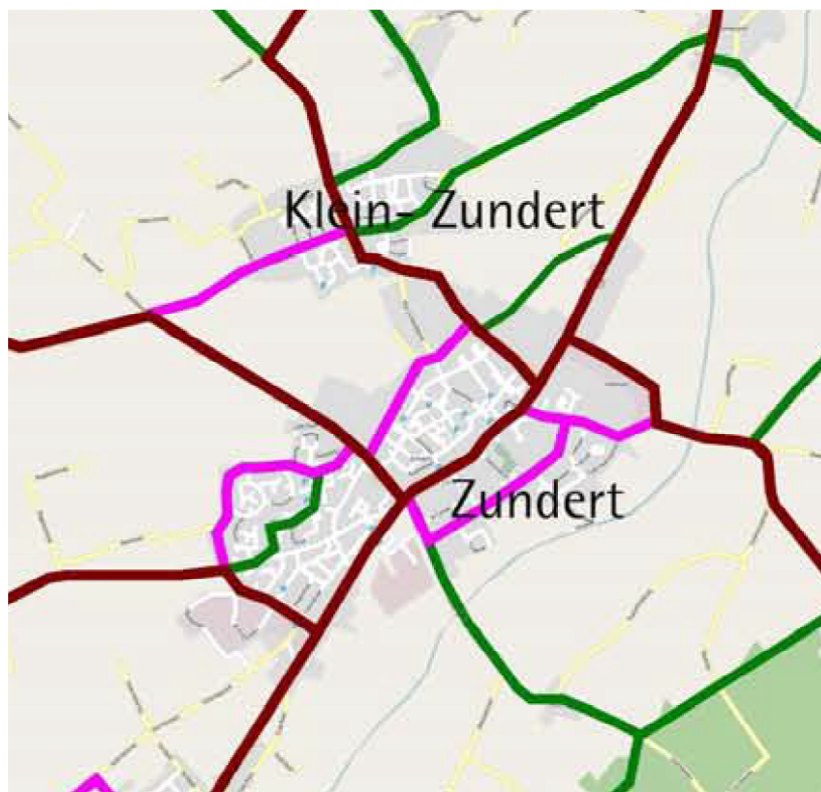
Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente wordt uiteengezet in het integrale beleidsdocument 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan 2011-2020 (GVVP)'. Het plan bevat een activiteitenlijst met projecten voor de periode van 2011 tot en met 2020. Het GVVP is bedoeld om de nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Zundert samen met de bestaande beleidsnotities op het gebied van hoofdinfrastructuur te integreren tot één integraal kader. Hierbij staan zowel de fietser, voetganger, openbaar vervoer als de auto centraal.

Het GVVP biedt handvatten voor toekomstige ontwikkelingen en geeft invulling aan een aantal praktische, dagelijkse onderwerpen, zoals het toepassen van verkeersremmende maatregelen en het opstellen van beleid ten aanzien van bewegwijzering van belangrijke toeristische locaties.

Bij het opstellen van het GVVP is rekening gehouden met de ambities van de gemeente. Deze ambities zijn:

### Nota parkeernormen Zundert

De 'Nota parkeernormen Zundert' is een bijlage van het GVVP. In de nota zijn de gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in de gemeente Zundert opgenomen. De parkeernormen gelden niet voor bestaande situaties. De normen zijn vastgelegd om in de toekomst te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte en de bereikbaarheid en leefbaarheid van de verschillende kernen van de gemeente te blijven waarborgen.



Fietsnetwerk

- Regionale fietsroute
- Lokaal primaire fietsroute
- Lokaal secundaire en recreatieve fietsroutes

### Actiepunten

Uitvoering geven aan het GVVP, door:

- Duurzaam veilig inrichten 60 km/h-gebieden (en deze zoveel mogelijk koppelen aan onderhoudsprogramma): Achtmaalseweg (inclusief realisatie fietsvoorzieningen), Grote Heistraat, Akkermolenweg..
- Aanpak (objectieve) ongevallenconcentraties: Molenstraat/Prinsenstraat, Hofdreef/Bredaseweg, Hofdreef, Meirseweg/Rustenburgstraat, Molenstraat en de Bredaseweg/Willem Passtoorsstraat.
- Uniformeren komgrenzen (inclusief versterken komentree).
- Recreatieve route langs de Aa of Weerij.
- Invoeren doorgaand vrachtverbod op de Molenstraat-Bredaseweg (gekoppeld aan de realisatie van de randweg).
- Onderzoek naar een locatie voor het parkeren van grote voertuigen.
- Onderzoek naar problemen en oplossingen voor laden en lossen.
- Duurzaam veilig inrichten 30 km/h-gebieden (en deze zoveel mogelijk koppelen aan onderhoudsprogramma): Berkenring, Berkenlaan, Molenstraat (éénrichting), Burgemeester Manderslaan en de Veldstraat.
- Realiseren randweg Zundert.
- Herinrichting Molenstraat..

### Aandachtspunten:

- Zorg dragen voor een kwalitatief en veilig verkeers- en vervoernetwerk voor Zundert en directe omgeving.
- In contact treden met diverse belanghebbenden om uitvoering te geven aan de actiepunten.

### 3.4 Toerisme en Recreatie

De toeristisch-recreatieve sector kan een impuls geven aan de economie en werkgelegenheid. Daarmee kan de sector belangrijke invloed uitoefenen op de leefbaarheid in de gemeente. Daarnaast bieden de voorzieningen voor de inwoners mogelijkheden om te recreëren in hun eigen gemeente. In het kader van toerisme en recreatie neemt het belang van vrije tijd de laatste jaren steeds meer toe. Toeristen en recreanten kijken steeds meer naar de beleving tijdens de invulling van hun vrije tijd.

De toeristische sector heeft het afgelopen decennium een stevige groei doorgemaakt in de regio West-Brabant. Met een aandeel van 10% in de werkgelegenheid is dit een sector van blijvende waarde voor de regio. In de Strategische Agenda West-Brabant 2012-2020 is op het gebied van toerisme en recreatie uitgesproken om de groeipotentie van toerisme en recreatie te benutten. Doelstelling is om in 2015 in West-Brabant ten opzichte van 2009 een groei van 5% in de bestedingen in de toeristisch-recreatieve sector te realiseren door uitvoering te geven aan de 'Vrijetijdsagenda 2011-2015' van RWB.

Om tot optimale benutting van het toeristisch potentieel te komen moet de verdere profilering van de gemeente Zundert hierop aansluiten. Hiervoor is het in de eerste plaats nodig dat er binnen de bredere marketingstrategie van de regio West-Brabant een merk 'Zundert' wordt neergezet. Op die manier kan het unieke karakter van de gemeente met een gerichte campagne worden uitgedragen. Om de toeristen en dagrecreanten vervolgens naar de gemeente Zundert te halen en 'vast' te houden, dient een kwalitatief hoogwaardig aanbod van toeristische producten en overnachtingadressen te worden ontwikkeld. Hier liggen kansen voor bij de sector betrokken ondernemers.

Als start hiertoe is een gemeentelijke beleidsnotitie en bijbehorende verordening opgesteld. Deze biedt ruimte aan de ontwikkeling van Bed & Breakfast's en recreatieve plattelandsverblijven. In aansluiting hierop wordt in het bestemmingsplan buitengebied rekening gehouden met de mogelijkheid dit soort accommodaties in de gemeente te faciliteren.

De rol van de overheid is om randvoorwaarden te scheppen. De gemeente Zundert kan en wil deze kansen echter niet vanuit de overheid alleen ontwikkelen. De inzet, ambitie en passie van de zelfstandige ondernemers in de sector zijn hiervoor noodzakelijk. Het is belangrijk dat er vanuit de gemeente voldoende ruimte wordt geboden aan de toeristische sector.

De ambities op het gebied van toerisme en recreatie voor de gemeente zijn als volgt:

- Er wordt een merk 'Zundert' neergezet waarmee het onderscheidende karakter van de gemeente op regionaal-, nationaal- en internationaal niveau voor het voetlicht wordt gebracht. Hierbij is het belangrijk dat de 'branding' van het merk 'Zundert' aansluit bij de strategische visie van de gemeente;
- De band met Vincent van Gogh moet nog beter worden benut om de gemeente meer bekendheid te geven naar buiten toe;
- De ontwikkeling van vernieuwende productcombinaties moet gestimuleerd worden, zodat cultuur en natuur beter ontsloten kunnen worden voor recreanten en toeristen;
- Er wordt geïnvesteerd in behoud en waar mogelijk in de verdere versterking van het aantal bewegwijzerde wandel-, fiets- en paardrijroutes;
- Mogelijkheden worden gecreëerd om het aanbod van kleinschalige verblijfsaccommodaties te vergroten.

Bij de recreatieve functie van de beekdalen dient ook rekening gehouden te worden met de beleidsnota "Recreatief medegebruik" van het waterschap.

#### Actiepunten

- Initiatieven voor kleinschalige verblijfsrecreatie faciliteren.
- Versterken van het bestaande fiets- en wandelpadennetwerk.

#### Aandachtspunten

- Binnen de bredere marketingstrategie van de regio West-Brabant een merk 'Zundert' neerzetten.

### 3.5 *Onderwijs, Welzijn, Zorg, Cultuur, Sport en Corso*

#### Integraal Accommodatieplan Gemeente Zundert

Het doel van het vastgestelde beleidsplan 'Integraal Accommodatieplan Gemeente Zundert' is te komen tot een duurzaam en integraal voorzieningenniveau met in de tijd vitale en leefbare kernen. Deze doelstelling komt voort uit het besef dat het alleen maar in stand houden van bestaande voorzieningen of het nieuw bouwen van monofunctionele voorzieningen niet tot duurzame en samenhangende oplossingen leidt.

Duidelijk is dat de kernen Achtmaal, Klein Zundert en Wernhout kleine kernen zijn en daarmee een andere rol spelen dan Zundert en Rijsbergen. De kern Zundert vervult een centrumrol voor de drie kleinere kernen. Rijsbergen neemt een eigen geografische plek in en kent een goed ontwikkeld voorzieningenniveau.

#### Onderwijs

De gemeente Zundert kent een aanbod op het gebied van voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs en een uitgebreid bestand aan basisonderwijs, waarbij elke kern basisonderwijs kent. De scholen kennen een dalend leerlingenaantal, waarbij leegstand van lokalen ontstaat. In de kern Zundert zijn op dit moment het voortgezet onderwijs Mencia Sandrode en de basisscholen 'Zonnebloem Zundert' en 'St. Anna' aanwezig.

De gebouwen van het basisonderwijs voldoen met de verwachte leegstand niet meer aan de vraag. Onderwijs is een spilfunctie, van waaruit brede arrangementen kunnen ontstaan, met behoud van eigen identiteiten. Het accommodatieplan van Zundert is vanuit dat perspectief ingestoken. De gebouwen in Zundert moeten in alle gevallen flexibele gebouwen zijn, die moeten kunnen inspelen op een mogelijke verdere daling van het aantal leerlingen. Concreet moet in alle gebouwen minimaal twee groepsruimten op termijn een andere functie kunnen krijgen (de zogenaamde multifunctionele accommodaties).

#### Welzijn

Een ontwikkeling naar samenhangende voorzieningen betekent per definitie dat welzijn drie belangrijke beleidsdoelstellingen heeft:

- Een natuurlijke concentratie van doelgroepen, waardoor (toekomstige) activiteiten beter bereikbaar zijn, in een aantrekkelijk gemeenschapshuis;
- Door het samen benutten en exploiteren van ruimten en activiteiten ontstaat eerder de mogelijkheid dat activiteiten aangeboden kunnen blijven worden;
- Aantrekkelijke accommodaties met gedeelde algemene ruimten maken het eerder mogelijk om op een toekomstige welzijnsvraag in te spelen, met andere woorden: door activiteiten te clusteren kunnen activiteiten beter behouden blijven voor doelgroepen.

#### Zorg

Op het gebied van wonen en zorg dient nog veel te gebeuren, zoals bijvoorbeeld het faciliteren van goede woonzorgvoorzieningen voor ouderen. Daardoor kunnen ouderen langer in hun eigen woning en omgeving blijven wonen. Aanwezige voorzieningen moeten voor de diverse groepen aantrekkelijk, flexibel en bereikbaar zijn, zodat jong en oud zich er thuis voelen.

Naar verwachting neemt de zorgvraag in de kernen toe als gevolg van de toenemende vergrijzing. Daarbij is dus een samenhangende ontwikkeling van activiteiten voor verschillende doelgroepen van belang. Dit kan in een brede school of in een multifunctionele accommodatie (mfa) gestalte krijgen. Ook wanneer het onderwijsdeel krimpt, kunnen overtollige ruimten op een andere manier worden ingezet.

Daarnaast is het van belang te zoeken naar slimme (zorg-)oplossingen, die ervoor zorgen dat ouderen (of hulpbehoevenden) langer in hun omgeving kunnen blijven wonen. Een goed primair voorzieningenniveau met daaraan gekoppeld algemene en collectieve (welzijns-)voorzieningen zijn daarvoor een eerste vereiste.

#### Cultuur

De gemeente Zundert is een cultureel actieve gemeente en dat bepaalt ook voor een belangrijk deel het profiel van de gemeente. Zundert bruist van de evenementen, waaronder het Bloemencorso, het kindercorso, de Aardbeienfeesten, de St. Bavolooptocht en de Boerendag. Deze activiteiten leiden tot een sterk gevoel van sociale cohesie. Daarnaast kent Zundert een groot aantal schietverenigingen en gildes, vaak gekoppeld aan de lokale horeca. Als belangrijke

culturele uitingen kent de kern Zundert verder nog het Van Goghuis, het Cultuur Centrum Zundert, de Kusterswoning en de bibliotheek.

Veel verenigingen vinden in de kern Zundert hun thuisbasis in één van de horecagelegenheden en hier worden sociaal-culturele activiteiten georganiseerd. Daarmee speelt de sector een belangrijke rol in het kader van de leefbaarheid in de gemeente Zundert in zijn algemeenheid.

Het is van belang culturele activiteiten te handhaven. Op dit moment is er sprake van versnippering. Door bestuurlijk samen te werken kan het aanbod gehandhaafd blijven. In alle gevallen is het van belang om te zoeken naar de mogelijkheid het cultuuraanbod te clusteren.

### Sport

De gemeente Zundert kent een groot aantal sportverenigingen in alle kernen, waarbij gevarieerde sportactiviteiten worden aangeboden. De doelstelling van de gemeente is dan ook te komen tot vitale en beweegvriendelijke kernen. Het aantal senioren dat actief wil blijven sporten en bewegen zal toenemen. Dit betekent dat accommodaties toegankelijk en bereikbaar moeten zijn en blijven. Daartegenover staat dat individuele sporten, zoals lopen, fietsen en fitness naar verwachting nog steeds toenemen.

Veel van de bestaande sportaccommodaties zijn op termijn niet meer stand-alone te exploiteren. Door het koppelen van functies ontstaat de mogelijkheid deze duurzaam te exploiteren. Voor de bovengemeentelijke voorzieningen moet dan ook een reëel exploitatiebeeld worden bepaald.

De koppeling van sportactiviteiten aan het overige maatschappelijk aanbod biedt de mogelijkheid voor jong en oud om nu en in de toekomst te blijven sporten en is noodzakelijk om tot een gezonde exploitatie te komen. Daarbij zal het aantal jongeren afnemen en het aantal ouderen juist toenemen.

### *Projecten accommodatiebeleid*

Voor de kern Zundert is in het accommodatieplan als project een brede school/mfa opgenomen. Als mogelijke locaties zijn genoemd 'De Verlengde Hofdreef' in combinatie met het Mencia Sandrode en de locatie JeeKaaCee aan de Klein Zundertseweg of een combinatie van de beide locaties. De volgende locaties vallen dan vrij: 'Zonnebloem Zundert' (voormalige 'St. Aloysiuschool'), de

voormalige 'Van der Wallschool' (is reeds vrij), de sporthal 'Onder de Mast' en de bibliotheek (eveneens reeds vrij).

Voor wat betreft het realiseren van één sportpark aan de Akkermolen is in het accommodatieplan geen prioriteit toegekend. Recente ontwikkelingen hebben geleid tot het inzicht om in te zetten op een gefaseerde verhuizing van gebruikers van 'Sportpark De Wildert', op het moment dat sprake is van renovatie en/of groot onderhoud aan de accommodaties van de gebruikers van het sportpark. Hiermee wordt een transitie over een periode van tien tot vijftien jaar bewerkstelligd met als uiteindelijk doel om een sportcluster op de locatie Akkermolen te realiseren. Het zwembad zal echter op de huidige locatie blijven. Er dient gezocht te worden naar mogelijkheden om het zwembad als zodanig in stand te houden.

### Kadernota WMO-volksgezondheid-jeugd 2012-2015 'Versterken eigen kracht'

In deze Kadernota zijn de beleidsvoornemens voor de periode 2012-2015 opgenomen. Het centrale thema van deze nota is 'De Kanteling'. In de loop der jaren zijn de verwachtingen van de burger naar de overheid steeds verder toegenomen. Tegelijkertijd heeft de overheid mensen onbedoeld afhankelijker van zich gemaakt. De komende periode wordt er sterk ingezet op de mogelijkheden die de burgers zelf en onderling hebben om in hun behoeften te kunnen voorzien. Deze omslag in denken en doen wordt ook wel 'De Kanteling' genoemd. 'De Kanteling' gaat verder dan het anders inrichten van de Wmo dienstverlening binnen de gemeentelijke organisatie. Het beslaat nadrukkelijk ook de beleidsterreinen volksgezondheid en jeugd. 'De Kanteling' gaat in eerste instantie uit van de eigen kracht en verantwoordelijkheid van de burger. De dienstverlening wordt meer vraaggericht in plaats van aanbodgericht gestuurd.

Bij het proces om te komen tot een samenhangend aanbod, is de eigen kracht van de burger het startpunt. Vervolgens worden de eigen omgeving, mantelzorgers, zorgvrijwilligers en collectieve voorzieningen ingezet. Tenslotte kunnen aanvullende individuele voorzieningen worden toegewezen. 'De Kanteling' vraagt om een ontwikkeling van collectieve voorzieningen.

Het verbeteren van de volksgezondheid is een zaak van de lange adem, gezondheidsopbrengsten van investeringen betalen zich meestal pas na enige tijd uit. De bestaande beleidsuitgangspunten zijn nog steeds actueel. Voor de

komende beleidsperiode worden de bestaande beleidsuitgangspunten gecontinueerd met daarbij aandacht voor de landelijke actualiteiten en lokale ontwikkelingen.

Opgroeien en opvoeden van kinderen is in de visie van de gemeente Zundert in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de ouders/verzorgers. In aanvulling daarop schept de gemeente de voorwaarden en is ondersteunend. Vanuit deze visie is het de ambitie van de gemeente dat de jeugd in Zundert gezond en veilig kan opgroeien, zijn steentje bijdraagt, talenten kan ontwikkelen en daarmee goed voorbereid is op de toekomst.

In dit kader zijn de in de uitvoeringsprogramma's omschreven resultaten van belang, zoals:

- Er is een divers aanbod van activiteiten op het gebied van sport en cultuur;
- Inwoners nemen initiatieven die de leefbaarheid en sociale samenhang versterken;
- Jongeren zijn zich bewust van het belang van cultuurbeleving en actieve sportdeelname;
- Mantelzorgers en vrijwilligers krijgen adequate ondersteuning en begeleiding;
- Aantal algemene en collectieve voorzieningen is toegenomen;
- Er is een divers aanbod aan activiteiten, inwoners kunnen in de diverse kernen gebruik maken van een toegankelijk voorzieningenniveau.

#### Beleidsnota Corsobouwplaatsen

In de gemeente Zundert vindt sinds 1936 jaarlijks het Bloemencorso Zundert plaats op de eerste zondag van de maand september. Buurtschappen bouwen van mei tot en met september aan hun corsowagen op de speciaal daarvoor ingerichte bouwplaatsen. De bouwplaatsen liggen zowel binnen als buiten de bebouwde kom van de verschillende kernen. Het bloemencorso is al jaren bezig zichzelf verder te professionaliseren. Een onderdeel daarvan is het opnemen van de corsobouwplaatsen in de bestemmingsplannen. Een omgevingsvergunning is dan noodzakelijk zodat gecontroleerd kan worden door de gemeente op verschillende aspecten, waaronder de veiligheid in en van de tent. Een aantal bouwplaatsen ligt op een plek die onder de huidige wet- en regelgeving niet gelegaliseerd kan worden in een bestemmingsplan. Met name het aspect geluid speelt hierbij een belangrijke rol. Hiervoor is de beleidsnota 'Corsobouwplaatsen' opgesteld, die

aangeeft waar de knelpunten zitten en wat er nodig is om de continuïteit van alle buurtschappen te kunnen waarborgen.

De kern Zundert kent een behoorlijk aantal buurtschappen en bouwplaatsen, te weten:

- De Berk;
- 't Kapelleke;
- Laarheide;
- Markt;
- Molenstraat;
- Poteind;
- 't Stuk;
- Tiggelaar;
- Veldstraat;
- Laer-Akkermolen;
- Helpt Elkander.

De Berk, Laarheide, Markt, Molenstraat, Poteind, 't Stuk en Veldstraat zijn bouwplaatsen die verplaatst moeten worden. Voor een aantal heeft de gemeente een nieuwe locatie op het oog, maar voor een aantal is de nieuwe locatie nog onzeker. De uitvoering van dit project is getemporeerd binnen een periode van tien jaar.

#### **Actiepunten**

- Onderzoek naar mogelijke invulling locaties Maatschappij.
- Gefaseerd ontwikkelen van één sportpark Zundert aan de Akkermolenweg.
- Uitvoering geven aan de beleidsnota 'Corsobouwplaatsen'.
- Uitvoering geven aan het 'Integraal Accommodatieplan Gemeente Zundert'.

#### **Aandachtspunten:**

- Veilige routes van en naar de verschillende voorzieningen.

### 3.6 Groen, Ecologie en Water

#### Groen

De gemeente heeft zowel in het buitengebied als in de kernen het nodige openbaar groen. Op dit moment is voor het aspect Groen geen actueel beleid vastgesteld. Er wordt gebruik gemaakt van het 'Snippergroenbeleid' uit 1999. In het 'Snippergroenbeleid' is het groenbeleid voor het structurele en het niet structurele groen beschreven. De structurele groenstroken zijn nadrukkelijk en beeldbepalend aanwezig en hebben als zodanig een belangrijke functie. Daarom staat de gemeente in beginsel het beleid voor dat er geen openbaar groen uitgegeven wordt. Niettemin zijn in de bebouwde kom groenstroken aanwezig welke niet nadrukkelijk en beeldbepalend aanwezig zijn. Deze laatste categorie groenstroken worden aangeduid als 'snippergroen'.

De stroken aangeduid als 'beeldbepalend groen' zijn in de vigerende bestemmingsplannen als 'Groen' bestemd. Voor de stroken aangeduid als 'snippergroen' is meer flexibiliteit in de bestemming aangebracht, deze zijn in de bestemmingsplannen overwegend opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

Het buitengebied van de gemeente Zundert heeft een waardevol landschap, gelet op de karakteristieke cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Groen en water en de daarbij horende ecologische waarden maken een belangrijk deel uit van deze kwaliteit. Behoud daarvan staat dan ook in eerste instantie voorop.

De gemeente heeft eveneens de 'Bomenverordening 2012 gemeente Zundert' opgesteld. Deze is op het moment van schrijven wel vastgesteld, maar nog niet in werking getreden. De verordening regelt het vellen van houtopstand. De hieraan gekoppelde bomenlijst dateert echter uit 1999, derhalve vindt op dit moment een actualisatie plaats van deze lijst ten aanzien van de aanwezigheid van monumentale en waardevolle bomen binnen de gemeente. Hiervoor is een beschermende bomenlijst opgenomen die op dit moment nog vastgesteld dient te worden. Op de beschermde bomenlijst aangewezen bomen mogen niet geveld worden. Naar verwachting wordt de Monumentale Bomenlijst 2012 eind dit jaar vastgesteld. De Bomenverordening 2012 wordt tezamen met de Monumentale Bomenlijst 2012 in het voorjaar van 2013 gepubliceerd en treedt daags na publicatie in werking.

In de Verordening ruimte 2012 zijn de beken Aa of Weerij en de Kleine Beek en diens beekdalen aangeduid als 'Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen', 'Zoekgebied voor ecologische verbingszone' en 'Groenblauwe mantel'.

#### Ecologie

De natuurwet- en regelgeving in Nederland kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht (Natuurbeschermingswet 1998) en een soortgericht spoor (Flora- en faunawet 2002).

#### *Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming)*

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden:

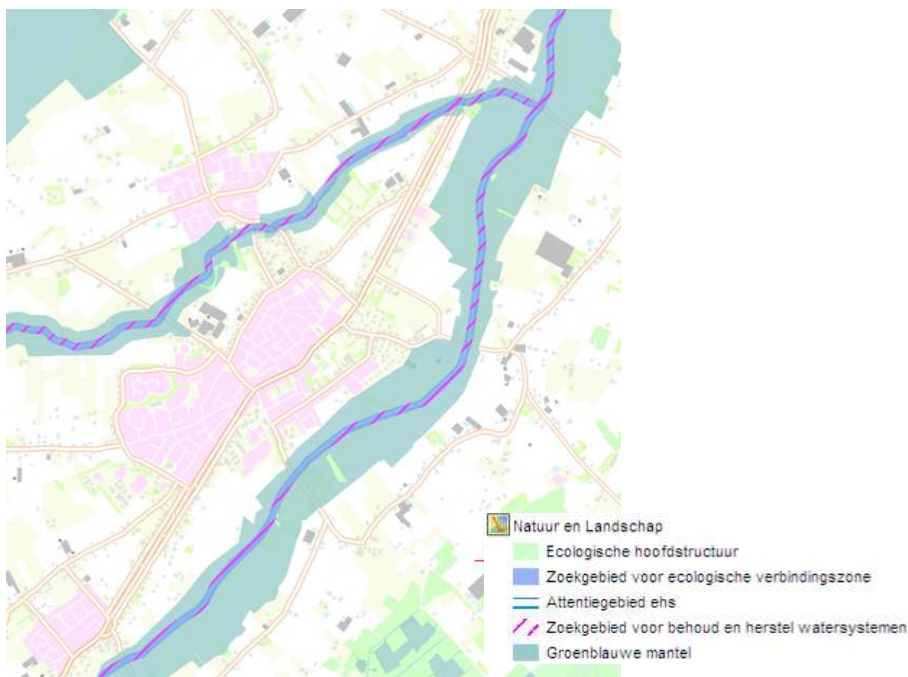
- a. door de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van EL&I aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van EL&I). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van een bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet kan worden verkregen.

Speciale beschermingszones maken onderdeel uit van een samenhangend Europees ecologisch netwerk: Natura 2000. Dit netwerk is vergelijkbaar met de Nederlandse Ecologische Hoofdstructuur, echter op Europees niveau.

Binnen de gemeente Zundert bevinden zich op dit moment geen natuurgebieden die binnen de Natura 2000-gebieden vallen. In het kader van de natuurbeschermingswet ter plaatse is er geen sprake van beschermde gebieden.



Uitsnede Verordening ruimte 2012 'Natuur en Landschap'

### Flora- en faunawet (soortbescherming)

De Flora- en faunawet geldt sinds 2002. Het is een kaderwet over de duurzame instandhouding van wilde planten en dieren in Nederland. Voor wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings-, of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen

onthefving te verkrijgen van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Bij de uitvoering van bestendig beheer en bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in veel gevallen, dat moet worden gewerkt conform een door het ministerie van EL&I goedgekeurde gedragscode of conform een door het ministerie verleende ontheffing.

Met betrekking tot de aansprakelijkheid als grondeigenaar of uitvoerder van werkzaamheden, kan de verantwoordelijkheid voor een groot aantal soorten geregeld worden door het bevoegd gezag een goedgekeurde gedragscode te laten vaststellen. Door een gedragscode te implementeren zijn de ontheffingen veel minder vaak nodig, hebben werknemers meer kennis en worden overtredingen voorkomen.

Op gemeentelijk niveau heeft de gemeente verschillende verantwoordelijkheden met betrekking tot de Flora- en faunawet:

- als eigenaar van de grond;
- als uitvoerder van werkzaamheden (o.a. service dienst);
- aangaande informatieplicht naar de burger toe;
- aangaande handhaving van verleende vergunningen.

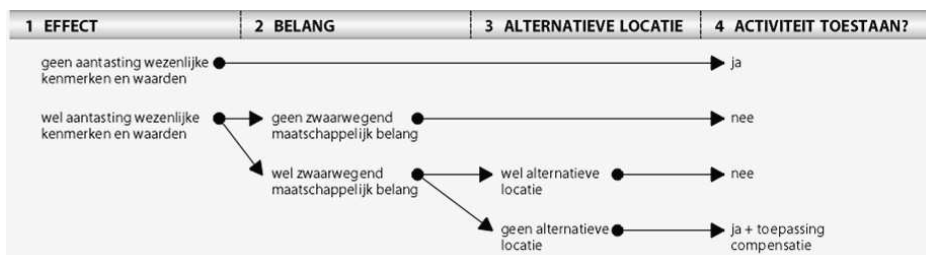
Met betrekking tot eigendom en uitvoering kan de verantwoordelijkheid voor een groot deel geregeld worden door vaststelling van een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. De gemeente Zundert heeft in september 2011 de gedragscode 'Bestendig beheer groenvoorzieningen' en de gedragscode 'Ruimtelijke ontwikkeling en Inrichting' vastgesteld. Om specifiek aan te geven hoe in Zundert met de gedragscodes wordt omgegaan, is de 'Leidraad Flora- en faunawet gemeente Zundert' eveneens vastgesteld. Hierbij geldt dat er aantoonbare deskundigheid op het gebied van flora en fauna in relatie tot de werkzaamheden in het gemeentelijk groen moet zijn.

De Flora- en faunawet is in zoverre van belang voor ruimtelijke ontwikkelingen, dat bij de voorbereiding van deze ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering ervan niet in de weg staat. Dit is het geval als ingrepen nodig zijn waarvoor ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, die vallen binnen de structuurvisie voor de kern Zundert, zijn mogelijk soorten aanwezig, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soorten en door ruimtelijke ingrepen schade ondervinden. In nadere planvorming(en) om de ontwikkelingslocaties in te vullen, zal veldonderzoek in de deelgebieden moeten worden uitgevoerd om de meest actuele situatie te kunnen beoordelen. Via deelname aan het zogenaamde natuurloket kan digitale informatie worden opgevraagd over de aanwezigheid van soorten in het plangebied.

### Ecologische Hoofdstructuur

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' van het Rijk geeft onder andere het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is de kern van het natuurbeleid en is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is in de provinciale structuurvisies uitgewerkt. In Noord-Brabant is de EHS opgenomen in de Groene Hoofdstructuur (GHS). In of in de nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Indien bij een ingreep schade wordt aangericht aan een EHS gebied dient dit in ieder geval gemitigeerd te worden. De resteffecten aan verlies in kwaliteit en oppervlak dient te worden gecompenseerd.



Het "nee, tenzij" principe van het compensatiebeginsel

De beken Aa of Weerij en de Kleine Beek zijn beide aangeduid als een EHS, hetgeen onder andere te maken heeft met het zoekgebied Ecologische Verbindingszone (EVZ) langs deze beken. Echter de EHS bij de Kleine Beek komt te

vervallen door de komst van de randweg en wordt elders gecompenseerd. De EVZ blijft. Daarnaast zijn nog twee andere gebieden nabij de Kleine Beek aangeduid als EHS.



Uitsnede Verordening ruimte 2012: 'Natuur en Landschap 'Ecologische Hoofdstructuur''

### Biodiversiteit

In Nederland wordt gewerkt aan een EHS om de afname van de biodiversiteit in Nederland af te remmen. Dit beleid is gebaseerd op de eilandentheorie, die stelt dat een groter aaneengesloten natuurgebied een relatief grotere biodiversiteit heeft.

De provincie Noord-Brabant is koploper in het behoud van natuurlijke rijkdommen. De provincie werkt al enkele jaren aan het aaneenrijgen van grote natuurgebieden. Bestaande natuurgebieden worden uitgebreid en door groene zones met elkaar verbonden. Zo ontstaat voor planten en dieren een veel groter aaneengesloten leefgebied en dat verhoogt de kansen op overleving. Gemeenten sluiten daarop aan en stimuleren groenontwikkeling.

Ook de gemeente Zundert levert haar bijdrage. De gemeente heeft samen met 17 andere West-Brabantse gemeenten en de provincie de 'Countdown 2010 Verklaring' ondertekend en is op dit moment ook bezig met de uitvoering van de Countdown 2010 campagne. De Countdown 2010 campagne in Nederland is vooral gericht op het versterken van de samenwerking tussen rijksoverheid, provinciale- en lokale overheden, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven. Als ambitie is ten doel gesteld om de achteruitgang aan biodiversiteit tot stilstand te brengen.

### Water

Mede door de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20<sup>ste</sup> eeuw in Nederland optraden door hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plek moet krijgen in toekomstige ruimtelijke plannen. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

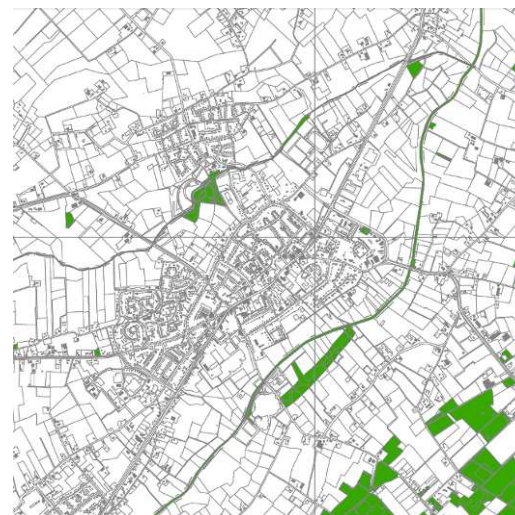
Zundert ligt in het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta dat zowel het waterkwaliteits- als het waterkwantiteitsbeheer verzorgt. Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem.

In het vastgestelde gemeentelijk 'Waterplan Zundert' zijn uitgangspunten voor een watertoets bij ruimtelijke ontwikkelingen geformuleerd.

Belangrijke beken, welke onderdeel uitmaken van de EVZ, zijn de beken Aa of Weerij en de Kleine Beek. De beken zijn in beheer van Waterschap Brabantse Delta. In het plangebied zijn enkele volledig beschermde gebieden van het Waterschap Brabantse Delta aanwezig, zoals het zuidelijke gedeelte van de voormalige assortimentstuin, de beek Aa of Weerij en een klein gedeelte van de beek Kleine Beek, waarvoor o.a. het volgende geldt:

- Voor de volledig beschermde gebieden geldt een strikte waterhuishoudkundige bescherming waarbij nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij deze gericht zijn op het verbeteren van de condities voor de natuur. Elke toename van de lozing uit zo'n gebied is vergunningplichtig. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> wordt retentie geëist.

- Voor de beperkt beschermde gebieden geldt hetzelfde, echter zijn ingrepen eveneens toegestaan bij verbetering van landbouwkundige condities. Elke toename van de lozing uit zo'n gebied is vergunningplichtig. Ook hier geldt bij toename verhard oppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> wordt er retentie geëist.

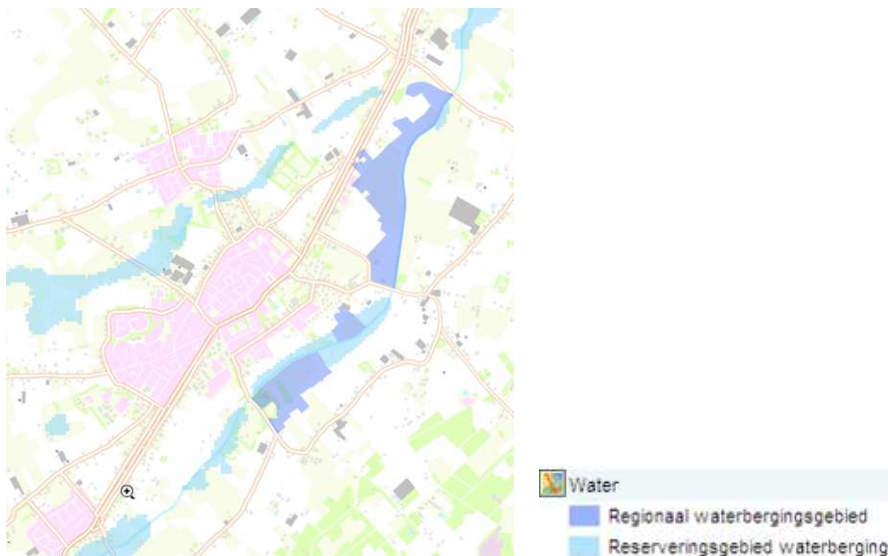


Uitsnede Keurkaart beschermde gebieden

Om de extra belasting op het oppervlaktewatersysteem van de toekomstige in- en uitbreidingslocaties te compenseren, verplicht het waterschap de gemeenten om eerst te kijken naar infiltreren. Mocht dit niet mogelijk zijn kan er gekeken naar retentie binnen het plangebied of anders het aanleggen van retentie buiten het plangebied. Wanneer hier geen mogelijkheden voor zijn, kan als laatste optie gekeken worden naar het zoeken van berging in een bestaand watersysteem. Hiervoor geldt dat het te retenderen water in de retentievoorziening moet kunnen komen via een gescheiden rioolstelsel. Dit heeft consequenties voor de huidige gemeentelijke riolering. De retentie moet binnen de eigen gemeente worden opgelost aan de randen van de kern. Met name de beekdalzone, buiten de reserveringsgebieden waterberging, is geschikt voor retentie.

In de Verordening ruimte 2012 zijn gebieden evenwijdig lopend aan de beken Aa of Weerij en de Kleine Beek aangeduid als 'Regionaal waterbergingsgebied' en als

'Reserveringsgebied waterberging'. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied.



Uitsnede Verordening ruimte 2012 'Water'

#### Actiepunten

- Opstellen groenbeleid.

#### Aandachtspunten

- Behouden structurele groenstroken.
- Onderzoek naar de gevolgen voor het rioolstelsel bij uitvoer van in- en uitbreidingsplannen.
- Indien noodzakelijk het aanleggen van retentieberging bij uitbreidingen.
- Behoud en versterken groenstructuur in de kern en het groen buiten de kern leefbaar maken.
- Voldoende ruimte reserveren voor groen en water bij planontwikkelingen.

- Versterken beekdalzone van de beken Aa of Weerij en de Kleine Beek.
- Versterken en ontwikkelen groenblauwe zoom.
- Opstellen Landschapsontwikkelingsplan (LOP).
- Uitwerking 'Countdown 2010 Verklaring'.

### 3.7 Economie

Het beleid van de gemeente op het gebied van economie is vastgelegd in de 'Nota Economisch Beleid (2008)'. Het beleid van de gemeente Zundert bestaat uit een strategische lange termijn visie en een concreet uitvoeringsprogramma voor de korte termijn.

Het algemene ambitieniveau is vertaald naar een economische visie voor de gemeente, aan de hand van de volgende doelstellingen:

- versterking bedrijvigheid die past bij landelijk karakter;
- voldoende ruimte om te ondernemen;
- kwaliteitsslag in verschillende onderdelen van de economie;
- samenwerking om extra groei te kunnen realiseren.

#### Detailhandel

De kern Zundert biedt het meest complete aanbod aan commerciële diensten. Detailhandel is sterk geconcentreerd in Zundert (Molenstraat) en Rijsbergen (St. Bavostraat). Het winkelbestand in de gemeente Zundert vervult hoofdzakelijk een lokale functie. De winkels in de kern Zundert trekken daarnaast ook mensen uit de regio (inclusief België), gezien de openingstijden op zondag.

Voor de kern Zundert geldt als hoofddoelstelling om een duurzaam centrumgebied te creëren ('Structuurvisie Centrum Zundert'). Een centrum waar de inwoners van de kern Zundert efficiënt, makkelijk en plezierig boodschappen kunnen doen. Voor de vernieuwing wordt uitgegaan van de drie C's, namelijk:

- Compleet: optimaal pakket aan voorzieningen. Compleet in branchering, goed parkeren, gemakkelijk ontsloten. In het hart van de kern is de bereikbaarheid van auto, fiets en voetganger goed geregeld;

- Compact: duidelijk in de opzet. De zichtlijnen zijn goed, het heeft een heldere opbouw van de branchemix, dat wil zeggen modisch aanbod bij elkaar, dienstverlening en horeca aan buitenzijde;
- Comfortabel: een dorpscentrum dient snel en efficiënt bezocht te kunnen worden. Het gaat hier om korte afstanden en beloopbaarheid. Zowel korte loopafstand tussen parkeerplaatsen en de winkels als een functionele clustering van winkels die elkaar aanvullen. Dit alles in relatie tot een prettige sfeer zodat de consument comfortabel de winkels kan bezoeken.

#### Bedrijventerreinen

De gemeente Zundert heeft ambities geformuleerd op economische terrein. In de Nota Economisch Beleid staat onder meer aangegeven dat de gemeente wil zorgen voor voldoende en kwalitatief goed aanbod aan bedrijventerrein, hetgeen ook betekent zorgvuldig omgaan met de ruimte op bestaande bedrijventerreinen.

De Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen (TSB) leidt tot prioritering en fasering van de beoogde bedrijfsterreinuitbreidingen en geeft definitieve keuzen in de invulling van functies van de verschillende werklocaties voor de toekomst. In paragraaf 5.2 wordt verder ingegaan op deze visie.

De gemeente Zundert kent vier bedrijventerreinen, te weten: De Ambachten, Beekzicht, De Hofdreef en De Waterman. De eerste drie terreinen liggen in de kern Zundert, de laatste in Rijsbergen.

De Ambachten is momenteel met 9,5 hectare bruto (8,5 hectare netto) het grootste bedrijventerrein. Het betreft een gemengd terrein. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein laat volgens de TSB te wensen over. De belangrijkste ontsluiting voor verkeer van het bedrijventerrein naar de Rijksweg N638 is op dit moment door de Molenstraat.

De Industrieweg is het oudste bedrijventerrein, gelegen ten zuidwesten van de kern Zundert, in de richting van Wernhout. Ook hier is de ontsluiting niet optimaal en het terrein is verouderd. Momenteel vindt een uitbreiding van dit bedrijventerrein plaats onder de naam Beekzicht. Het aanleggen van de randweg kan voor zowel Beekzicht als voor De Ambachten een oplossing bieden om het verkeer beter te kunnen ontsluiten en de Molenstraat te ontlasten.

De Hofdreef is voornamelijk gericht op kantoren. De uitstraling van het bedrijventerrein is hoogwaardig en het is duidelijk dat er een beeldkwaliteitplan aan ten grondslag ligt. De Hofdreef heeft een goede bereikbaarheid en een goede verbinding met de E19 (België, welke weer aansluit op A16/A58).

#### Agrarische sector

De boomteelt is belangrijk voor de Zundertse werkgelegenheid met daarnaast het zacht fruit. Deze takken hebben goede toekomstperspectieven. Hiervoor is echter wel extra ontwikkelingsruimte noodzakelijk. Daarnaast dient er voldoende aanbod van seizoensmedewerkers te zijn. De Zundertse boomkwekerijsector en verbonden bedrijven, organisaties en instellingen vormen samen een cluster. Dit cluster presenteert zich onder de naam TreePort. Deze organisatie werkt in samenspraak met de gemeente Zundert op allerlei terreinen aan duurzame ontwikkeling van de boomkwekerijsector in Zundert en omgeving.

Met de oprichting van de Vereniging Treeport Zundert (2008) en de erkenning van Treeport als *Majeur Project West-Brabant* is in de periode 2006 – 2010 een stevig fundament gelegd voor de structuurversterking van de boomteelt sector in de eurregio rondom Zundert.

Het Majeur Project Treeport loopt van 2011-2013. Treeport wil na deze periode de opgestarte ontwikkelingen met eigen middelen door zetten. Iedereen die betrokken is bij de sector, moet straks de vruchten kunnen blijven plukken van de in gang gezette ontwikkelingen. Dat geldt voor alle soorten kwekers, handelsbedrijven, leveranciers, dienstverleners en scholen.

Hoofddoel van Treeport is om activiteiten te ontwikkelen waarmee de boomteelt sector een toekomstperspectief wordt geboden. Dat wil zeggen ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven, waardoor deze hun waarde blijven behouden en aantrekkelijk blijven om te zijner tijd te worden voortgezet. De ambitie is om het meest toonaangevende boomteelt ontwikkeling gebied in Europa te worden. Dit lukt alleen door in de keten en netwerken onderling samen te werken. Daarmee verweeft Treeport, ondersteunt met de nodige marketing maatregelen, een sterke positie. Om dit te continueren zal in de bedrijfsvoering, personeel en kennis en innovatie van de sector moeten worden geïnvesteerd. Als vliegwiel fungeert de (inter)nationale handel en logistiek.

TreePort is daarbij meer dan alleen een stimuleringspakket voor de boomteeltsector. Parallel aan de investeringen in agrologistiek, innovatie en marketing, omvat Treeport investeringen in landschap, cultuur, recreatie & toerisme en leefbaarheid. Naast een stringent planologisch kader om verrommeling van het landschap tegen te gaan (passieve aanpak), worden ook concrete verbeterprojecten opgepakt (actieve inzet). Het gaat om investeringen voor onder meer natuurversterking (Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en beekdalen) en een kwaliteitsslag in het aantrekkelijke coulisselandschap. Flankerende maatregelen op het gebied van fiets-, wandel- en ruiterroutes, aankleding van de kernen, kunst in het landschap, toeristisch-recreatieve informatiezuilen en cultuur- en natuureducatieve tuinen zorgen ervoor dat het landschap ook toegankelijk en beleefbaar gemaakt wordt voor bewoners en bezoekers.

Een verdere vertaling van het economisch beleid aangaande de agrarische sector wordt uitgewerkt in de structuurvisie Buitengebied Zundert.

#### Actiepunten

- Uitvoering geven aan de Structuurvisie Centrum Zundert.
- Waar mogelijk uitbreiding van het bestaande voorzieningenniveau.
- Vaststellen (beleids)kader voor horeca en detailhandel.
- Uitvoering geven aan de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen.

#### Aandachtspunten:

- Juiste bedrijf op de juiste plaats.
- Kwaliteit bieden om kwaliteit te krijgen.
- Retailvisie uit de Structuurvisie Centrum Zundert
- Deelprojecten majeur project TreePort.

### 3.8 Milieu en externe veiligheid

#### Algemeen

Vanuit milieuwetgeving geldt een aantal randvoorwaarden voor ontwikkelingsmogelijkheden. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling moet worden onderzocht of er mogelijk milieutechnische belemmeringen zijn, als gevolg van in de omgeving gelegen inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. Iedere ontwikkeling dient te worden onderzocht op de aspecten: bedrijven en milieuhinder, bodem, geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder veehouderijen en externe veiligheid.

#### Bedrijven en milieuhinder

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

#### Bodem

Met het oog op een 'goede ruimtelijke ordening' dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie. Het doel van de Wet bodembescherming is dan ook om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging ontstaan. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

#### Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder gaat over geluid dat veroorzaakt wordt door wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. Het doel van de Wet geluidhinder is het beschermen van de mens tegen geluidshinder.

In de Wet geluidhinder zijn alleen de zogenaamde 'gezoneerde industrieterreinen' opgenomen. De bedrijven op niet gezoneerde terreinen vallen onder de Wet milieubeheer. Ook zijn er geen eisen langs wegen met een snelheid van 30 km/uur

(de zogenaamde verblijfsgebieden). In de wet is aangegeven welke geluidsnormen er gelden voor onder andere de bouw van nieuwe woningen en het wijzigen van (spoor-)wegen binnen de invloedssfeer van geluidsbronnen.

#### Industrielawaai

Binnen de gemeente Zundert zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig.

#### Wegverkeerlawaai

Wegen waarop een hogere snelheid dan 30 km/uur is toegestaan hebben een geluidszone. De breedte van de geluidszones is bepaald in artikel 74 van de Wet geluidhinder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen geluidszones is een akoestisch onderzoek verplicht.

#### Spoorweglawaai

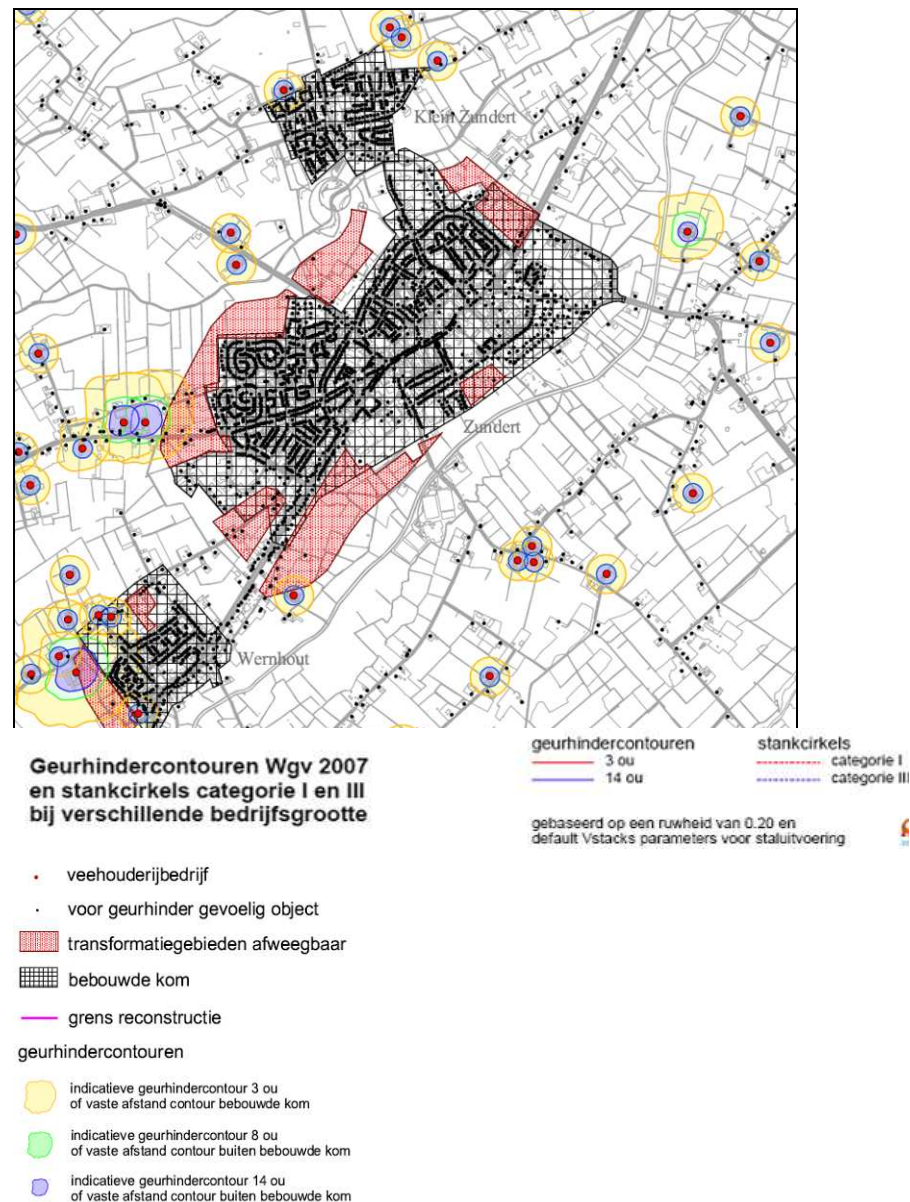
Binnen het plangebied van de structuurvisie Zundert ligt geen zone behorende bij een spoorlijn.

#### Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit. In het Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate (bijdragen)' is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

#### Geurhinder veehouderijbedrijven

Gemeenten kunnen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij binnen een bepaalde bandbreedte variëren met de bescherming van geurgevoelige objecten. Als een gemeente geen gebruik maakt van deze bevoegdheid of besluit geen eigen, afwijkende waarde vast te stellen gelden de vaste wettelijke waarden. Door de gemeente Zundert is in 2008 besloten om geen gemeentelijke normering vast te stellen. Wettelijk geldt (in de concentratiegebieden) een norm van 14 Ou/m<sup>3</sup> 98 percentiel buiten de bebouwde kom en een norm van 3 Ou/m<sup>3</sup> 98 percentiel voor objecten binnen de bebouwde kom.



### Externe Veiligheid

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen, zoals bedrijven en transportaders. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Om de verantwoordelijkheid voor het bieden van een veilige leefomgeving voor de burgers op een weloverwogen en heldere wijze in te vullen heeft de gemeente de beleidsvisie 'Externe veiligheid gemeente Zundert' ontwikkeld. Uitgangspunt hierbij is te zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

- De ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- De ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Zundert te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.

In het beleidsstuk is de visie op externe veiligheid als volgt geformuleerd: *“De gemeente Zundert moet een veilige en leefbare gemeente zijn, waarin bewoners, overheid en overige partners zich gezamenlijk inspannen om de externe veiligheid te bevorderen en te borgen.”*

De ingezette maatregelen om deze ambitie te bewerkstelligen zijn:

1. Het opheffen van onacceptabele risicoknelpunten.
2. Het voorkomen van nieuwe risicoknelpunten.
3. Het beheersen van bestaande geaccepteerde risicosituaties.

### Buisleidingen

Het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' bevat milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Binnen het plangebied ligt geen aardgastransportleiding met bijbehorende zakelijke rechtstrook.

### Actualisatie bestemmingsplannen

Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de kern Zundert en het buitengebied heeft een inventarisatie van mogelijke risicobronnen (zowel bedrijven als van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg) plaatsgevonden

en is tevens bepaald wat de gevolgen c.q. consequenties van de aanwezigheid van deze risicobronnen zijn. Ten behoeve van de bestemmingsplannen vormt een verantwoording groepsrisico onderdeel van de besluitvorming.

### Conclusie

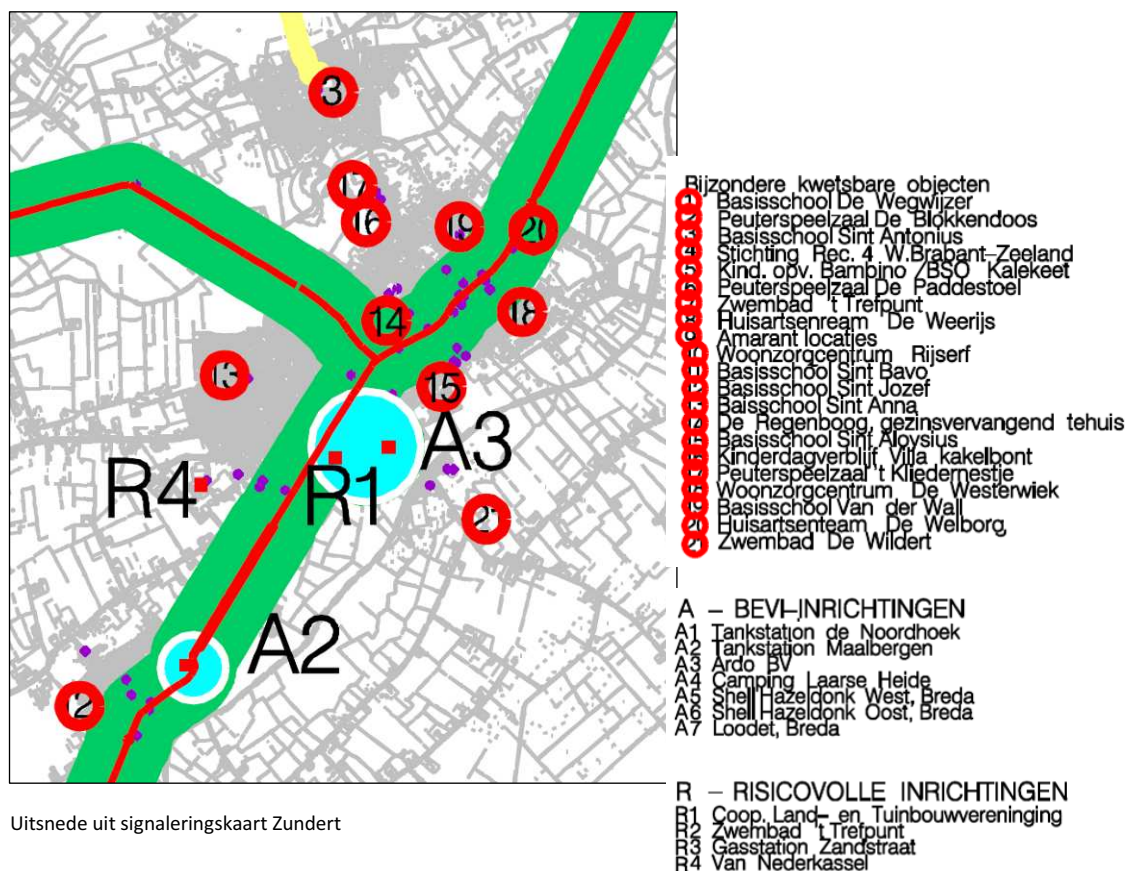
- Bedrijven: in en gelegen in de nabijheid van het plangebied komen enkele bedrijven met een Plaatsgebonden risico/Groeps risico-contour voor: Ardo B.V. en Total Wernhout. De plaatsgebonden risicocontouren van 10-6/jaar van deze bedrijven vallen (deels) binnen het plangebied. De bestemming van de gebieden binnen deze contouren is zodanig dat realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contouren dienen te worden uitgesloten.
- Transport: binnen de gemeente zijn er geen routes aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dat wil zeggen dat alleen bestemmingsverkeer gebruik kan en mag maken van de gemeentelijke wegen.
- Vaarwegen: het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over waterwegen is niet van toepassing.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen: binnen het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen plaats.
- Spoorwegen: het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is niet van toepassing.

### Belemmeringenkaart

In de onderhavige structuurvisie worden ruimtelijke ontwikkelingen niet uitgewerkt. Bij de inventarisatie van milieuaspecten is een signaleringskaart opgesteld. Met deze kaart is in één oogopslag te zien welke belemmeringen volgens de bedrijvenlijst een relevante rol kunnen spelen. Deze paragraaf kan worden gezien als een eerste verkenning van de milieusituatie. Op deze manier worden mogelijke knelpunten voor de verdere ruimtelijke procedures in beeld gebracht.

### Aandachtspunten

- Nieuwe ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de diverse milieuaspecten.



Uitsnede uit signaleringskaart Zundert

## 4. MAATSCHAPPELIJKE ANALYSE

### 4.1 Professionele partijen

Bij het opstellen van de structuurvisie zijn, om input van diverse professionele partijen te verkrijgen twee workshops georganiseerd. Naast de afdeling Maatschappij en Dienstverlening zijn partijen zoals makelaars, ontwikkelaars, zorginstellingen, stedenbouwkundigen en architecten in twee middagen bij elkaar gekomen. Hier is het woningbouwprogramma besproken in relatie tot de overige opgaven die er liggen voor de kern Zundert. De middagen zijn samengevat in enkele schetsen welke in bijlage II opgenomen zijn.

### 4.2 Inwoners gemeente Zundert

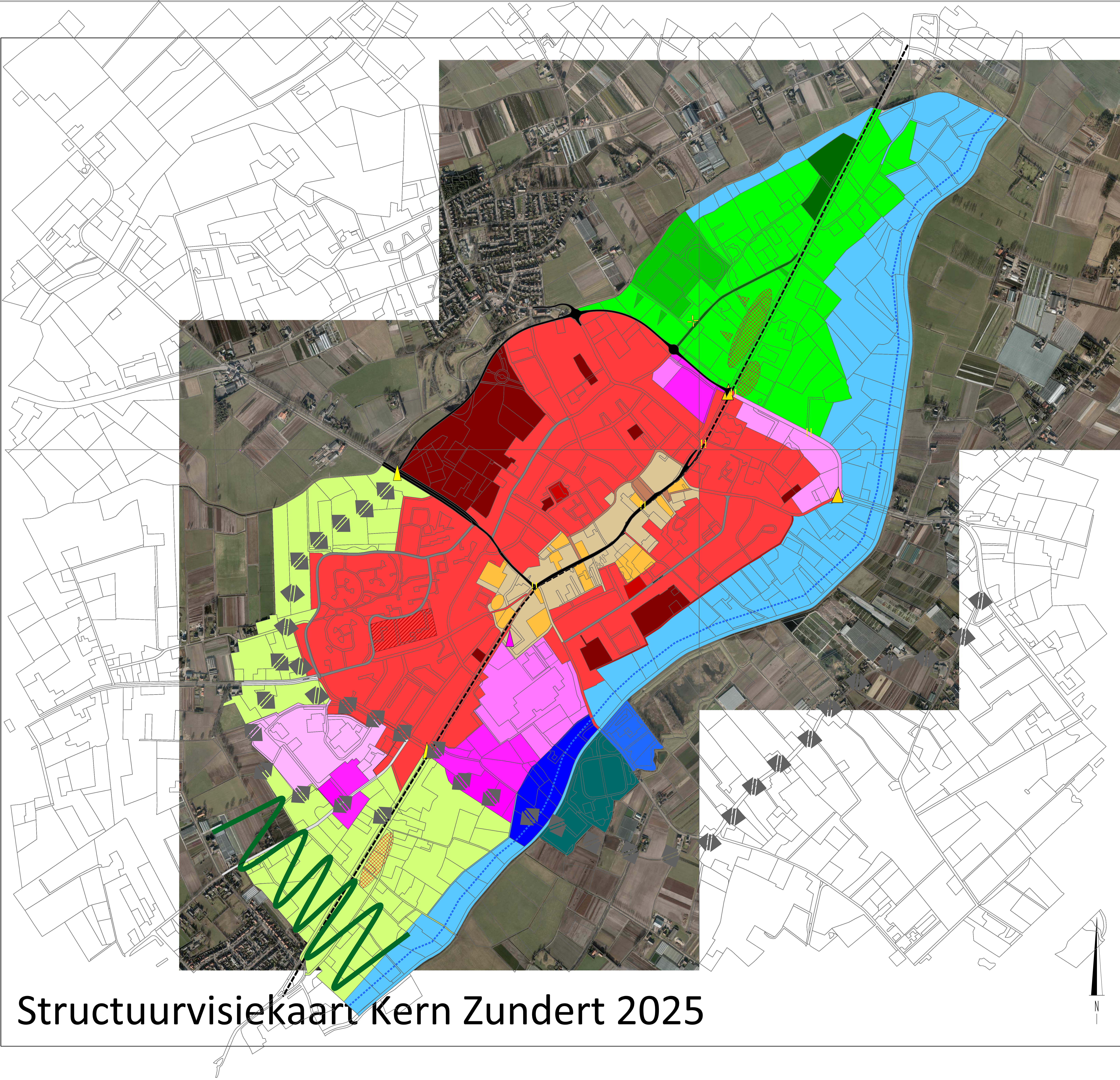
Om zoveel mogelijk huishoudens de gelegenheid te geven inspraak te hebben bij het opstellen van de structuurvisie, is gekozen voor een enquête. Deze enquête is op de gemeentelijke website geplaatst en toegankelijk gemaakt voor alle inwoners van de gemeente Zundert. De enquête en de enquête uitslagen zijn opgenomen in bijlage I.

Daarnaast was er een mogelijkheid voor de inwoners om zich aan te melden voor een workshop. Tijdens deze workshop zijn twee onderwerpen behandeld: het stedelijk gebied van de kern Zundert en De Noordhoek. Na een korte introductie zijn twee groepen gevormd en apart van elkaar aan de slag gegaan met de twee onderwerpen. De resultaten zijn plenair teruggekoppeld. Een inhoudelijk verslag van de workshop is opgenomen in bijlage II.



Impressie workshop 15 augustus 2012

Met de inbreng van de professionele partijen, de inwoners en de leden van de commissie Grondgebied, is rekening gehouden bij het opstellen van deze visie.



# Structuurvisiekaart Kern Zundert 2025

**LEGENDA**

**Beheren**

Woongebied

Bedrijventerrein

Buiten stedelijk gebied

Beekdal

Centrumgebied

Noordhoek

Vrijhouden overgangsgebied

Akkermolen

**Versterken**

Woongebied

Bedrijventerrein

Zwembad

Centrum

Sport

Verbijzonderen entrees

Verbijzonderen plekken

Uitbreiden sport

Herinrichten 30 km/h duurzaam veilig

Herinrichten 60 km/h duurzaam veilig

Aanpak ongevallencentraties

Herinrichten Prinsenstraat

Herinrichten Molenstraat

Herinrichten Akkermolenweg

De Berk zuid oost

Versterken Napoleonsroute

**Transformeren**

Randweg noordwest

Mogelijke vervolgvant randweg

Ontwikkellocatie wonen

Ontwikkellocatie bedrijven

Ontwikkellocatie centrum

Ontwikkellocatie ruimte voor ruimte woningen

Zoekgebied RvR na 2025

Ontwikkellocatie Noordhoek

Ontwikkellocatie natuur

Ontwikkellocatie Sportpark De Wildert

Indicatieve recreatieve fietsroute Aa of Weerij

## 5. VISIE PER OPGAVEGEBIED

De in de voorgaande hoofdstukken beschreven analyses hebben geresulteerd in verschillende actiepunten die de komende periode worden opgepakt. De ruimtelijke opgaven zijn vertaald in een visie voor de kern Zundert tot 2025. Op de pagina hiernaast is de integrale structuurvisiekaart opgenomen. Deze structuurvisiekaart is ook los (A0 formaat) bijgevoegd.

De legenda van de structuurvisiekaart heeft een heldere opbouw, die inzicht biedt in de acties die in de kern Zundert zullen worden uitgevoerd om de visie te realiseren. De legenda is opgebouwd aan de hand van drie hoofdgroepen, te weten: beheren, versterken en transformeren.

Bij 'Beheren' gaat het om gebieden die in grote lijn hun huidige vorm, inrichting en functie behouden en waar de gemeente zich blijvend zal inspannen om de ruimtelijk visuele en ruimtelijk functionele structuur op een kwalitatief goed niveau te behouden door middel van beheerstrategieën.

De legenda-groep 'Versterken' betreft ontwikkelingen die binnen de huidige structuur en inrichting plaatsvinden. Niettemin behoeft de ruimtelijke, functionele of visuele inrichting verbetering.

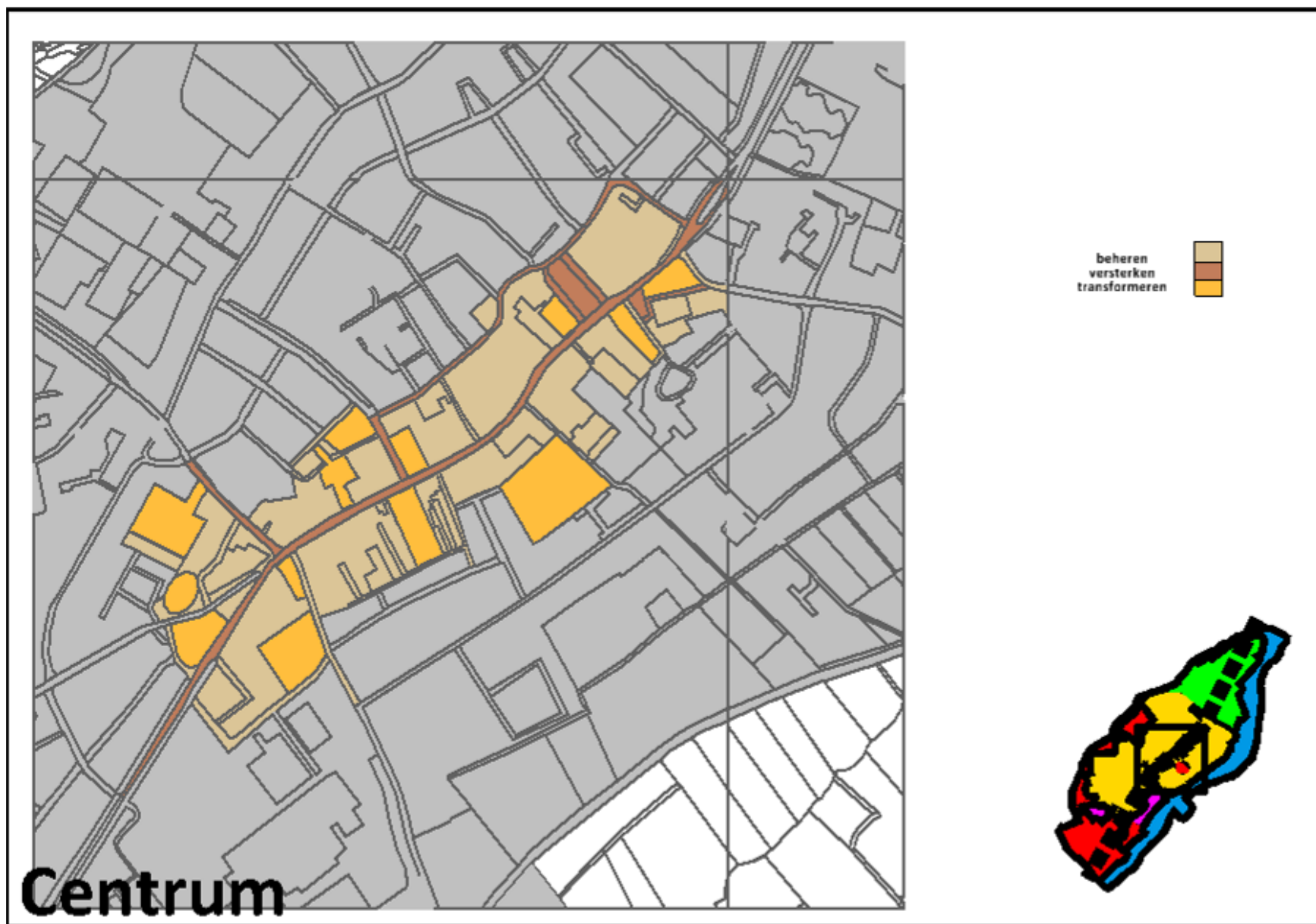
De derde groep, 'Transformeren' betreft gebieden waarvan het gewenst is dat deze gedurende de planperiode van functie en/of inrichting veranderen. Het huidige gebruik en de huidige ruimtelijke structuur gaan letterlijk 'transformeren'.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor sommige projecten, welke aangeduid zijn als te transformeren, er al een juridisch planologische procedure is doorlopen. Het bestemmingsplan is bijvoorbeeld al onherroepelijk, echter buiten is nog niets waarneembaar. Het huidige gebruik zal nog zichtbaar gaan veranderen.

In dit hoofdstuk wordt de visie uitgewerkt in zes opgavegebieden. Te weten:

- 1) Centrum
- 2) Bedrijventerreinen
- 3) Bestaand stedelijk gebied
- 4) Uitbreiding stedelijk gebied
- 5) De Noordhoek
- 6) Beekdalen

Elk opgavegebied geeft een korte weergave van de huidige situatie en de belangrijkste toekomstige opgaven. Bij elk gebied is een visiekaart opgenomen met daaraan uitgangspunten gekoppeld voor de uitwerking van het opgavegebied. Daarnaast is de visie omschreven en geïllustreerd met een schets en treffende referentiebeelden. De zes opgavegebieden tezamen vormen de integrale visie voor de kern Zundert.



## 5.1 Opgavegebied 1: Het centrum

### 5.1.1 Huidige situatie en opgave

Het centrum van Zundert wordt gevormd door de lintbebouwing aan de Molenstraat. Het oude lint is beeldbepalend voor de kern mede door de vele historische bebouwing. Het centrum van Zundert is echter meer dan alleen de Molenstraat. Indirect hebben de omliggende gebieden ook invloed op de beleving en gebruik van het centrum en vice versa.

De Molenstraat wordt gezien als het winkelgebied van de gemeente Zundert, uitgezonderd de kern Rijsbergen. Daarnaast is er nog uitloop van functies aan de Bredaseweg en de Achtmalseweg. Aan de Molenstraat is een sterke menging van functies te zien en aan deze straat zijn nagenoeg alle voorzieningen, winkels en horeca gesitueerd. Op het gebied van winkelen, horeca en cultuur vervult Zundert niet alleen een lokale, maar zelfs een bovenlokale functie. Om in de dagelijkse levensbehoefte te voorzien zijn de belangrijkste trekkers de supermarkten.

Aan en langs de Molenstraat komt ook de functie wonen voor. Veelal vindt dit plaats op de bovenverdiepingen.

Het hart van de kern Zundert bestaat uit een aaneenschakeling van pleinen. Het plein aan de Markt is door zijn centrale ligging en door het aanwezige oude markante gemeentehuis een bepalend plein, waarbij de relatie met het Van Goghplein bijzonder te noemen is. De andere pleinen in het centrum zijn minder bepalend. De pleinen zorgen voor een aangename onderbreking in de langgerekte, veelal verkeerskundige structuur. De pleinen hebben helaas geen duidelijke functie en worden, mede daardoor onvoldoende benut.

Het waardevolle karakter van de Molenstraat conflicteert met de verkeersfunctie. De Molenstraat is de verkeersader van Zundert, die voor de ontsluiting van de kern in noordelijke en zuidelijke richting zorgt. Het grootste probleem wordt niet alleen veroorzaakt door de verkeersintensiteit op deze route, maar ook door de beperkte fysieke ruimte in het smalle profiel van de Molenstraat in relatie tot de verschillende verkeersdeelnemers (met name het doorgaande vracht- en landbouwverkeer). De geluids- en stankoverlast en de opstoppen die dit verkeer veroorzaakt, staan op gespannen voet met de functie van de Molenstraat als winkelgebied. De meeste ruimte in het profiel van de straat wordt ingenomen

door het gemotoriseerd verkeer en het langsparkeren, waardoor er op de meeste plekken zeer beperkte ruimte is voor het langzaam verkeer (lees: winkelend publiek).

Naast de Molenstraat als belangrijke ontsluitingsader kent het centrum van Zundert ook een zogenaamde parkeerroute:

- noordzijde: Caspar Damstraat, Beukenlaan en Eikenlaan;
- zuidzijde: Meirseweg, Burgemeester Manderslaan en Wildertsedijk.

Aan deze parkeerroute zijn de meeste parkeervoorzieningen gelegen. Via paden en stegen kan de Molenstraat vanuit deze voorzieningen bereikt worden. Het ontbreken aan duidelijke bewegwijzering zorgt ervoor dat de aanwezige parkeerplaatsen onvoldoende worden benut.

De kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum van Zundert voldoet al lang niet meer aan de kwaliteitseisen die in deze tijd aan de openbare ruimte worden gesteld. De Molenstraat en aangrenzende pleinen, zien er slecht onderhouden en rommelig uit.

De verkeersdrukte en de daarmee gepaarde overlast, de slechte kwaliteit van de openbare ruimte zorgen er (indirect) voor dat het centrum van de kern Zundert bijzondere aandacht verdient. Om verdergaande leegstand en verpaupering van panden te voorkomen, waardoor het centrum als winkelgebied onder druk komt te staan, is in 2009 een overall visie en in 2010 een structuurvisie voor het centrum vastgesteld.

In paragraaf 5.1.2 wordt de totstandkoming van de "Structuurvisie Centrum Zundert" kort beschreven en inhoudelijk samengevat.

### 5.1.2 Structuurvisie Centrum Zundert

#### *Voorgeschiedenis en status*

De gemeente heeft in 2004 de "Centrumvisie Fase I" opgesteld. Dit stuk is mede bepalend geweest voor de invulling van de locatie Sint Annaklooster.

De totstandkoming van het reconstructievoorstel van de locatie Sint Annaklooster heeft destijds laten zien hoe een centrumgebied tot een integraal onderdeel van

een groter geheel kan worden gebracht, waarin vele verschillende functies zijn gelegen.

Uit deze werkzaamheden is echter ook gebleken dat de centrumvisie fase I een verdiepingsslag nodig had. Met name de verkeersproblematiek in de Molenstraat speelde hierbij een rol. Naast deze verkeerskundige problematiek zijn er nog diverse ruimtelijke gebreken in de Molenstraat te onderkennen: er is sprake van 'gaten' in de straatwanden, er is geen duidelijk begin of eind van de straat door het ontbreken van duidelijke entrees, er zijn te weinig rustpunten en aangename verblijfsruimten en er is geen sprake van continuïteit van de centrumfuncties (met name de winkels) doordat ze telkens worden onderbroken door andere (met name woon-)functies.

Bovenstaande heeft ertoe geleid dat de gemeente zich ten doel heeft gesteld de leefbaarheid van het centrum van de kern Zundert sterk te verbeteren en er een aantrekkelijk en goed functionerende kern van te maken. Om dit doel te verwezenlijken is in juni 2007 het "Masterplan centrumvisie II Zundert" vastgesteld. Dit masterplan beschrijft in hoofdlijnen de ontwikkelingsrichting hoe het centrum van de kern Zundert er in de toekomst uit komt te zien en heeft hiervoor uitgangspunten geformuleerd.

Voor herontwikkeling van een centrum is een masterplan alleen niet voldoende. Er heeft daarom een uitwerking plaatsgevonden van het masterplan op de thema's: stedenbouw en wonen, retail, verkeer, ontwikkelstrategie en financiën. Deze uitwerking stelt voor elk thema randvoorwaarden en uitgangspunten vast voor de daadwerkelijke herinrichting van het openbaar gebied en de (her-)ontwikkeling van vastgoed. Dit alles moet leiden tot een aantrekkelijk en uitnodigend centrum. De thema's zijn met vele betrokkenen getoetst in klankbordgroepen en tijdens een algemene inloopavond. De uitwerking is bekend onder het in mei 2009 vastgestelde "Uitwerking Masterplan Centrumvisie II".

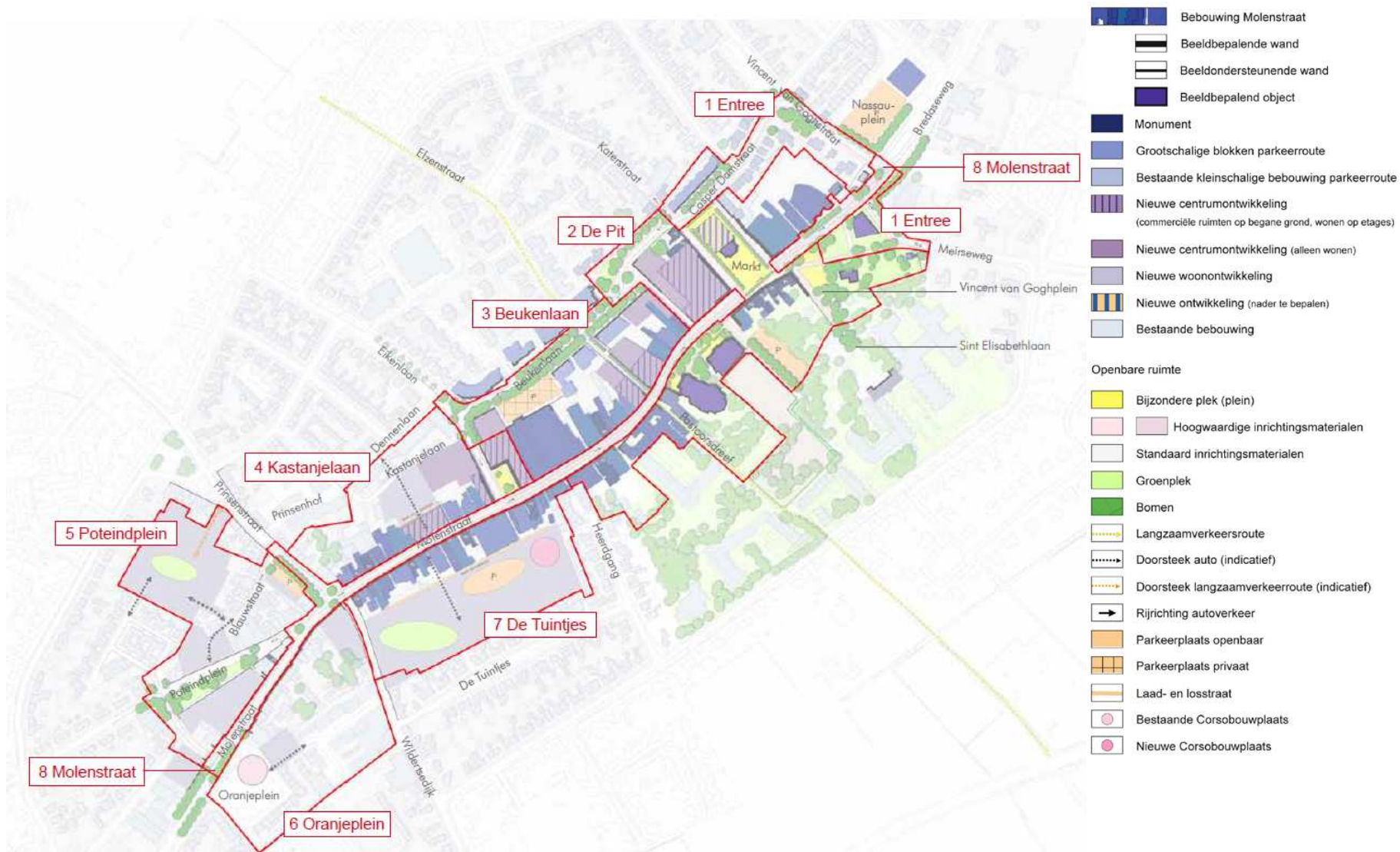
De "Uitwerking Masterplan Centrumvisie II" is door het inwerking treden van de Wet ruimtelijke ordening omgezet naar de "Structuurvisie Centrum Zundert". De reden hiervoor is, dat de Wet ruimtelijke ordening instrumenten biedt om bovenplanse kosten te kunnen verhalen en het stellen van locatie-eisen mogelijk te maken. De structuurvisie biedt hiervoor de beleidsmatige basis.



Stedenbouwkundig model uit "Masterplan centrumvisie II Zundert"

De structuurvisie is in januari 2010 vastgesteld en bestaat uit twee delen: deel A: integrale opname van de "Uitwerking Masterplan Centrumvisie II"; deel B: beschrijving uitvoeringsplan van de structuurvisie om het gewenste ruimtelijk beleid tot uitvoer te brengen.

Op verzoek van de raad is de structuurvisie in september 2010 afgerond door het vaststellen van het eindrapport "Klankbordgroep uitwerking Kastanjelaan, uitwerking Masterplan Centrumvisie II".



Uitwerkingskaart Masterplan Centrumvisie II met deelgebieden en straatnamen

### Inhoud Structuurvisie Centrum Zundert

Het plangebied bestaat uit het gebied rondom de Molenstraat en strekt zich uit tot:

- de Willem Passtoorsstraat/Meirseweg in het noorden;
- de Oude Gasthuisstraat in het oosten;
- de zuidzijde van de bebouwing aan de Industrieweg;
- de Nachtegaalstraat/Veldstraat in het westen.

### *Uitwerkingskaart*

In de uitwerkingskaart is het plangebied in zeven particuliere deelgebieden en één openbaar gebied opgedeeld. Per deelgebied is bepaald welke functies er mogen komen, zoals winkels, woningen, horeca en cultuur. De gemeente vult het openbare gebied verder in. Het gaat vooral om pleinen, wegen en openbaar groen. De invulling en inrichting van de particuliere gebieden gebeurt door commerciële partijen, binnen de kaders van de centrumvisie.

De acht deelgebieden zijn:

- |                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| 1. Entree       | 5. Poteindplein                  |
| 2. De Pit       | 6. Oranjeplein                   |
| 3. Beukenlaan   | 7. De Tuintjes                   |
| 4. Kastanjelaan | 8. Molenstraat – openbaar gebied |

De uitwerkingskaart is het eindbeeld van het ontwerpproces. De kaart geeft een hoofdstructuur weer waarbinnen ruimte is voor een flexibele invulling per deelgebied. Om een beknopte beschrijving van het integrale plan te geven, is het centrum opgedeeld in drie zones:

1. de pleinen van de kern Zundert: het nieuwe dynamische hart met enkele aansluitende gebieden (deelgebied Entree en De Pit en de aansluiting met het Sint Annaklooster);
2. de overige hoofdstructuur: de Molenstraat, Beukenlaan en de verlengde Pastoorsdreef die deel uitmaken van de hoofdstructuur (deelgebied Beukenlaan en delen van deelgebied Kastanjelaan en De Tuintjes);
3. de woonbuurten: meer op zichzelf staande woonbuurten aansluitend op het centrumgebied (delen van deelgebied Kastanjelaan en De Tuintjes, deelgebied Poteindplein en Oranjeplein).

### *Doel*

In de huidige situatie heeft het verkeer de overhand. Hierdoor ontstaan er milieutechnisch ongewenste situaties, ontstaan er hinderlijke en gevaarlijke verkeerssituaties en mist het centrum uitstraling en sfeer. In de toekomst zal de ruimtelijke situatie in het centrum gaan veranderen door de aanleg van de randweg. Dit biedt mogelijkheden om bovengenoemde punten aan te pakken.

In het centrum ontstaat dan letterlijk meer fysieke ruimte voor een kwaliteitsslag, en daarmee de mogelijkheid om de openbare ruimte in de Molenstraat aan te pakken waardoor het gehele centrumgebied beter zal gaan functioneren.

Op basis van de structuurvisie zijn door initiatiefnemers samen met de gemeente projecten opgestart om de eerste stap te zetten naar een hoogwaardiger centrum. De herontwikkeling van het monumentale Sint Annaklooster is daar een succesvol resultaat van.

Onderstaand wordt een impressie gegeven van een aantal andere projecten, die op het moment van schrijven nog niet gerealiseerd zijn, maar wel bijdragen aan het opwaarderen van het centrum van de kern Zundert. Al deze projecten worden op de visiekaart aangeduid als te transformeren.

### Wielewaal



Concept verkavelingsplan

### Molenstraat 2-6, Vögelewand



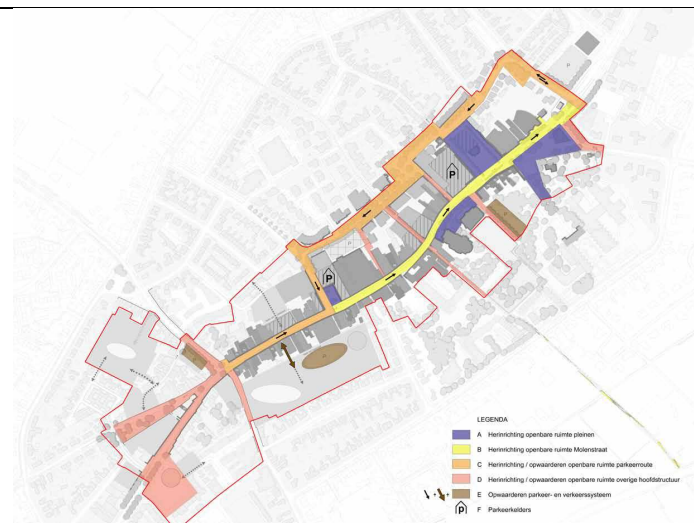
Gevelbeeld Hooper architecten

Direct grenzend aan het centrumgebied dient ook rekening te worden gehouden met de projecten De Bakkerij en Molenstraat 200. Ook deze projecten dragen bij aan het verbeteren van de leefbaarheid van het centrum.

#### 5.1.3 Visie voor 2025

De stedenbouwkundige verbeteringen in het centrum en de hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte hebben geresulteerd in een herkenbaar centrum met een sterke identiteit en een eigen sfeer. Het nieuwe straatbeeld, de openbare ruimte en de gevels van de bebouwing, zorgen voor een aangename ruimte om te vertoeven. Door het openbaar gebied, het verbindend element in het centrum, structureel aan te pakken heeft de gemeente de ambities voor het centrum van de kern Zundert waargemaakt.

De gemeente heeft samen met marktpartijen de in het uitvoeringsplan genoemde ruimtelijke ontwikkelingen tot uitvoer gebracht.



Ruimtelijke ontwikkelingen Structuurvisie Centrum Zundert

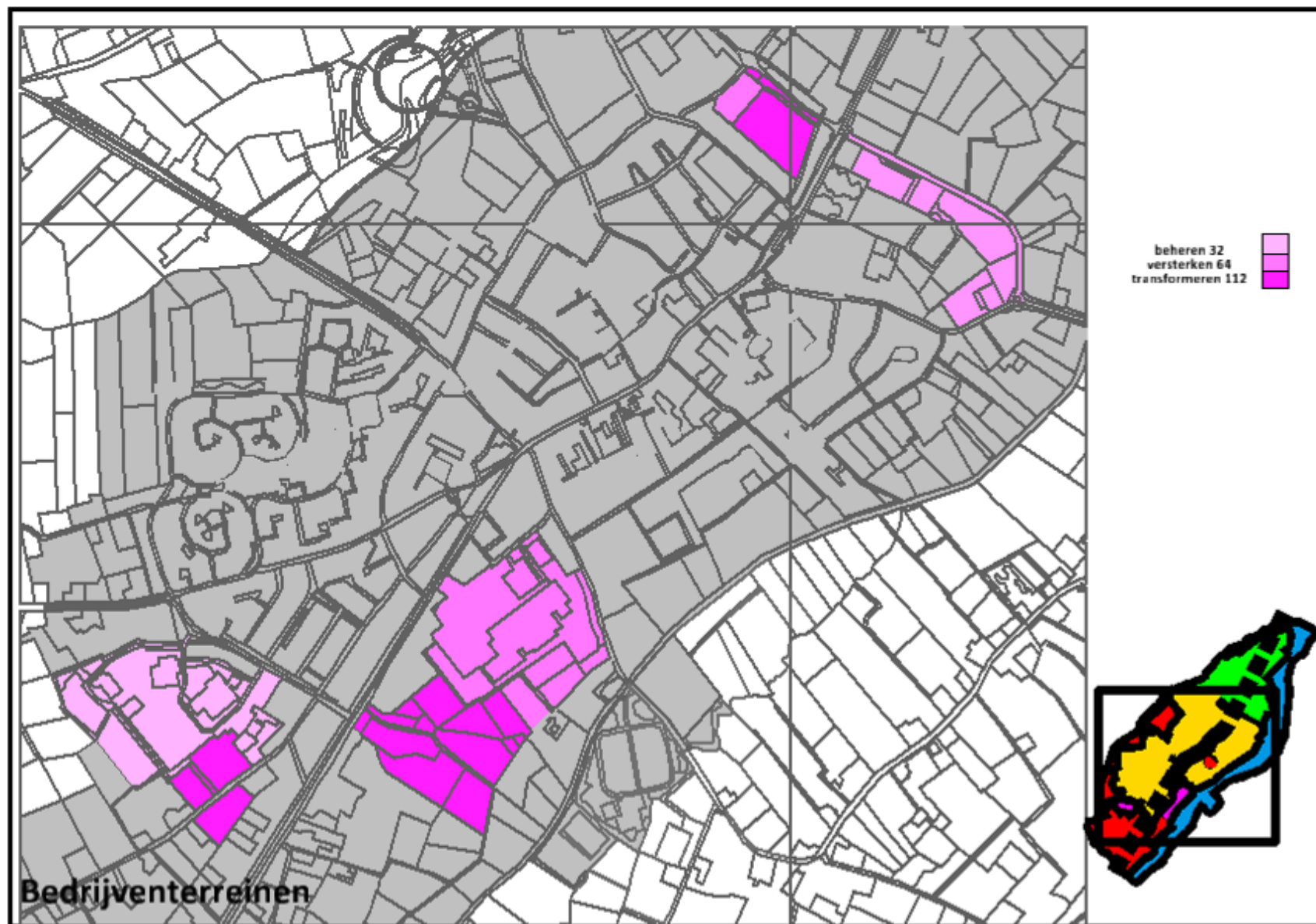
Dit heeft ertoe geleid dat het centrum van Zundert een veilig en goed functionerend centrum tot tevredenheid van iedereen is. Het is een centrum met een stevig winkelaanbod. Daarnaast onderscheidt het centrum zich door een aangenaam verblijfsklimaat waarbij synergie is tussen winkelen, cultuur en horeca.

Door de herinrichting van de Molenstraat en de pleinen is het wooncomfort voor de bewoners van de Molenstraat en de Markt toegenomen. Met de herinrichting van de pleinen is een sterke identiteit aan deze pleinen gegeven en daarmee aan het centrum als geheel. Door het herinrichten en opwaarderen van de hoofdstraten buiten het directe centrumgebied is een extra bijdrage geleverd aan het goed functionerend centrum. De gedane inspanningen hebben ertoe geleid, dat de winkeliers en ondernemers geïnvesteerd hebben om een zo goed mogelijk voorzieningenniveau te kunnen aanbieden.

Door de herinrichting en opwaardering van de Molenstraat naar een éénrichtingsstraat is het straatbeeld aanzienlijk verbeterd. De straat is van een verkeersruimte getransformeerd naar een verblijfsruimte. De openbare ruimte is in zijn geheel afgestemd op het verblijven. Er is met de inrichting van het totale straatbeeld rekening gehouden met de integrale afstemming van de functies verkeer, winkelen en wonen.



Mogelijke toekomstige inrichting Molenstraat

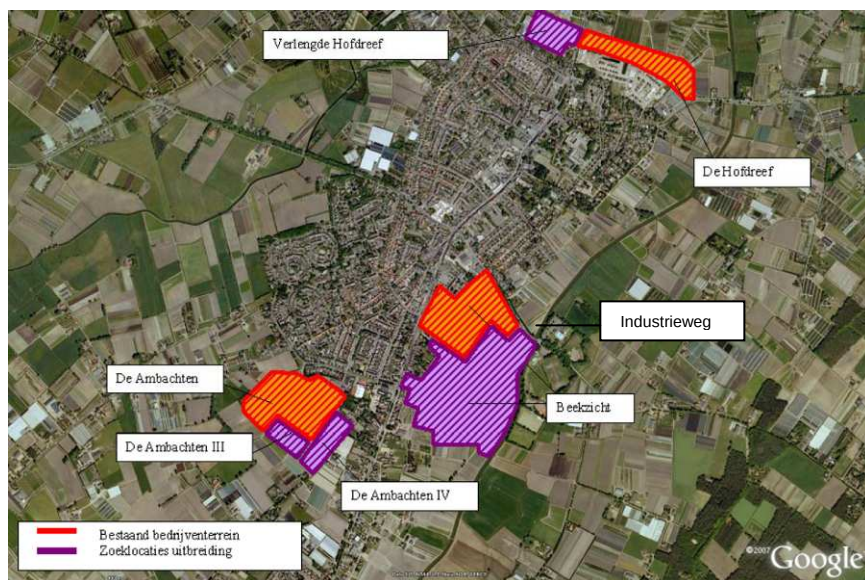


## 5.2 Opgavegebied 2: Bedrijventerreinen

Het beschikbare aanbod van bedrijfsgronden voor ondernemers is op het moment onvoldoende toereikend om de lokale ruimtevraag te faciliteren. Om (lokale) ondernemers ook in de toekomst voldoende uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden te bieden gaat de gemeente Zundert over tot uitbreiding van de bestaande bedrijventerreinen.

### 5.2.1 Huidige situatie en opgave

Zoals uit onderstaande afbeelding is af te lezen kent de kern Zundert drie bestaande bedrijventerreinen, te weten Industrieweg, De Hofdreef en De Ambachten. Daarbij is het de ambitie de bedrijventerreinen uit te breiden.



Bron: TSB, bewerking BRO

In de afgelopen jaren heeft de gemeente de nodige inspanningen verricht om de uitbreiding van bedrijventerreinen te concretiseren. In 2009 is een structuurvisie opgesteld ten behoeve van het bedrijventerrein Beekzicht (Structuurvisie bedrijventerrein Industrieweg I/Zuid).

Deze structuurvisie is vertaald in een bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitplan. Voor de overige bedrijventerreinen zijn koersnotities opgesteld, waarin kaders en denklijnen zijn geschetst over toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Alle stukken tezamen zijn vertaald in de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen, waarin de kaders zijn vastgelegd voor het ruimtelijke beleid van de bedrijventerreinen in de gemeente Zundert.

### Beekzicht

Ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein Industrieweg wordt 7,7 hectare bruto bedrijventerrein ontwikkeld. Bedrijventerrein Industrieweg en het uitbreidingsgebied gaan tegenwoordig verder onder de naam Beekzicht. De bedrijven ARDO en CLTV kunnen in het nieuwe bestemmingsplan Beekzicht aangrenzend aan hun huidige perceel uitbreiden. Voorts wordt er ruimte ontwikkeld voor de vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijven. De uitbreiding van het terrein is gelegen tussen de beek Aa of Weerij, de Wernhoutseweg en het bestaande bedrijventerrein aan de noordzijde. Bij de uitbreiding wordt grote zorg besteed aan de landschappelijke inpassing en de functionele invulling van het nieuwe terrein en in algemene zin de duurzame vormgeving van de randen van het toekomstig plangebied.



Beeldkwaliteitplan Beekzicht

Voor de realisatie van Beekzicht gaat de gemeente in beginsel uit van een actieve grondpolitiek (verwerving). De aankoop van gronden gebeurt bij voorkeur via minnelijke verwerving en indien geen overeenstemming wordt bereikt via onteigening. Indien eigenaren tot zelfrealisatie willen overgaan, streeft de gemeente ernaar om alle aspecten van het kostenverhaal vooraf, via een anterieure overeenkomst te regelen. De gemeente gaat er voor deze locatie van uit dat alle voor deze locatie relevante kosten worden verantwoord binnen de grondexploitatie.

### Verlengde Hofdreef

In het verlengde van het bestaande bedrijventerrein De Hofdreef ligt de zoeklocatie Verlengde Hofdreef. Het gebied wordt begrensd door de Bredaseweg, de Verlengde Hofdreef, Akkermolenweg en aangrenzende woningbouw. Het gebied wordt in de toekomst begrensd door de randweg. In het gebied bevindt zich op dit moment scholengemeenschap Mencia Sandrode Zundert en de corsobouwplaats van buurtschap Markt. Een groot deel van het terrein is onbebouwd. Er zijn in de gemeente Zundert meerdere functievragen, zoals een brede school en reguliere bedrijvigheid, waarvoor deze locatie een mogelijke vestigingsplaats kan zijn.

Voor de realisatie van de Verlengde Hofdreef is de gemeente, als eigenaar van de gronden, niet van medewerking van derden afhankelijk. Dit betekent dat de gemeente zelf verantwoordelijk is om de realisatie op een financieel verantwoorde wijze vorm te geven.



Verlengde Hofdreef (Bron: Google Maps)

### De Ambachten IV

Ten zuidoosten van het bestaande bedrijventerrein De Ambachten is een zoekgebied voor toekomstige uitbreiding aangeduid in de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen (De Ambachten IV). Het gaat hier om het onbebouwde gebied (agrarische percelen) tussen de bestaande ontsluiting van de Grote Heistraat en De Ambachten. Het gebied wordt door de huidige weg De Ambachten grofweg in twee deelgebieden verdeeld.



Luchtfoto De ambachten (Bron: Google Maps)

Het gebied heeft een omvang van 2,3 hectare bruto. Met de ontwikkeling van De Ambachten IV wordt een ruimtelijk logische afronding van het terrein gerealiseerd. De ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een verkeerskundige verbetering door de binnenste en buitenste ring met elkaar te verbinden.

Voor realisatie van een mogelijk toekomstige uitbreiding van De Ambachten IV gaat de gemeente uit van een mix van deels zelfrealisatie door de gemeente en deels realisatie vanuit de markt. Leidend daarbij is de huidige grondpositie van de gemeente, waarbij geen verdere actieve grondpolitiek wordt nagestreefd. Bij een

uitbreiding van De Ambachten streeft de gemeente ernaar om alle aspecten van kostenverhaal via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij te regelen. Mocht ze daar niet, of niet geheel in slagen, dan zal kostenverhaal via een exploitatieplan worden veiliggesteld. De gemeente gaat er voor deze locatie van uit dat alle voor deze locatie relevante kosten binnen de grondexploitatie kunnen worden gedekt.

#### 5.2.2 Visie voor 2025

Elk bedrijf staat in 2025 op de juiste plek of heeft de mogelijkheid daartoe. Beekzicht, de Verlengde Hofdreef en Ambachten IV bieden deze ruimte en mogelijkheden.

##### Beekzicht

De bestaande bedrijven aan de Industrieweg zijn niet beïnvloed in hun functioneren door de uitbreiding van het bedrijventerrein. Er heeft geen herstructurering plaatsgevonden, alleen onderhoud van panden en terreinen. In de groot onderhoud planning van de gemeente Zundert is dan ook structureel budget gereserveerd voor kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied.

Door de gemeente is juridisch-planologisch medewerking verleend aan diverse marktinitiatieven. De grootschalige bedrijven ARDO en CLTV zijn uitgebreid. Beide bedrijven hebben ingezet op zuinig ruimtegebruik en hebben daarmee hun bijdrage geleverd voor een duurzaam bedrijventerrein. De verkeersstructuur is aanzienlijk verbeterd en het uitbreidingsgebied en het bestaande gebied zijn ruimtelijk en functioneel één geheel. Het bedrijventerrein is landschappelijk ingepast en het beekdal van de Aa of Weerijds opnieuw ingericht. De overgang van de woonbebouwing aan de Wernhoutseweg naar het bedrijventerrein is groen ingevuld. De ontsluiting van alle bedrijven op bedrijventerrein Beekzicht vindt plaats via de rotonde aan de Wernhoutseweg en de Leeuwerikstraat. De Molenstraat, het Oranjeplein en de Wildertsedijk zijn ontlast van vrachtverkeer. Er wordt geparkeerd op eigen terrein.

In het oostelijk deel van het terrein is ruimte geboden aan grootschaligere bedrijven met milieucategorie 3.1 en in het westelijk deel zijn bedrijven geacommodeerd met milieucategorie 2. Er zijn geen zelfstandige

kantoorvestigingen, bedrijfswoningen of perifere detailhandel aanwezig op het bedrijventerrein.

##### Verlengde Hofdreef

Aan de Verlengde Hofdreef is een combinatie van bedrijven en maatschappelijke voorzieningen gevestigd en zodanig ontwikkeld dat het een beeldbepalende locatie is. Daarmee is het een waardevol onderdeel voor de entree van Zundert.

Er is een hoge beeldkwaliteit gerealiseerd en de maat en schaal sluit aan op de Hofdreef en omliggende woonbebouwing.

Het terrein functioneert economisch goed in combinatie met de Hofdreef. Bedrijven met milieucategorie 2 zijn er toegestaan en er wordt geparkeerd op eigen terrein. Tevens is er sprake van zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Bij de brede school is rekening gehouden met een verkeersveilige bereikbaarheid voor langzaam verkeer in combinatie met de randweg.

##### Ambachten IV

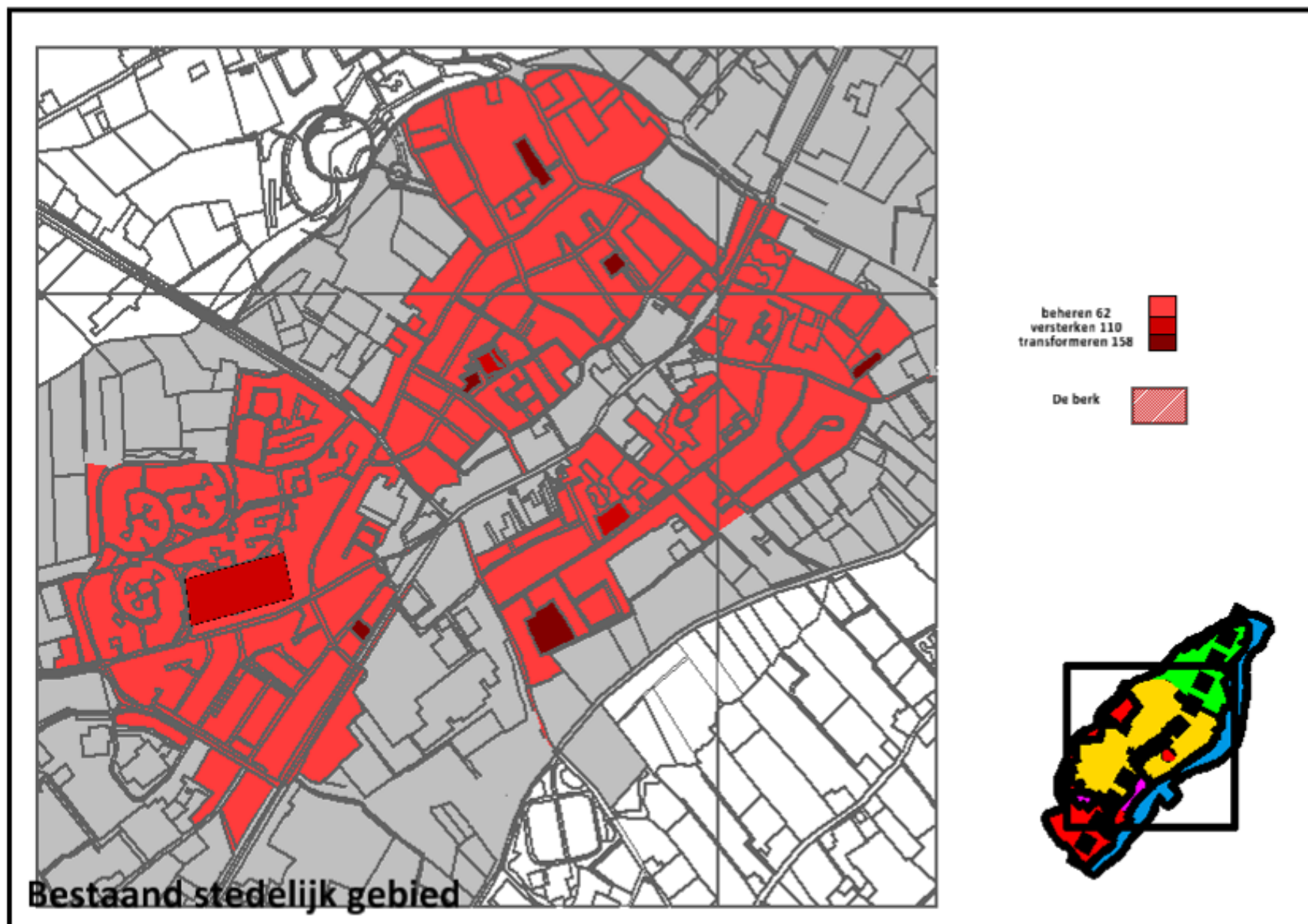
Het bestaande bedrijventerrein De Ambachten functioneert economisch nog steeds goed. Het is een interessante vestigingslocatie voor reguliere bedrijven. De afgeronde, kleinschalige uitbreiding van de Ambachten past bij het profiel van het bestaande bedrijventerrein en voorziet in de ruimtebehoefte.

In de groot onderhoud planning van de gemeente is structureel budget gereserveerd voor kwaliteitsbehoud en kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied. De uitbreiding sluit functioneel en ruimtelijk aan bij de maat en schaal van het bestaande bedrijventerrein en het aangrenzende bebouwingslint van de Grote Heistraat.

De uitbreiding is op een goede ruimtelijke wijze ingepast en parkeren gebeurt op eigen terrein. Aan ruimtelijke initiatieven op De Ambachten IV wordt medewerking verleend onder andere op basis van een tweetal randvoorwaarden:

- 1) De uitbreiding van Ambachten IV mag de ontwikkeling van Beekzicht niet negatief beïnvloeden;
- 2) De ontwikkeling is een lange termijnontwikkeling. In principe wordt Ambachten IV pas na Beekzicht en Waterman II ontwikkeld.

Reguliere bedrijven, zoals productie, bouwnijverheid, handel en reparatie, hebben een plek op De Ambachten IV. Er zijn geen zelfstandige kantoorvestigingen op het terrein, geen bedrijfswoningen en geen perifere detailhandel. Op het terrein zijn bedrijven gelegen met de milieucategorieën 2 en 3.



## 5.3 Opgavegebied 3: Bestaand stedelijk gebied

### 5.3.1 Huidige situatie en opgave

Het bestaand stedelijk gebied van de kern Zundert is ontstaan door uitbreidingen met voornamelijk woonbebouwing aan de historische lintbebouwing. Iedere uitbreiding heeft zo zijn eigen karakter, kenmerkend voor de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Afhankelijk van die periode zijn deze in de welstandsnota van de gemeente Zundert gekoppeld aan zogenaamde gebiedstypen. In de welstandsnota is de kern Zundert onderverdeeld in tien gebiedstypen, waarvan er zeven van toepassing zijn voor het bestaand stedelijk gebied:

1, 2, 3 en 4 Historische lintbebouwing: de historische kern wordt gevormd door de lintbebouwing in de Molenstraat. De hoofdzakelijk lineaire ontwikkeling langs de hoofdweg is tot op de dag van vandaag nog duidelijk af te lezen. Het vormt de drager voor de kern als belangrijke ontsluitingsweg waaraan nagenoeg alle voorzieningen, winkels en horeca zijn gesitueerd en tevens beeldbepalend voor de kern door de vele historische bebouwing.

5, 6 en 7 Bebouwing aan historische (ontsluitings-)wegen: uitbreiding van de kern gebeurde in eerste instantie langs historische landwegen. Vanaf midden 19e eeuw werden percelen tussen reeds aanwezige agrarische bebouwing ingevuld met woningen. Het betreft overwegend individuele ontwikkelingen en kleine clusters van complexgewijze bebouwing. Nu nog steeds worden woningen toegevoegd op vrijkomende percelen door sloop van woningen en/of beëindiging van (agrarische) bedrijven. Het gebied kent dan ook een rijke afwisseling in oude boerderijen en woningen vanaf midden 19e eeuw tot en met nu.

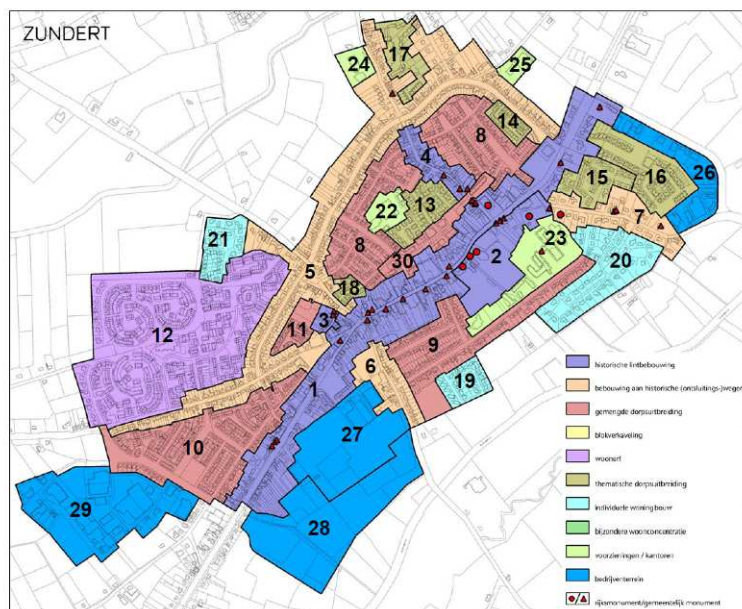
8, 9, 10, 11 en 30 Gemengde dorpsuitbreidingen: de gemengde dorpsuitbreidingen zijn divers van opzet. Het betreft uitbreidingen die ingepast zijn ofwel in de bestaande landschapsstructuur of de bestaande dorpsstructuur. Ze hebben hiermee een eigen karakter die niet zozeer een uiting is van bepaalde tijdsperiodes in de stedenbouw en architectuur. De architectuur is verschillend per gebied maar vertoont binnen een gebied wel een grote mate van samenhang.

12 Woonerven: woonerven worden gekenmerkt door een gedifferentieerde structuur en korte zichtlijnen. Er is een grote mate aan beslotenheid als gevolg van een voortdurende verspringende rooilijn, zowel tussen als in blokken. De woningen zijn geclusterd in en rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen voor- en achterkanten vaak slecht zichtbaar is. Bovendien is er een grote mate aan variatie in oriëntatie, schakeling, verkavelingsvormen en vormgeving van openbaar en privé.

13, 14, 15, 16, 17 en 18 Thematische dorpsuitbreiding: deze dorpsuitbreidingen zijn gerealiseerd met een eenduidige structuur en uitgesproken architectuur. Plannen werden gebaseerd op het bestaande landschap of de eerdere functie van een plek. In het ontwerp is veel aandacht voor de openbare ruimte. Per straat, blok of buurt komen er diverse woningtypen voor en worden architectuurthema's zorgvuldig toegewezen. De verschillende buurten worden visueel met elkaar verbonden door grote lijnen zoals wegen, water of historische structuren.

19, 20 en 21 Individuele woningbouw: kenmerkend zijn de solitaire bebouwingselementen, vrijstaande woningen die samen een buurt vormen. Onderling is er een grote diversiteit in stijlen. Meestal is er sprake van een informeel stedenbouwkundig patroon, waarbij de bebouwing verschillend op de kavels is gesitueerd. Privé-groen zorgt veelal voor een groene uitstraling van het gebied.

22, 23 en 24 Voorzieningen/kantoren: grootschalige voorzieningen hebben als belangrijkste karakteristiek de vrijstaande situering van bouwmassa's en hebben dus een alzijdige oriëntatie. Het zijn kleine gebieden met een sterk eigen karakter en vormgeving. De gebieden zijn grotendeels opgenomen binnen de planmatige woonwijken of liggen aan de rand van de kern.



Kaart gebiedstypes uit welstandsnota 2012 kern Zundert

Binnen het bestaand stedelijk gebied liggen gronden die de mogelijkheid bieden voor het realiseren van nieuwe functies, zoals woningbouw of voorzieningen. Deze gronden kunnen braak liggen of lenen zich uitstekend voor herontwikkeling. Het benutten van deze gronden wordt inbreiding genoemd.

Verspreid over het bestaand stedelijk gebied liggen nog een aantal gronden die kansen bieden voor inbreiding. Het kunnen benutten van deze gronden is afhankelijk van diverse factoren, zoals eigendomsverhoudingen, kosten, potentie voor functies en alternatieve locaties voor huidige functies. Verder mag inbreiding niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het karakter van het bestaand stedelijk gebied van de kern Zundert.

De opgave voor het bestaand stedelijk gebied ligt met name in het beheren van de bestaande situatie en daar waar mogelijk het versterken ervan. Voor locaties die door het gebruik ervan niet gewenst zijn en/of waarbij een (her-)ontwikkeling van de locaties een kwaliteitsverbetering inhoudt, is het wenselijk dat deze locaties getransformeerd worden.

Het college heeft op 17 april 2012 de woningbouwcapaciteit per kern voor de periode tot 2022 vastgesteld. Deze lijst geeft inzicht waar de gemeente de komende tien jaar de planningruimte (locaties) reserveert. Voor de kern Zundert zijn de komende tien jaar 350 woningen geprojecteerd. Dit aantal is gerelateerd aan 22 plannen. In dit aantal zijn ook de plannen opgenomen, welke in het centrum spelen. Enkele ervan zijn op het moment van schrijven reeds gestart met de realisatie. Voor andere projecten is de ruimtelijke procedure opgestart of in voorbereiding of bevinden zich in de initiatiefase.

Indien plannen niet doorgaan kunnen er nieuwe plannen tot stand komen. Daarnaast kan het college besluiten om een bestaand project in tijd naar achteren te plaatsen om een nieuwe voorrang te geven. Echter wel onder strikte voorwaarden dat het nieuwe project een stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering inhoudt en programmatisch te verantwoorden is.

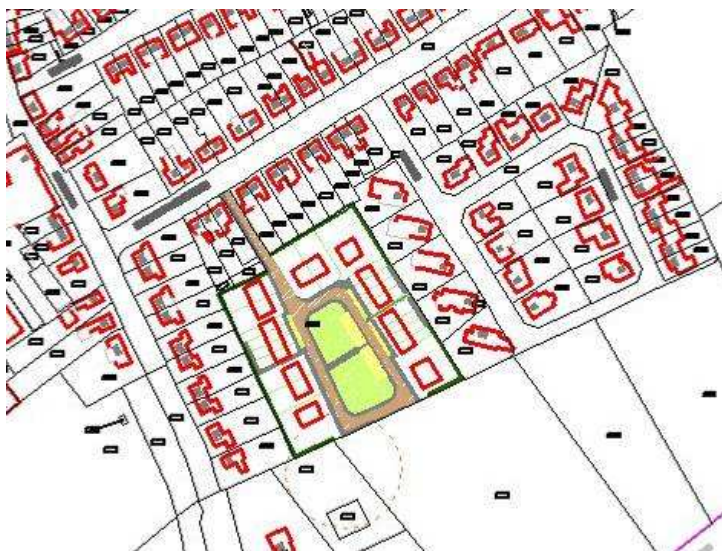
Dit geldt bijvoorbeeld voor de gemeentelijke maatschappelijke locaties, zie accommodatieplan, welke in de toekomst mogelijk vrijvallen. Hiervoor bestaat de kans deze te transformeren. Mocht woningbouw de beste nieuwe invulling zijn, betekent dit dat plannen in de lijst verschoven kunnen worden.

Onderstaand worden de concrete woningbouwprojecten van enige omvang beschreven, die spelen in het bestaand stedelijk gebied en waarvoor de planologische procedure nog afgerond dient te worden. De kleine projecten waarbij enkele woningen gerealiseerd worden, zijn niet beschreven.

#### Project Burgemeester Manderslaan

Het plangebied betreft de gronden van de voormalige gemeentewerf en ligt aan de zuidrand van de kern Zundert, ten zuiden van de Burgemeester Manderslaan. Het is aan drie zijden ingeklemd tussen achterzijden van woonbebouwing en aan de 4<sup>e</sup> zijde grenst het aan een agrarisch perceel (boomkweker) liggend in het buitengebied.

Door invulling van deze locatie kan de dorpsrand aan de zuidoostzijde van Zundert ter plaatse afgerond worden. Op het moment van schrijven wordt er gewerkt aan een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van maximaal 23 grondgebonden woningen, welke bij voorkeur in collectief particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd.



Concept verkaveling

### Hofdreef

Het plangebied betreft de laatste braakliggende gronden in de bestaande woonbuurt Het Laar. Op deze gronden is ruimte voor maximaal vijf grondgebonden woningen. Op het moment van schrijven wordt er gewerkt aan een bestemmingsplan.



Planlocatie

### Molenstraat 200

Het plangebied is gelegen tussen de Molenstraat en Rutvenstraat. De planlocatie wordt begrensd door de bestaande bebouwing aan de Molenstraat en de Rutvenstraat. Op de planlocatie was voorheen een supermarkt met bovenwoningen gevestigd. Momenteel is het terrein onbebouwd en ligt het braak. Op het moment van schrijven wordt gewerkt aan een bestemmingsplan om zes appartementen, circa 365m<sup>2</sup> commerciële ruimte, één bovenwoning en drie grondgebonden woningen met atelierruimte te kunnen realiseren.



Voorlopig ontwerp gevel Molenstraat

### 5.3.2 Visie voor 2025

Het bestaand stedelijk gebied is versterkt met diverse woningbouwontwikkelingen welke stedenbouwkundig goed zijn ingepast. Ook voor de komende periode staan nieuwe (woning-)bouwontwikkelingen op de rol. De woningbouwontwikkelingen van afgelopen decennia hebben een positieve bijdrage geleverd aan de evenwichtige opzet van de huizenmarkt. Voor iedere doelgroep is een passend huis beschikbaar. Daarbij is bij hergebruik of vernieuwing (na functieverlies) van gebouwen rekening gehouden dat deze passen in een rustig woonmilieu.

Door het gerealiseerde woningaanbod, welke gevarieerd van opzet is, eigentijds en gebaseerd op de actuele woningbehoefte, is een goede doorstroming van diverse doelgroepen op gang gekomen. Er zijn voldoende woningen op de markt gekomen voor starters en ouderen. De meeste jeugd is in Zundert blijven wonen en door de bouw van diverse levensloopbestendige woningen blijven ouderen, zolang de gezondheid het toelaat, zelfstandig wonen. De woningen voldoen aan

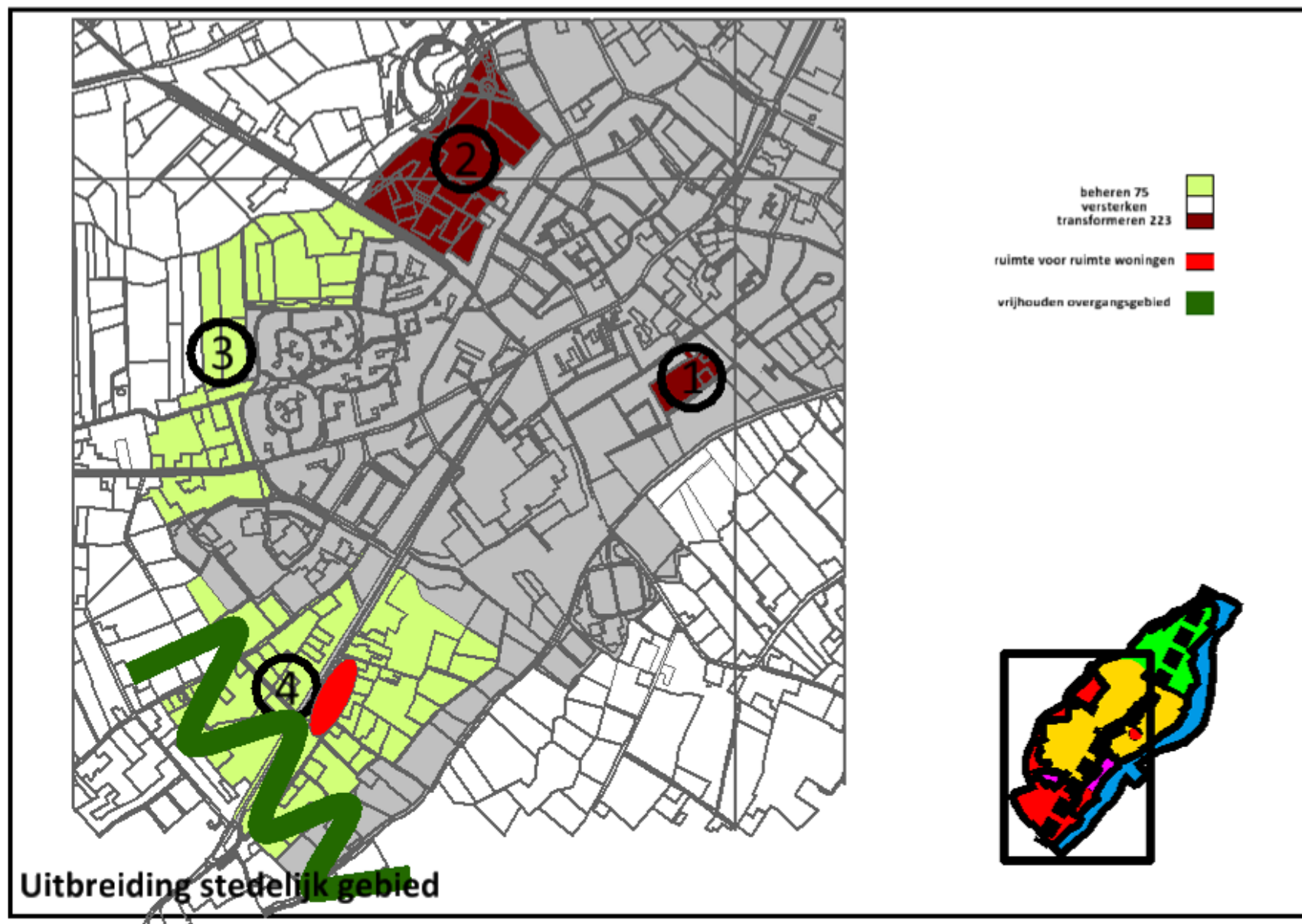
het functioneel programma van eisen welke samen met Thuisvester is opgesteld. Daarnaast zijn vertrokken Zundertenaren teruggekeerd en nieuwe instromers zijn in de kern komen wonen.

Wijken welke een kwaliteitsverbetering nodig hadden hebben deze verkregen. Met name de wijk De Berk heeft hiervan optimaal geprofiteerd door aanpassingen in de openbare ruimte. In de buurten waar de woningdichtheid hoog was is dit door het slopen van woningen verlaagd. Ook is de verhouding koop-huur op gemeentelijk niveau getrokken.

Ook in de overige wijken zijn aanpassingen gedaan om de wijken zo leefbaar mogelijk te houden. Na de slechte economische jaren, waarbij flinke bezuinigingen zijn doorgevoerd, is de daardoor ontstane problematiek aangepakt. Daarbij is met name rekening gehouden met de ontstane parkeerdruk. Waar aan de hand van parkeeronderzoek is gebleken dat er parkeerplaatsen nodig waren zijn deze aangelegd.

Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen is rekening gehouden met de openbare ruimte en de beleving ervan. Om een zo hoog mogelijke leefbaarheidfactor te behalen, is rekening gehouden met het deelnemend verkeer en de daarbij horende voorzieningen. Bij elke ontwikkeling is rekening gehouden met de juiste parkeerbalans. Door het in stand houden van bestaande en door het aanleggen van nieuwe fietsvoorzieningen is de gehele kern Zundert goed en veilig te bereiken voor fietsers.

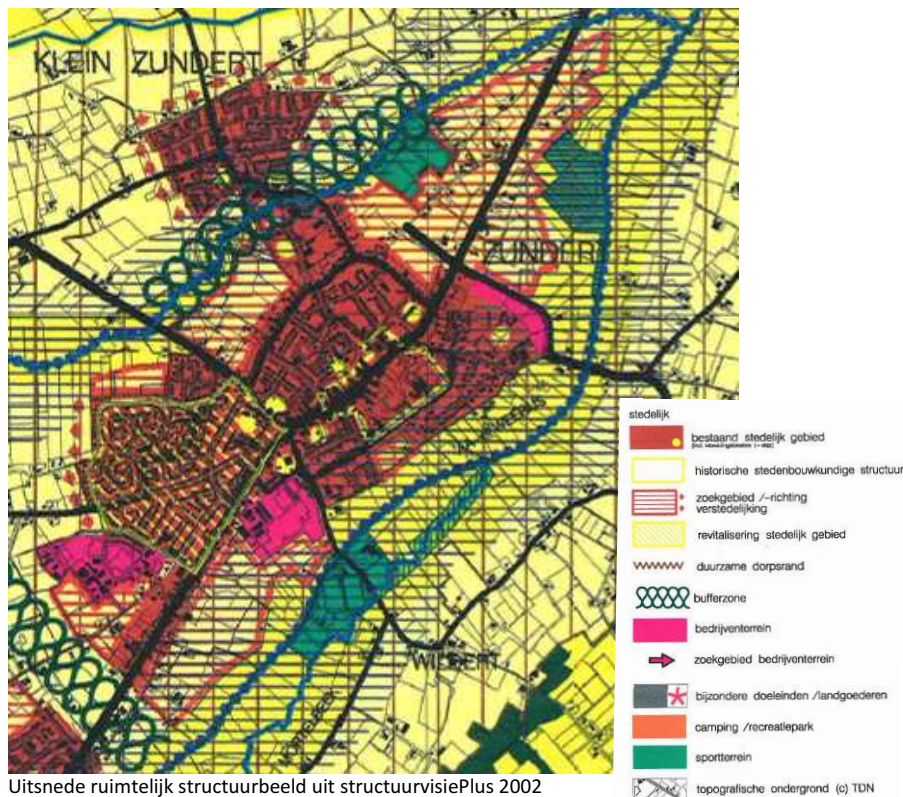
Als laatste is op strategische plekken aandacht geschonken aan het openbare groen. Het aangebrachte openbare groen draagt bij aan goede leefomgeving. Door de bewoners wordt er voor diverse doeleinden goed gebruik van gemaakt.



## 5.4 Opgavegebied: Uitbreiding stedelijk gebied

### 5.4.1 Huidige situatie en opgave

De kern Zundert is in de afgelopen decennia amper uitgebreid. De voorgaande structuurvisie voorzag wel in stedelijke uitbreidingsrichtingen rondom bijna de gehele kern. Hierbij is wel de kanttekening te plaatsen, dat uitbreiding pas aan de orde komt als de potentiële inbreidingslocaties niet benut kunnen worden.



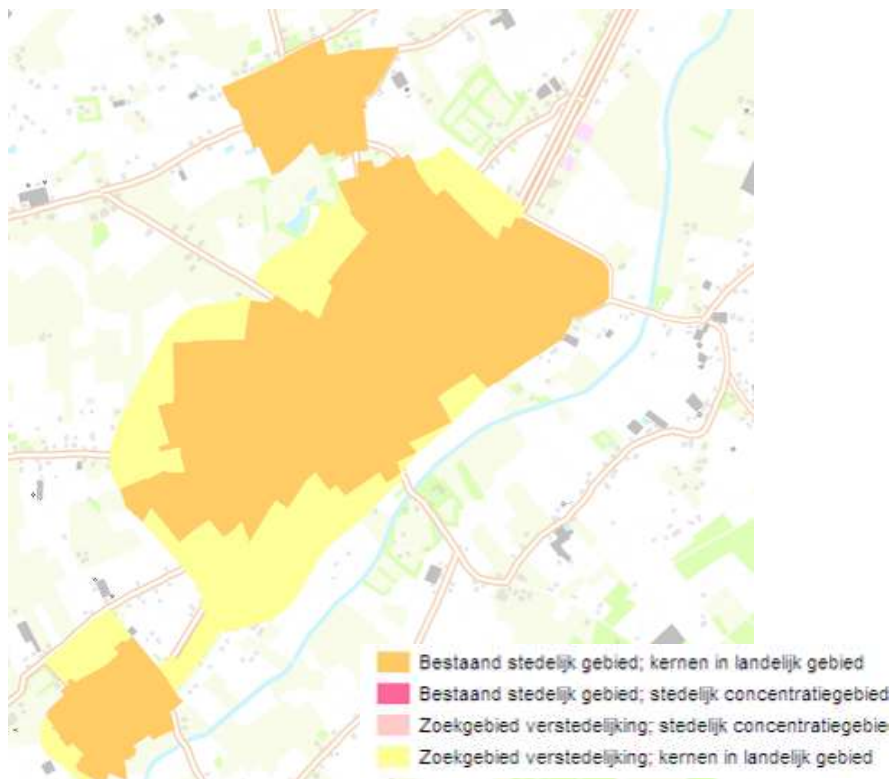
Voor de kern Zundert is de woningbouwopgave voor de komende tien jaar in eerste instantie gericht op benutting van de potenties van de locaties binnen de kern. Daarnaast is het noodzakelijk om te kunnen blijven voldoen aan de vraag van nieuwe al dan niet specifieke woningen. Dit betekent dat behalve inbreidingslocaties ook mogelijke uitbreidingslocaties worden aangewezen. Deze uitbreidingslocaties worden gefaseerd uitgevoerd.

Naast de reguliere woningbouwopgave dient in de structuurvisie potentiële ruimte voor ruimte locaties te worden aangewezen. Door locaties in de structuurvisie aan te wijzen, bestaat de mogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen aan ruimte voor ruimte initiatieven.

In onderhavige opgavegebied wordt binnen de mogelijke uitbreidingslocaties nader bekeken, welke gronden feitelijk ontwikkeld kunnen middels ruimte voor ruimte. Daarbij is het van belang dat het toevoegen van ruimte voor ruimte woningen winst oplevert voor de ruimtelijke kwaliteit in het opgavegebied. Om dit te garanderen moet in ieder geval voldaan worden aan de Beleidsnota ruimte voor ruimte geformuleerde voorwaarden, zoals beschreven in paragraaf 3.2.1.

### Uitbreidingslocaties

Al de potentiële uitbreidingslocaties liggen in het zoekgebied verstedelijking, zoals deze is aangeduid in de provinciale Verordening ruimte 2012. De aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.



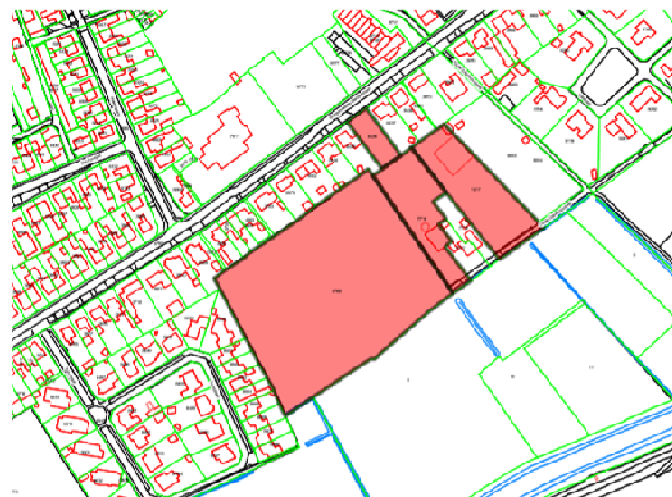
Uitsnede Verordening ruimte 2012 "Stedelijk gebied"

De diverse analyses in de onderhavige structuurvisie geven aan, dat uitbreiding van het stedelijk gebied het beste kan plaatsvinden in noordwestelijke richting binnen de randweg.

De opgave voor het opgavegebied: uitbreiding stedelijk gebied is het aangeven van de toekomstige mogelijkheden van potentiële uitbreidingsgebieden. Daarnaast dient de situatie omtrent het overgangsgebied tussen de kernen Wernhout en Zundert opnieuw te worden bekeken. Wordt er vastgehouden aan de visie zoals deze is geformuleerd in de voorgaande structuurvisie of wordt er een nieuwe koers gevaren?

### 1 Marisse

Locatie gelegen ten zuiden van de kern Zundert (achter Burgemeester Manderslaan), tussen de bestaande bebouwing en beekdal van de Aa of Weerijs. Deze ontwikkeling biedt mogelijkheden voor woningbouw.



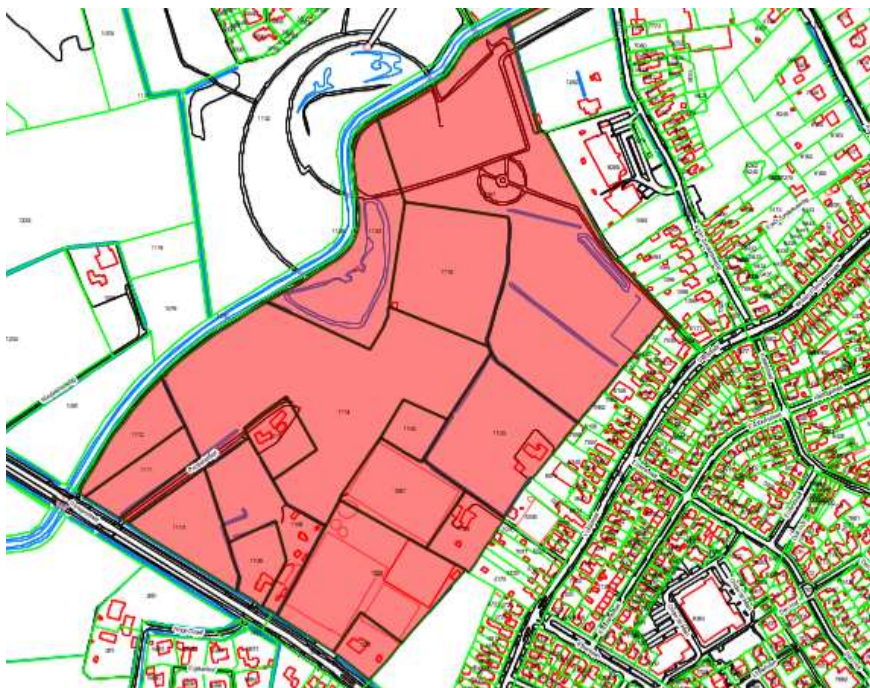
Locatie Marisse



Concept verkaveling locatie Marisse

## 2 Prinsenstraat, binnengebied randweg

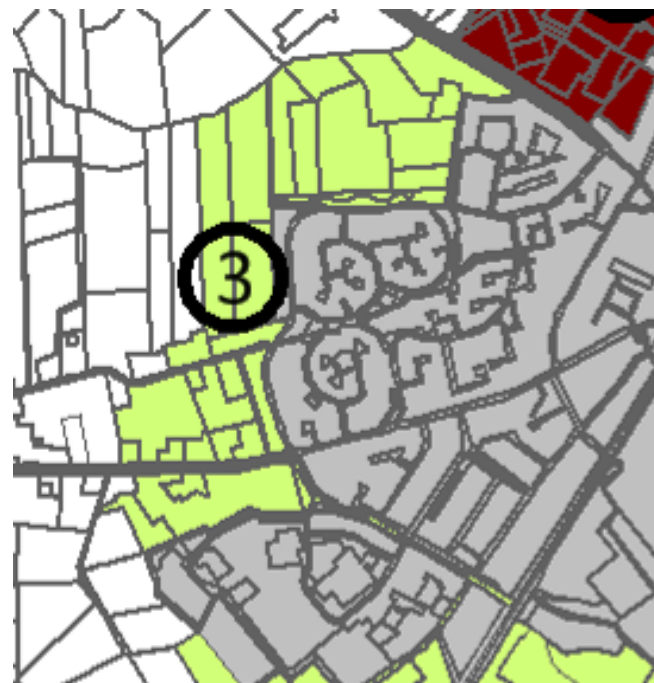
Locatie gelegen ten noordwesten van de kern Zundert (achter Veldstraat), tussen de bestaande bebouwing en het beekdal van de Kleine Beek. Deze locatie biedt diverse ontwikkelingsmogelijkheden, zeker nadat de randweg gerealiseerd is.



Locatie Prinsenstraat, binnengebied randweg

## 3 Berkenring

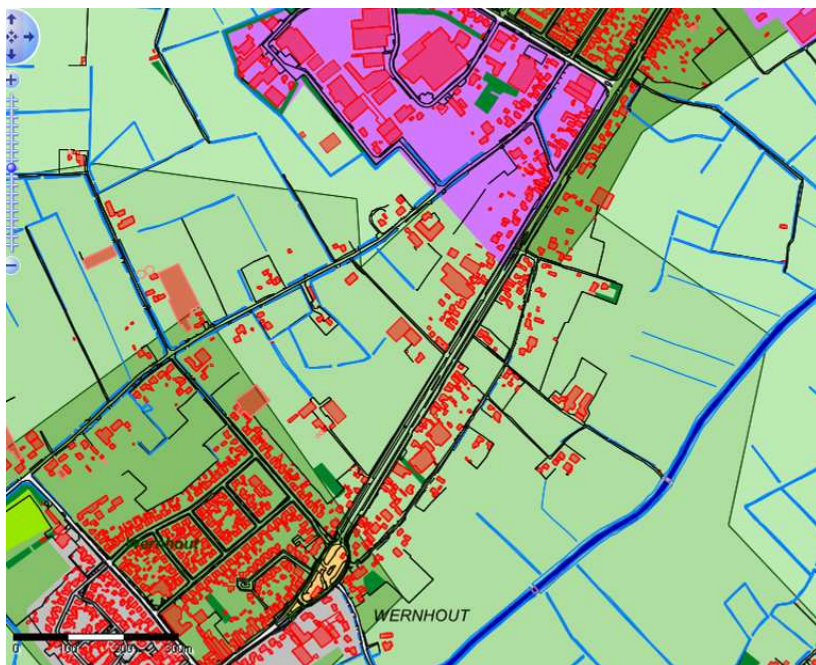
Het gaat hierbij om een begrensde locatie tussen de bestaande bebouwing aan de Berkenring en het beekdal van de Kleine Beek. Ook gaat het hierbij om een uitbreidingsrichting aan de westzijde van de bebouwing aan de Berkenring. De begrensde locatie biedt met name mogelijkheden voor woningbouw eventueel in combinatie met voorzieningen. Met de uitbreidingsrichting is in beginsel een afronding van de kern aan deze zijde gedacht. De ontwikkelingen kunnen in een ander perspectief komen te staan op het moment dat gekozen wordt voor een volledig noordwestelijk tracé van de randweg. Naar de noodzakelijkheid van de invulling van de locatie wordt in de planperiode van de structuurvisie opnieuw onderzocht.



Locatie Berkenring

#### 4 Overgangsgebied tussen kernen Wernhout en Zundert, Wernhoutseweg

De kern Wernhout ligt dicht tegen de kern Zundert aan, verbonden door de Wernhoutseweg. Aan deze weg zijn diverse bebouwingseenheden gelegen, voornamelijk agrarisch van karakter en ingevuld met kleinschalige bedrijven en wonen. Met name ten zuiden van de Wernhoutseweg zijn deze gronden bebouwd. Het gebied tussen de Wernhoutseweg en Oude Baan is nagenoeg helemaal ingevuld. Hier en daar zijn onbebouwde ruimten aanwezig welke zichtlijnen vormen naar het buitengebied. Mogelijk kunnen vrije kavels ten zuiden van de Wernhoutseweg ingevuld worden met ruimte voor ruimte woningen.



Locatie Wernhoutseweg



Agrarische bedrijvigheid aan Wernhoutseweg/openheid



Zichtlijn naar buitengebied vanaf Wernhoutseweg

#### 5.4.2 Visie voor 2025

##### Uitbreidingslocaties Marisse en Prinsenstraat, binnengebied randweg

De woonbuurten Marisse en Prinsenstraat zijn afgerond en functioneren goed. Ter plaatse is een goede afronding van de dorpskern gerealiseerd. De leefbaarheid van de buurt wordt zeer gewaardeerd door de bewoners. Door het goed toepassen van onder andere de parkeernormen en het openbaar groen zijn de buurten geschikt voor iedere doelgroep. Ook het op de markt brengen van een zeer gevarieerd woningaanbod heeft hiertoe aan bijgedragen. De woningen voldoen aan het functioneel programma van eisen welke samen met Thuisvester is opgesteld. Bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties worden deze buurten als leidraad genomen. Na het afronden van de projecten Marisse en Prinsenstraat wordt in de komende periode onderzocht of een nieuwe uitbreidingslocatie nodig is en waar deze gerealiseerd kan worden.

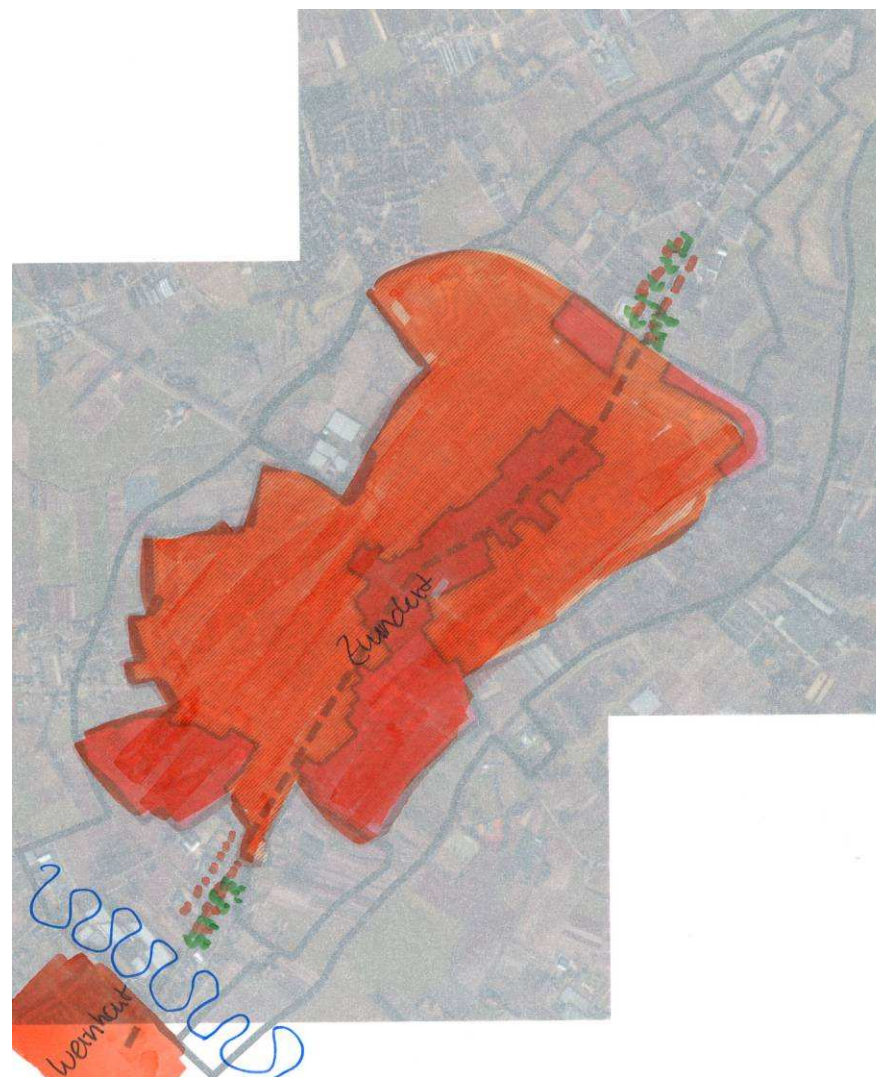
##### Uitbreidingslocatie Berkenring

Verdere verstedelijking van de uitbreidingslocatie Berkenring is niet nodig. In een nieuwe structuurvisie wordt opnieuw bekeken of dit gebied zich leent voor ontwikkelingen. Het is tevens afhankelijk van de bevolkingsgroei prognose of dit gebied nodig is voor woningbouw.

##### Overgangsgebied tussen kernen Wernhout en Zundert, Wernhoutseweg

Door het in stand houden van de in de structuurvisiePlus 2002 opgenomen bufferzone tussen de kernen Wernhout en Zundert zijn de kernen afzonderlijk gebleven. Hierdoor heeft de kern Wernhout zijn eigen identiteit behouden. Dit was ook een uitdrukkelijke wens van de bewoners van Wernhout in het iDOP van 2012. In de bufferzone heeft geen verdere verstedelijking plaatsgevonden, waardoor de openheid naar het buitengebied gewaarborgd is gebleven.

Buiten de bufferzone maar in het overgangsgebied zijn ten zuiden van de Wernhoutseweg twee locaties met ruimte voor woningen ingevuld. Deze twee locaties zorgen voor een mooie, ruime entree van de kern Zundert komend van Wernhout.



Systematische weergave Ruimte voor Ruimte locaties



Referentiebeeld



Referentiebeeld



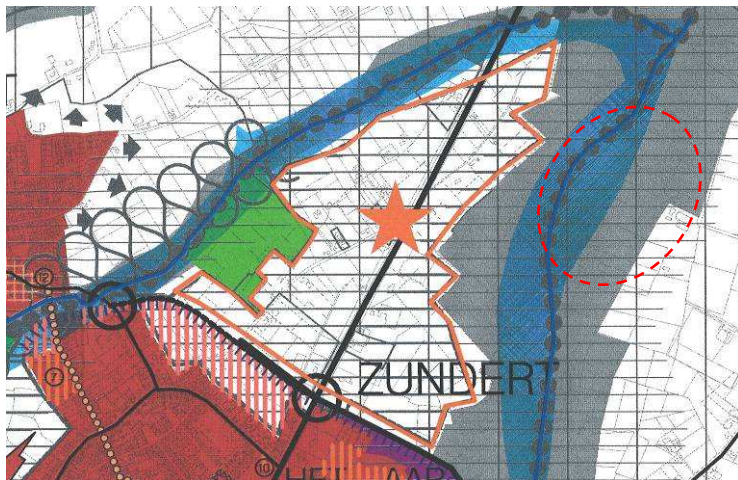
Referentiebeeld



Referentiebeeld



## 5.5 Opgavegebied 5: De Noordhoek



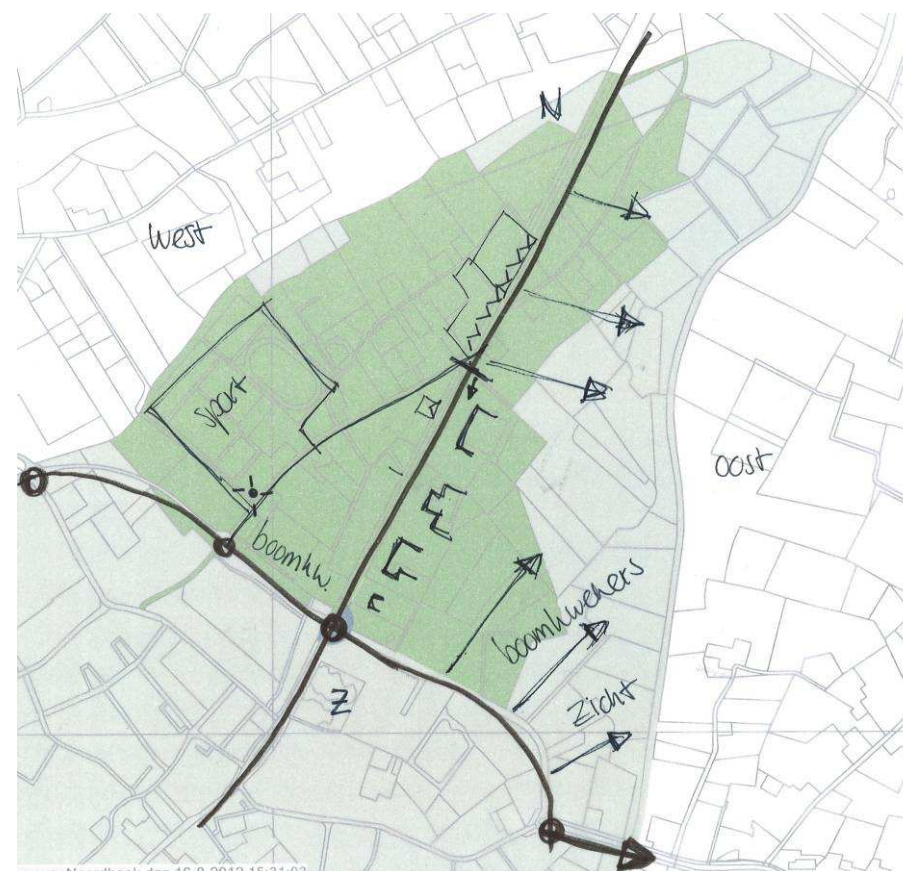
Uitsnede toekomstvisie structuurvisie Plus 2002

### 5.5.1 Huidige situatie en opgave

Het gebied De Noordhoek wordt voor het eerst beschreven in de Structuurvisie Plus 2002 en ligt aan de noordostrand van de kern Zundert en de beken de Kleine Beek en de Aa of Weerij. De beekdalen worden verder beschreven als apart opgavegebied in deze structuurvisie. Het gebied wordt doorsneden door de Bredaseweg, waaraan vooral agrarisch gerelateerde bedrijven zijn gelegen. De Noordhoek is beschreven als een 'bijzonder zoekgebied verstedelijking'.

Het gebied is, net als Zundert zelf, ontstaan langs de Bredaseweg ofwel de vroegere 'Napoleonroute'. Het is van oudsher de belangrijkste ontsluiting van Zundert en met name de Molenstraat. Langs deze route heeft zich in eerste instantie lintbebouwing ontwikkeld, waarna vervolgens de achterliggende woonwijken zijn ontstaan. Met de komst van de randweg gaan de Verlengde Hofdreef en de Meirsegeweg eveneens een belangrijke rol spelen in de ontsluiting van Zundert, waardoor de ontsluiting alleen maar wordt verbeterd. Er zijn vanuit De Noordhoek dan ook goede verbindingen met Rijsbergen/Breda/Etten-Leur en met de E19 richting Antwerpen/Breda. Het gebied sluit aan op het bedrijventerrein aan de Hofdreef. In het gebied liggen enkele relatief grote

bedrijven, zoals een transportbedrijf, drukkerij, champignonkweker en meerdere boomkwekers. De twee bedrijven in het noordelijk deel van de Noordhoek aan de Bredaseweg zijn dermate van omvang dat ze dit waardevolle gebied enigszins verstoren. Aan de zuidwest zijde van De Noordhoek zijn de sportvelden gesitueerd. De Bredaseweg verdeelt de Noordhoek in twee delen die qua functies en openheid van elkaar verschillen.



na van Noordhoek dan 16.8.2017 15:31:03  
Analyse Noordhoek

Gelet op de ligging ten opzichte van de twee beken en de dorpsrand heeft dit gebied een bijzondere potentie. Behoud van openheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Dit geldt met name voor het gebied aan de oostzijde van de Bredaseweg, waar waardevolle zichtlijnen naar achterliggende beekdalen en landschap en het open karakter behouden dienen te blijven. Met de landschappelijke karakteristiek van het gebied moet dan ook voorzichtig worden omgesprongen.



Entree Bredaseweg



Bestaand bedrijf aan de Bredaseweg (oostzijde)



Sportvelden Akkermolenweg (westzijde)

### 5.5.2 Visie voor 2025

De Noordhoek van Zundert heeft met een ligging tussen de representatieve dorpsrand en de beken de Kleine Beek en Aa of Weerij een bijzondere uitstraling. Het is een gevarieerd gebied waar diverse functies samenkomen. Het is een combinatie van landelijke en stedelijke functies en vormt daarmee een geleidelijke overgang van het buitengebied naar de bebouwde kom. Binnen de landschappelijke structuur hebben een aantal nieuwe ontwikkelingen een plek gekregen, waarbij de waardevolle zichtlijnen en openheid van het gebied behouden zijn gebleven.

#### De dorpsentree

Een belangrijke dorpsentree ligt op het kruispunt van de Bredaseweg met de Hofdreef. De daar gelegen rotonde en het aangrenzende gebied is versterkt, waardoor de entree wordt geaccentueerd.

#### De Oostzijde

De bedrijven met een grootschalige uitstraling aan de Bredaseweg zorgen samen met enkele ruimte voor ruimte woningen op grote kavels langs de Bredaseweg, voor een gevarieerd beeld.

Vanaf de rotonde Bredaseweg naar de rotonde Meirsegweg is eveneens eenzelfde diversiteit van functies waarneembaar. Het open karakter met boomkwekers richting het buitengebied zorgt voor een hoogwaardige kwaliteit en een ruimtelijke beleving. De bedrijven langs de Hofdreef hebben hun hoogwaardige uitstraling behouden. Het brede profiel van de Hofdreef versterkt die beleving.

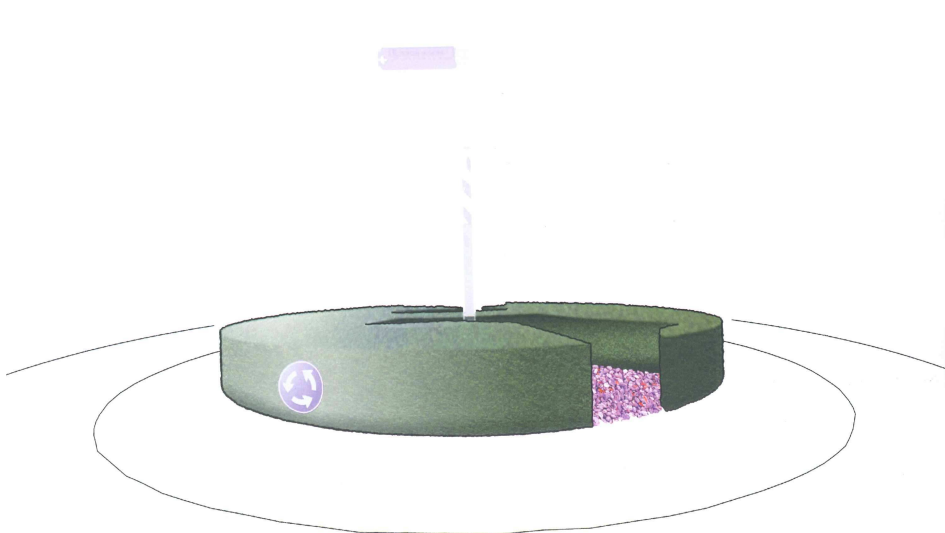
#### De Westzijde; Akkermolenweg

De Bredaseweg, tussen de rotonde Bredaseweg - Hofdreef en het punt Bredaseweg - Akkermolenweg, is deels ontwikkeld met ruimte voor ruimte woningen. Dit ter versterking van het karakter van de Bredaseweg, de oude Napoleonsweg, uiteraard met behoud van het open karakter. De twee meest noordelijk gelegen grotere bedrijven hebben een nieuwe plek gekregen. Hierdoor is openheid gecreëerd en zijn zichtlijnen ontstaan naar het achterliggend landschap. Ook de plek van het voormalig café heeft een nieuwe functie gekregen, waarbij de uitstraling aanzienlijk is verbeterd.

De omgeving van de Akkermolenweg is, met in achtneming van de molenbiotoop gedeeltelijk veranderd. Er heeft intensivering van de sportvelden plaatsgevonden, waardoor er meer verkeer over de Akkermolenweg naar de sportvoorzieningen rijdt. De Akkermolenweg is gedeeltelijk ingericht als éénrichtingsverkeer, waardoor de velden voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer goed te bereiken zijn. Het gebied tussen de sportvelden en de randweg is gereserveerd voor diverse sportverenigingen.

De Verlengde Hofdreef (randweg) heeft een breed profiel gekregen en zorgt voor een vlotte en veilige verkeersafwikkeling. De bedrijven aan de Verlengde Hofdreef hebben een hoge beeldkwaliteit. Samen met het Mencia Sandrode en de boomteler op de hoek Bredaseweg - Verlengde Hofdreef is er een divers beeld ontstaan hetgeen de Noordhoek kenmerkt.

Samengevat is de diversiteit van de Noordhoek in stand gebleven en versterkt waar mogelijk. De duidelijke entree Bredaseweg – Hofdreef/Verlengde Hofdreef, de ruimte voor ruimte ontwikkelingen aan de Bredaseweg en de intensivering van de sportvelden hebben hiervoor gezorgd. Kortom een gebied waar gesport, gewoond en gewerkt wordt en boomkwekers bepalend zijn voor de uitstraling van de Noordhoek.



Referentiebeeld van mogelijke inrichting rotonde



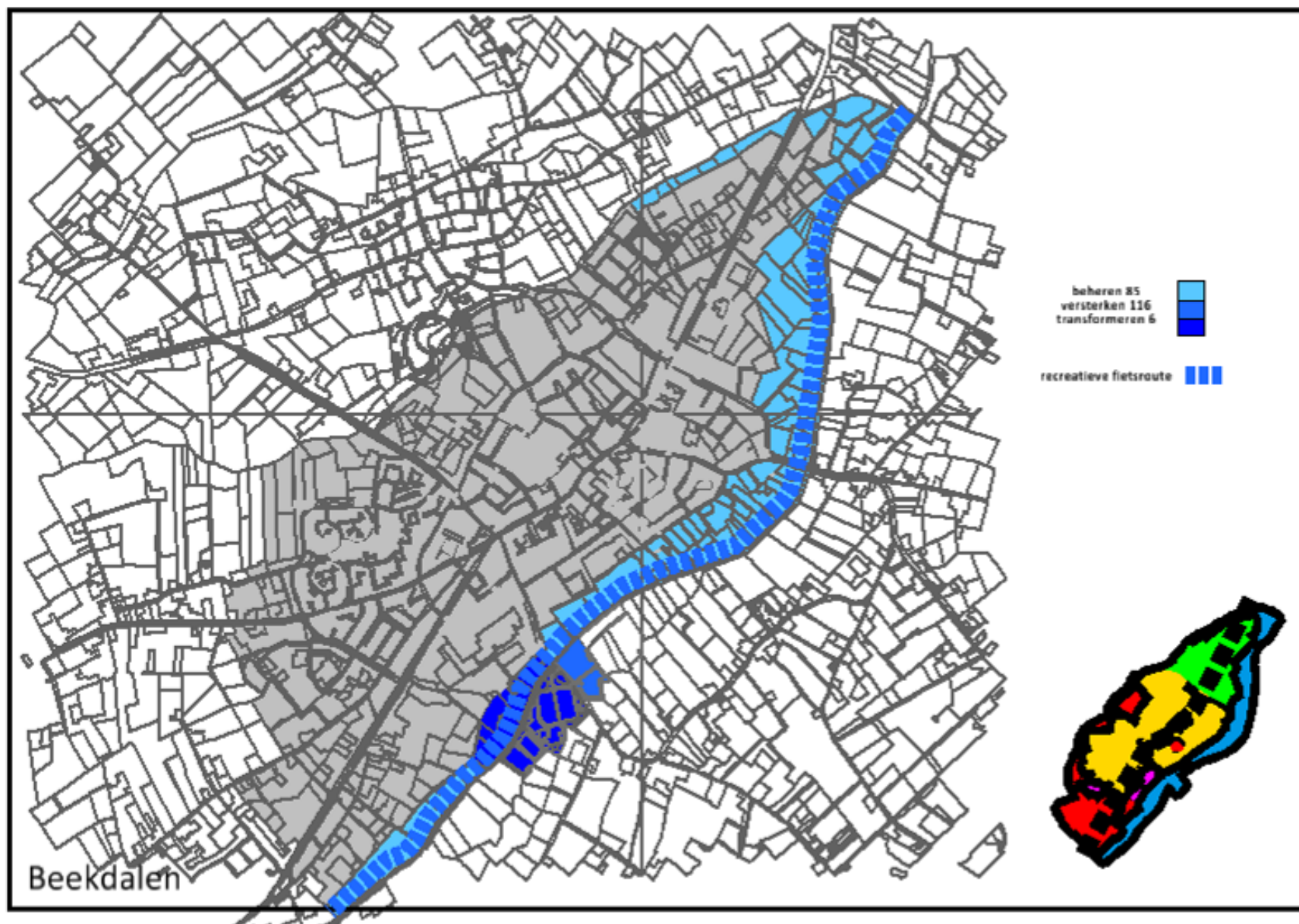
Bestaande woning aan de Bredaseweg als referentie voor nieuwe woningen



Referentie markante entree bij een rotonde (Vijfhuizen)



Referentie nieuwe woningen



## 5.6 Opgavegebied 6: De Beekdalen

De beekdalen zijn sturend geweest in de ontwikkeling van de kern Zundert en het omliggend landschap. De beekdalen herbergen diverse, veelal gebiedstyperende functies, belangen en opgaven. De beekdalen vormen een specifiek opgavegebied in deze structuurvisie.

Het opgavegebied beekdalen wordt begrenst door de Aa of Weerij, het noordelijk deel van de Kleine Beek en het stedelijk gebied en De Noordhoek. Hiermee komt de begrenzing van dit opgavegebied grotendeels overeen met de zonering van de groenblauwe mantel in het bestemmingsplan buitengebied en de Verordening Ruimte van de provincie. Een deel van de Kleine Beek valt buiten deze structuurvisie aangezien deze is opgenomen in de structuurvisie Klein Zundert.

### 5.6.1 Huidige situatie en opgave

De noord-zuid gesitueerde beekdalen van de Kleine Beek en de Aa of Weerij zijn in het verleden sterk genormaliseerd. Nog steeds vertegenwoordigen zij echter een hoge landschappelijke en ecologische waarden. Door diverse investeringen in de laatste jaren zijn deze kwaliteiten sterk toegenomen. Zo is er invulling gegeven aan de ecologische verbindingzones waartoe beide beken zijn aangewezen en is er een aantal waterbergingsgebieden aangelegd.

De beekdalen zijn open en grotendeels vrij van opgaande begroeiing. Naast natuur en waterberging herbergen de beekdalen agrarische gronden. Deze zijn grotendeels in gebruik als weide, akkerbouw en vollegronds boomteelt. Incidenteel is er bebouwing of zijn er pot en containervelden aanwezig. De beekdalen kennen een relatief beperkt recreatief medegebruik.

Aangezien de ecologische verbindingzone van beide beken binnen dit opgavegebied zijn vormgegeven worden er naar verwachting de komende jaren geen grootschalige natuurontwikkelingsplannen binnen het opgavegebied gerealiseerd. Wel is het denkbaar dat er naar aanleiding van compensatieverplichtingen of op particulier initiatief (kleinschalige) natuurontwikkeling plaatsvindt.



Aa of Weerij



Aa of Weerij

Waterberging, infiltratie en buffering kan, mits natuurlijk ingericht, goed plaatsvinden in de beekdalen. Dit kan indien noodzakelijk verder worden geïntensiveerd. Met intensivering van agrarische functies, met name bebouwing en pot- en containervelden dient zeer terughoudend omgegaan te worden. Dit tast het natuurlijke en open karakter van de beekdalen te veel aan. De recreatieve potenties van het gebied dienen veel meer benut te worden. De realisatie van een fietsverbinding langs de Aa of Weerij en de creatie van ommetjes kan hier een grote bijdrage aan leveren.

Langs de beek de Aa of Weerij, aan de Wildertsedijk, is sportpark 'De Wildert' gelegen. Hier zijn diverse sportverenigingen gesitueerd, waaronder voetbal, hockey en tennis. Ten oosten van de Wildertsedijk ligt zwembad 'De Wildert'. Deze voorziet onder andere in een wedstrijdbad, kinderbad, waterglijbaan, horecavoorzieningen en een buitenaccommodatie. De locatie in zijn geheel maakt onderdeel uit van het buitengebied van Zundert.

De exploitatielasten van dit zwembad stijgen door een afnemend bezoekersaantal en ontwikkelingen in de regio. De onderhoudslasten stijgen en een eerste investering is nodig om de minimale kwaliteit van het zwembad te verhogen. Er dient een onderzoek te komen naar de toekomst van de zwembadlocatie, waarbij het toevoegen van commerciële functies niet uitgesloten is.



Zwembad De Wildert

### 5.6.2 Visie voor 2025

De beekdalzone vormt de groene landschappelijke rand van de kern Zundert. Het landschap met teeltgronden, weiden, natte graslanden, lanen, inheemse beplanting, rietvelden, waterberging cq retentie en het water van de Aa of Weerij en de Kleine Beek bieden een gevarieerd leefmilieu voor planten en dieren.

Voor bewoners en recreanten vormt de beekdalzone een aantrekkelijk en waardevol uitlooph gebied. Vanuit de kern zijn er aantrekkelijke wandel- en fietsrondjes door het landschap langs beeldbepalende elementen en de beken. De Muisvonder en de recreatieve route langs de Aa of Weerij richting Breda zijn hierbij belangrijke schakels in het geheel. De beek is daarnaast aantrekkelijk om te vissen en als kanoroute.

Sportpark De Wildert is de afgelopen jaren gefaseerd verplaatst naar Sportpark Akkermolen. De oude locatie is getransformeerd naar een nieuwe, passende functie. Zwembad De Wildert heeft een nieuwe impuls gekregen. In combinatie met diverse (commerciële) functies is de locatie tevens een goede aanvulling op de recreatieve functies van het buitengebied.



## 6. De Kern Zundert is in 2025.....

.... een kern met een goed functionerend centrum en bedrijventerreinen. Waar iedereen fijn kan wonen, sporten en recreëren en waar kleine initiatieven hebben bijgedragen aan een kwalitatieve invulling van de Noordhoek.

De stedenbouwkundige verbeteringen in het centrum en de hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte hebben geresulteerd in een herkenbaar centrum met een sterke identiteit en een eigen sfeer. Het nieuwe straatbeeld, de openbare ruimte en de gevels van de bebouwing, zorgen voor een aangename ruimte om te vertoeven. De ambities voor het centrum van de kern Zundert zijn waargemaakt.

Hierdoor is het centrum van Zundert een veilig en goed functionerend centrum naar tevredenheid van iedereen. Het is een centrum met een stevig 'boodschappen gehalte' aangevuld met lokale gespecialiseerde winkels. Daarnaast onderscheidt het centrum zich door een aangenaam verblijfsklimaat waarbij synergie is tussen winkelen, cultuur en horeca.

Door de herinrichting en opwaardering van de pleinen en de Molenstraat naar een éénrichtingsstraat is het straatbeeld aanzienlijk verbeterd. De straat is van een verkeersruimte getransformeerd in een aangename verblijfsruimte. Er is met de inrichting van het totale straatbeeld rekening gehouden met de integrale afstemming van de diverse functies, waaronder verkeer, winkelen en wonen. Daarnaast is tevens de parkeerroute rond het centrum verduidelijkt en het middendeel van de Molenstraat heringericht en opgewaardeerd.

Diverse bedrijven hebben zich in 2025 op de juiste plek gevestigd. Bedrijventerreinen Beekzicht, De Ambachten en De Hofdreef en de Verlengde Hofdreef hebben deze ruimte en mogelijkheden geboden.

Het stedelijk gebied is versterkt met woningbouw welke stedenbouwkundig goed zijn ingepast. Deze ontwikkelingen hebben een positieve bijdrage geleverd aan de evenwichtige opzet van de huizenmarkt in de kern Zundert. Voor iedere doelgroep

is een passend huis beschikbaar. Wijken die een kwaliteitsverbetering nodig hadden hebben deze verkregen. Met name de wijk De Berk heeft hiervan geprofiteerd.

Bij het ontwikkelen van nieuwe plannen is rekening gehouden met het verkeer en de daarbij horende parkeervoorzieningen. Door het in stand houden van bestaande en door het aanleggen van nieuwe fietsvoorzieningen is de gehele kern Zundert goed en veilig te bereiken. De woonbuurten Burgemeester Manderslaan, Marisse en Prinsenstraat zijn afgerond en functioneren goed. Hierdoor is een goede afronding van de dorpsrand gerealiseerd. De leefbaarheid en kwaliteit van de buurt wordt zeer gewaardeerd door de bewoners.

De kernen Wernhout en Zundert zijn ruimtelijk afzonderlijke kernen gebleven door enkel een beperkt aantal ruimte voor ruimte woningen in het overgangsgedebiet toe te hebben gestaan. Mede hierdoor heeft de kern Wernhout zijn eigen identiteit weten te behouden. Ook is de openheid naar het buitengebied gewaarborgd gebleven.

In de Noordhoek is de diversiteit in stand gebleven en versterkt waar mogelijk. De duidelijke entree Bredaseweg – Hofdreef/Verlengde Hofdreef, de ruimte voor ruimte ontwikkelingen aan de Bredaseweg en de intensivering van de sportvelden hebben hiervoor gezorgd. De Noordhoek is een gebied waar gesport, gewoond en gewerkt wordt en boomkwekers bepalend zijn voor de uitstraling.

De beekdalen vormen de groene landschappelijke rand van de kern Zundert. Het landschap met teeltgronden, weiden, natte graslanden, lanen, inheemse beplanting, rietvelden, waterberging en het water van de Aa of Weerij en de Kleine Beek bieden een gevarieerd leefmilieu voor planten en dieren.

Voor bewoners en recreanten vormt de beekdalzone een aantrekkelijk en waardevol uitlooptgebied. Vanuit de kern zijn er aantrekkelijke wandel- en fietsroutes door het landschap langs beeldbepalende landschappelijke elementen en de beken. De recreatieve route langs de Aa of Weerij richting Breda is hierbij een belangrijke schakel in het geheel. De beek is daarnaast aantrekkelijk om te vissen en wordt gebruikt als kanoroute.



## 7. UITVOERINGSPROGRAMMA

### 7.1 Status structuurvisie

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het voor gemeenten wettelijk verplicht om in een structuurvisie aan te geven hoe de gemeente denkt de daarin genoemde (beleidsmatige) ontwikkelingen te realiseren. Het ruimtelijk beleid, de visie en de uitvoeringsparagraaf vormen samen de structuurvisie zoals bedoeld in de Wro. De structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf is een grondslag voor het inzetten van instrumenten uit de grondexploitatiewet die opgenomen zijn in de Wro.

Het gemeentebestuur verplicht zichzelf naar de structuurvisie te handelen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Men mag wel verwachten dat het bestuur de koers van de structuurvisie aanhoudt, vooral bij de beoordeling van plannen van derden.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid. Strategische beleidskeuzen worden verder uitgewerkt in meer operationeel gericht beleid. Het daadwerkelijk monitoren (evalueren en sturen) van het beleid is van belang om te beoordelen of de beoogde ambities worden behaald. Bij de daadwerkelijke uitvoering van projecten zullen de wijze van financiering en mogelijkheden van kostenverhaal nadrukkelijk in beeld moeten worden gebracht.

### 7.2 Projectenlijst

Om tot realisering van de structuurvisie te komen, is het belangrijk om een uitvoeringsprogramma op te stellen. Hierin wordt aangegeven in welke tijdspanne projecten uitgewerkt gaan worden (zie uitvoeringsprogramma volgende pagina). Het opnemen van een project in het uitvoeringsprogramma is geen garantie dat het project wordt uitgevoerd. Of projecten uitgevoerd gaan worden, wordt duidelijk bij het opstellen van de meerjarenbegroting. Hierbij wordt ook bepaald aan welke projecten een financiële bijdrage wordt gegeven.

Het uitvoeringsprogramma dient ieder jaar te worden gezien. De evaluatie en eventueel noodzakelijke actualisering van programma, toekomstvisie en projectenlijst gebeurt gelijktijdig en in samenhang met elkaar. Gezien het nut van

een uitvoeringsprogramma bij samenstelling van de meerjarenbegroting wordt voorgesteld om de actualisering ieder jaar mee te laten lopen met de begrotingscyclus.

Het actueel houden van de structuurvisie is een taak van de afdeling Strategie en Programmering. Gezien de integraliteit van het plan worden meerdere beleidsmedewerkers hierbij betrokken, onder coördinatie van het afdelingshoofd.

### 7.3 Kostenverhaal

De structuurvisie is, naast het exploitatieplan, een belangrijk publiekrechtelijk instrument voor kostenverhaal. De structuurvisie speelt een rol bij bovenwijkse voorzieningen, ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse vereveningen.

De wet stelt voor het verhalen van kosten voor *bovenwijkse voorzieningen* niet de eis dat deze zijn vastgelegd in een structuurvisie. Het is echter zinvol om in de structuurvisie een beleidsmatige basis hiervoor te leggen. Eventuele bovenwijkse voorzieningen zijn opgenomen in de projectenlijst. De gemeente zal de kosten hiervan in eerste instantie verhalen via een anterieure overeenkomst. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst, die wordt gesloten voor vaststelling van de planologische maatregel die een ontwikkeling mogelijk maakt. De raad heeft vaste bijdragen op het gebied van kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen vastgesteld. Indien er geen overeenstemming bereikt wordt in een anterieure overeenkomst, zullen de kosten via het exploitatieplan verhaald worden. De bijdragen worden gestort in een bestemmingsreserve bovenwijkse voorzieningen. Deze wordt uitsluitend aangewend voor investeringen in bovenwijkse voorzieningen.

Het kostenverhaal van *ruimtelijke ontwikkelingen* en *bovenplanse verevening* kan de gemeente enkel afdwingen middels anterieure overeenkomsten en niet via het exploitatieplan. In de structuurvisie dient de beleidsmatige basis te worden vastgelegd, alsmede de redelijkheid van het kostenverhaal te worden onderbouwd. Er moet hiervoor een verbindende factor zijn tussen de ontwikkelingslocaties. De structuurvisie vormt in dat opzicht de voorwaarde voor het eisen van een geldelijke bijdrage.

## Uitvoeringsprogramma

| Code  | Thema                                                                                                                                                                                             | Initiatiefnemer       | Uitvoeringstermijn |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| BCA   | Beeldkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie                                                                                                                                                    |                       |                    |
| BCA 1 | Opstellen Monumentenbeleid                                                                                                                                                                        | Gemeente              | 2012 - 2015        |
| W     | Wonen                                                                                                                                                                                             |                       |                    |
| W 1   | Mogelijkheden bieden aan ca. 350 nieuwe woningen in een gevarieerd aanbod                                                                                                                         | Gemeente, ontwikkelaa | 2012 - 2022        |
| W 2   | Bestaande huurwoningen aanpassen waar mogelijk                                                                                                                                                    | Eigenaar              | 2012 - 2025        |
| W 3   | Mogelijkheden bieden voor Ruimte voor Ruimte woningen                                                                                                                                             | Gemeente, ontwikkelaa | 2012 - 2025        |
| VV    | Verkeer en Vervoer                                                                                                                                                                                |                       |                    |
| VV 1  | Uitvoering geven aan het GVVP                                                                                                                                                                     | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 2  | Duurzaam veilig inrichten 60 km/h-gebieden en deze zoveel mogelijk koppelen aan onderhoudsprogramma: Achtmaalseweg (inclusief realisatie fietsvoorzieningen), Grote Heistraat                     | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 3  | Aanpak (objectieve) ongevallenconcentraties: Molenstraat/Prinsenstraat, Hofdreef/Bredaseweg, Hofdreef, Meirseweg/Rustenburgstraat, Molenstraat en de Bredaseweg/Willem Pastoorstraat              | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 4  | Uniformeren komgrenzen (inclusief versterken komentree)                                                                                                                                           | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 5  | Inventarisatie benodigde (extra) fietsenstallingen en toets FietsParkeur                                                                                                                          | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 6  | Recreatieve route langs de Aa of Weerij                                                                                                                                                           | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 7  | Invoeren doorgaand vrachtverbod op de Molenstraat-Bredaseweg (gekoppeld aan de realisatie van de randweg)                                                                                         | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 8  | Onderzoek naar een locatie voor het parkeren van grote voertuigen                                                                                                                                 | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 9  | Onderzoek naar problemen en oplossingen voor laden en lossen                                                                                                                                      | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 10 | Duurzaam veilig inrichten 30 km/h-gebieden en deze zoveel mogelijk koppelen aan onderhoudsprogramma: Berkenring, Berkenlaan, Molenstraat (éénrichting), Burgemeester Manderslaan en de Veldstraat | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 11 | Realiseren randweg Zundert                                                                                                                                                                        | Gemeente              | 2012 - 2015        |
| VV 12 | Onderzoek vervolg Randweg Zundert                                                                                                                                                                 | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| VV 13 | Herinrichting Molenstraat                                                                                                                                                                         | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| TR    | Toerisme en Recreatie                                                                                                                                                                             |                       |                    |
| TR 1  | Initiatieven voor kleinschalige verblijfsrecreatie faciliteren                                                                                                                                    | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| TR 2  | Versterken van het bestaande fiets- en wandelpadennetwerk                                                                                                                                         | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| OWZ   | Onderwijs, Welzijn, Zorg, Sport en Corso                                                                                                                                                          |                       |                    |
| OWZ 1 | Onderzoek naar mogelijke invulling locaties Maatschappij                                                                                                                                          | Gemeente              | 2012 - 2015        |
| OWZ 2 | Gefaseerd ontwikkelen van één sportpark Zundert                                                                                                                                                   | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| OWZ 3 | Uitvoering geven aan de beleidsnota 'Corsobouwplaatsen'                                                                                                                                           | Gemeente              | 2012 - 2025        |
| OWZ 4 | Uitvoering geven aan het 'Integraal Accomodatieplan Gemeente Zundert'                                                                                                                             | Gemeente              | 2012 - 2025        |

|       |                                                                       |                     |             |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| GEW   | Groen, Ecologie en Water                                              |                     |             |
| GEW 1 | Opstellen groenbeleid                                                 | Gemeente            | 2012 - 2025 |
| E     | Economie                                                              |                     |             |
| E 1   | Uitvoering geven aan de Structuurvisie Centrum Zundert                | Gemeente, onderneme | 2012 - 2025 |
| E 2   | Waar mogelijk uitbreiding van het bestaande voorzieningenniveau       | Gemeente, onderneme | 2012 - 2025 |
| E 3   | Vaststellen (beleids)kader voor horeca en detailhandel                | Gemeente            | 2012 - 2013 |
| E 4   | Uitvoering geven aan de Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen | Gemeente            | 2012 - 2020 |

#### *7.4 Structuurvisie en Plan-m.e.r.*

Als gevolg van de gewijzigde milieu effect rapportage (m.e.r.)-regelgeving kan op de gemeentelijke structuurvisie de (strategische) m.e.r.-plicht van toepassing zijn. Dit is zeker het geval, wanneer de structuurvisie het kader zou vormen voor nadere m.e.r.-plichtige besluiten of wanneer zij gevolgen zou kunnen hebben voor aangewezen beschermde vogel- of habitatgebieden. De in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (milieueffectrapportage) opgenomen bepalingen, ter implementatie van de Europese strategische milieubeoordelingsrichtlijn (SMB-richtlijn), zijn mede op de totstandkoming van de structuurvisie van toepassing.

In de bovengenoemde gevallen dient bij de tot standkoming van een structuurvisie een zogeheten plan-m.e.r. te worden opgesteld, waarbij echter geen startnotitie en geen richtlijnen behoeven te worden opgesteld en de Commissie m.e.r. evenmin verplicht zou behoeven te adviseren.

Een plan-m.e.r. moet worden opgesteld als:

- een plan het kader vormt voor een toekomstig besluit over een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit;
- voor een plan een passende beoordeling op grond van de Habitatrichtlijn/Natuurbeschermingswet gemaakt moet worden.

Voor de activiteiten in dit uitvoeringsprogramma is het niet nodig een plan m.e.r. procedure te volgen.

## 8. PROCES EN VOORTGANG

### 8.1 Maatschappelijke betrokkenheid

Zoals in hoofdstuk 4 van deze structuurvisie is beschreven, is ruimschoots aandacht gegeven aan de maatschappelijke betrokkenheid van dit project. Zo zijn er workshops voor professionals georganiseerd op 20 juni en 31 juli 2012. Diverse partijen zoals projectontwikkelaars, makelaars, stedenbouwkundigen en architecten zijn bijeen gekomen om over de structuurvisie te discussiëren. Een schetsmatige samenvatting is opgenomen in bijlage II.

Bij het opstellen van de structuurvisie is een enquête via de gemeentelijke website digitaal beschikbaar gesteld onder alle inwoners van de gemeente Zundert. Om zoveel mogelijk huishoudens gelegenheid te geven inspraak te hebben bij het opstellen van de structuurvisie, is voor dit middel gekozen. De enquête en de enquête uitslagen zijn opgenomen in bijlage I.

Met de workshop met de professionals en de inbreng van de inwoners in de vorm van de enquêteresultaten en de workshop, is rekening gehouden bij het opstellen van deze visie.

De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de structuurvisie kern Zundert 2025.

### 8.2 Procedure

Het traject van de structuurvisie doorloopt de volgende hoofdfasen:

#### 1) Inventarisatiefase

- Functionele en ruimtelijke analyse;
- Beleidsanalyse;
- Maatschappelijke analyse.

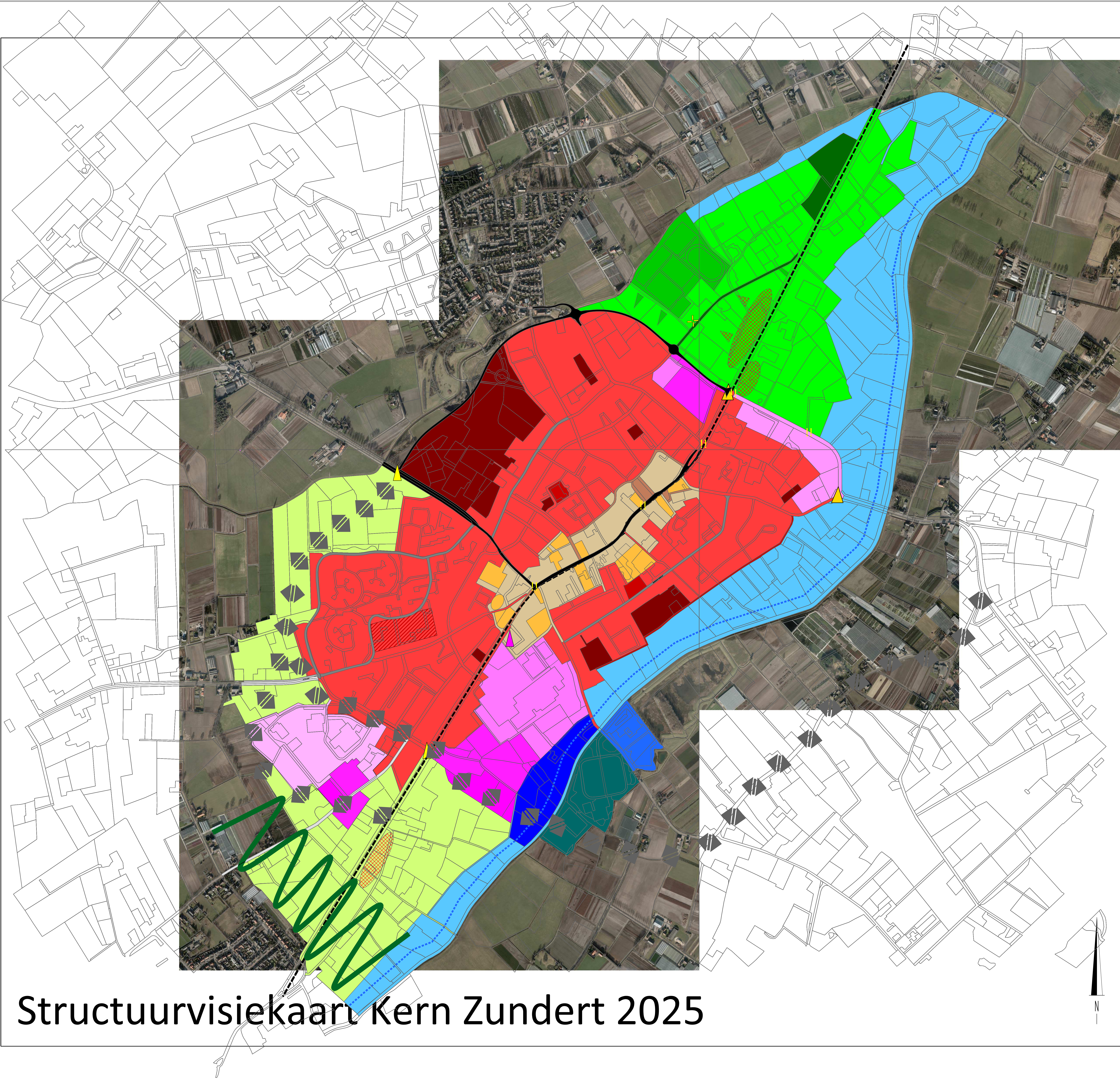
#### 2) Conceptfase

- Opstellen van een ontwerp structuurvisie;
- Presentatie aan de raadscommissie Grondgebied;
- Afstemming met overlegpartners;
- Inloopavond inwoners.

#### 3) Vaststellingsfase

- Aanpassen ontwerp structuurvisie op basis van opmerkingen;
- Vaststellen van de structuurvisie door de gemeenteraad





# Structuurvisiekaart Kern Zundert 2025

- LEGENDA**
- Beheren**
- Woongebied
  - Bedrijventerrein
  - Buiten stedelijk gebied
  - Beekdal
  - Centrumgebied
  - Noordhoek
  - Vrijhouden overgangsgebied
  - Akkermolen
- Versterken**
- Woongebied
  - Bedrijventerrein
  - Zwembad
  - Centrum
  - Sport
  - Verbijzonderen entrees
  - Verbijzonderen plekken
  - Uitbreiden sport
  - Herinrichten 30 km/h duurzaam veilig
  - Herinrichten 60 km/h duurzaam veilig
  - Aanpak ongevallencentraties
  - Herinrichten Prinsenstraat
  - Herinrichten Molenstraat
  - Herinrichten Akkermolenweg
  - De Berk zuid oost
  - Versterken Napoleonsroute
- Transformeren**
- Randweg noordwest
  - Mogelijke vervolgvant randweg
  - Ontwikkellocatie wonen
  - Ontwikkellocatie bedrijven
  - Ontwikkellocatie centrum
  - Ontwikkellocatie ruimte voor ruimte woningen
  - Zoekgebied RvR na 2025
  - Ontwikkellocatie Noordhoek
  - Ontwikkellocatie natuur
  - Ontwikkellocatie Sportpark De Wildert
  - Indicatieve recreatieve fietsroute Aa of Weerij

## **Bijlagen**

- I. Enquête + uitslag enquête
- II. Schets workshops
- III. Literatuurlijst

**Bijlage I**

Enquête + uitslag enquête

## Structuurvisie kern Zundert 2025

### Inleiding

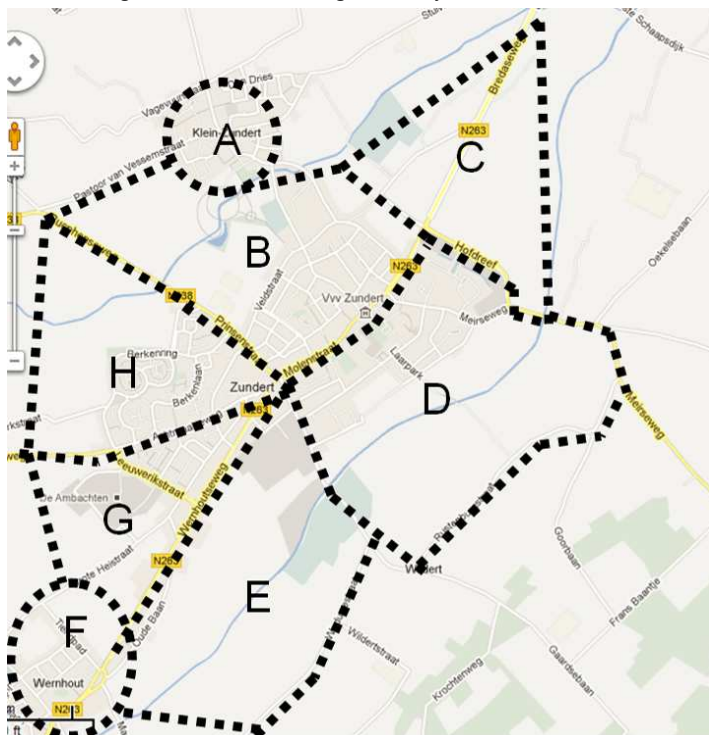
Voor de kern Zundert wordt door de gemeente Zundert een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de kern tot 2025.

Om als gemeente sturing te kunnen geven aan diverse ruimtelijke en programmatische vragen, die in Zundert aan de orde zijn of worden verwacht, is het essentieel om de samenhang tussen deze vraagstukken goed in beeld te krijgen, vandaar de structuurvisie. De planhorizon van de structuurvisie reikt tot 2025.

### Algemeen

De vragenlijst begint met enkele persoonlijke vragen. De antwoorden hierop geven ons achtergrondinformatie bij de verschillende onderwerpen. Alle door u verstrekte gegevens worden uitsluitend voor de structuurvisie gebruikt en anoniem behandeld.

1 In welk gebied bent u woonachtig? Zie kaartje



- ☐ A  
☐ B  
☐ C  
☐ D  
☐ E  
☐ F  
☐ G  
☐ H  
☐ Buiten de op het kaartje aangegeven gebieden

2 Hoe lang woont u in de gemeente Zundert?

- ☐ < 5 jaar  
☐ 6 - 10 jaar  
☐ > 10 jaar  
☐ Al mijn hele leven lang

3 Wat is de samenstelling van uw huishouden?

- ☐ Alleenstaand  
☐ Tweepersoonshuishouden zonder thuiswonende kinderen  
☐ Gezin, jongste thuiswonende kind onder de 12 jaar  
☐ Gezin, jongste thuiswonende kind 12 jaar of ouder

4 Tot welke leeftijdscategorie behoort u?

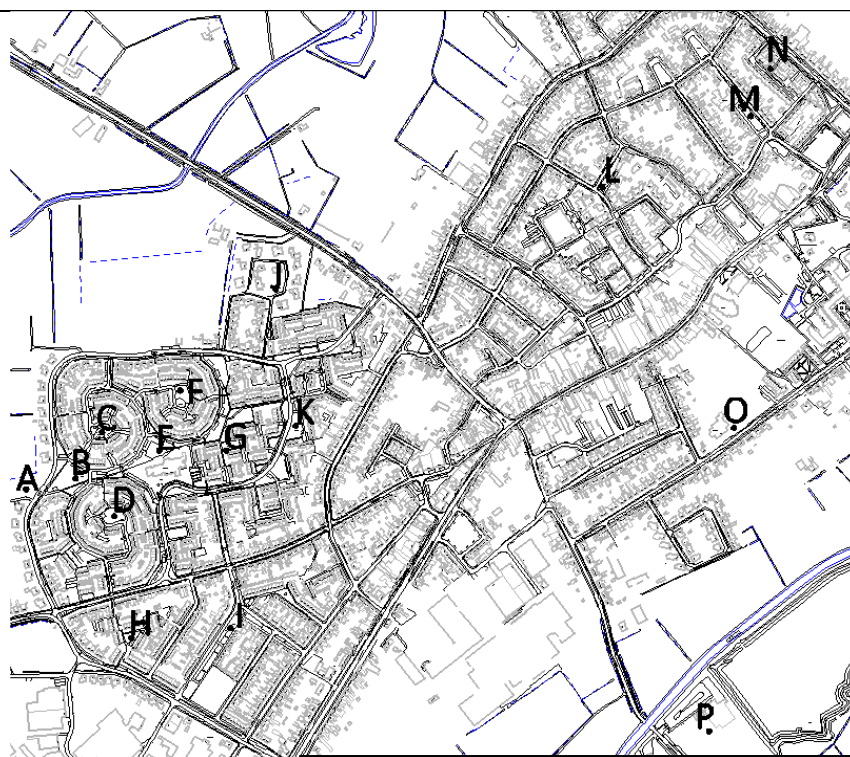
- ☐ Tot en met 34 jaar  
☐ 35 – 55 jaar  
☐ Ouder dan 55 jaar

### Openbare ruimte en beleving

5 Zijn er volgens u plekken/locaties aan te wijzen die aangepakt moeten worden de komende 10 jaar?

- ☐ Nee  
☐ Ja, namelijk .....

6 Binnen de kern Zundert zijn relatief veel speeltuinen aanwezig. Het beheer en onderhoud hiervan kost veel geld. De gemeente neemt dan ook in overweging om enkele speeltuinen op te heffen of waar mogelijk samen te voegen.



- A Berkstraat
- B Jasmijnring 56
- C Jasmijnhof
- D Lavendelhof
- E Jasmijnring 32
- F Azaleahof
- G Berkenlaan 112/114
- H Zwaluwenhof
- I Patrijsstraat
- J Egelantier
- K Papierberk
- L Elzenstraat
- M Vincent van Goghstraat 'van de Wallschool'
- N Veilingstraat
- O Burgemeester Manderslaan 'School Zonnebloem'
- P Wildertsedijk 61 'Zwembad De Wildert'
- Geen mening

6 Welke 3 van de in totaal 16 speeltuinen kunnen volgens u het beste verdwijnen?

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

Welke 3 speeltuinen wilt u graag behouden?

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

7 Wat is volgens u de beste plek voor de weekmarkt?

- ☐ Nassauplein (huidige locatie)
- ☐ De Markt
- ☐ Anders, namelijk.....
- ☐ Geen mening

8 De mooiste plek in of rondom de kern Zundert vind ik.....

9 De minst mooie plek in of rondom de kern Zundert vind ik.....

10 Voelt u zich wel eens onveilig in Zundert?

- ☐ Nee
- ☐ Ja, omdat.....

### Uitbreiding

11 Welke twee richtingen vindt u het **meest** geschikt voor uitbreiding van woningbouw? Zie kaartje

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

Kunt u ook motiveren waarom u deze locaties geschikt vindt?

.....



12 Welke twee richtingen vindt u het **minst** geschikt voor uitbreiding van woningbouw? Zie kaartje

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

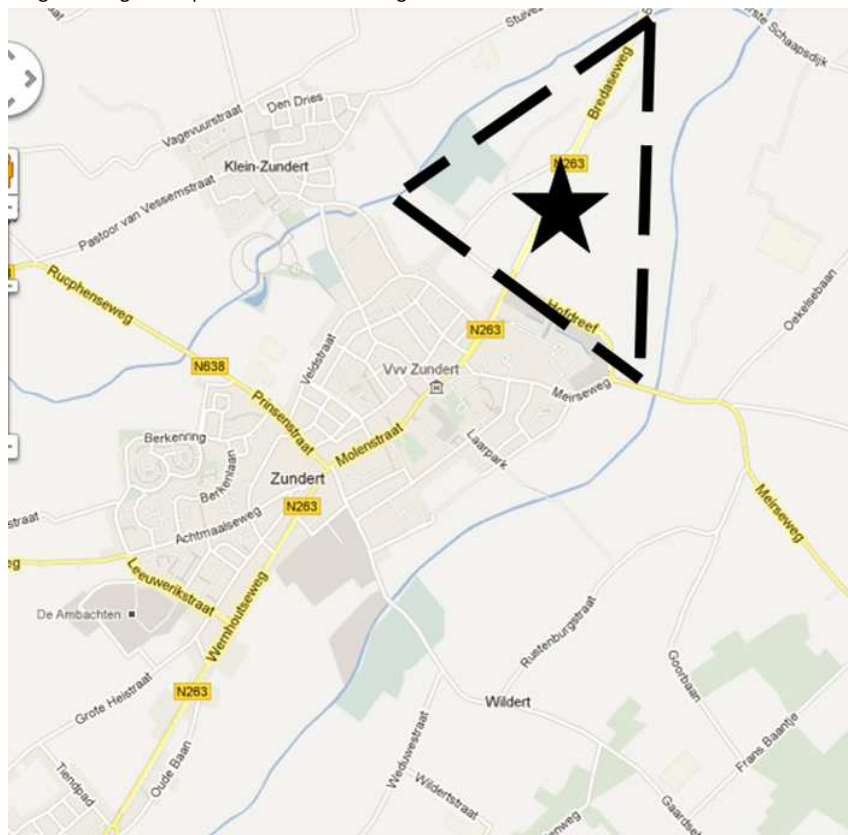
Kunt u ook motiveren waarom u deze locaties ongeschikt vindt?

.....



### 13 Noordhoek

'Noordhoek' in Zundert ligt tussen de noordrand van de kern Zundert en de beekdalen van de Kleine Beek en de Aa of Weerij. De term 'Noordhoek' is gebruikt in de structuurvisiePlus uit 2002. 'Noordhoek' wordt gekenmerkt door het op sommige plaatsen nog goed zichtbare beekdalenlandschap en agrarische gebruik. Daarnaast zijn er niet-agrarische bedrijven, burgerwoningen en sportfaciliteiten aanwezig.



In de structuurvisiePlus uit 2002 staat beschreven dat er een visie gemaakt moet worden en dat een combinatie van landelijke en stedelijke functies mogelijk wordt geacht. Dit is niet opgepakt. In de structuurvisie voor de kern Zundert gaan we dit oppakken en een visie maken voor het gebied. In welke richting ziet u 'Noordhoek' zich de komende 10 jaar ontwikkelen?

Graag een prioriteit van 1 tot en met 3 aangeven, waarbij 1 de meest gewenste ontwikkeling is.

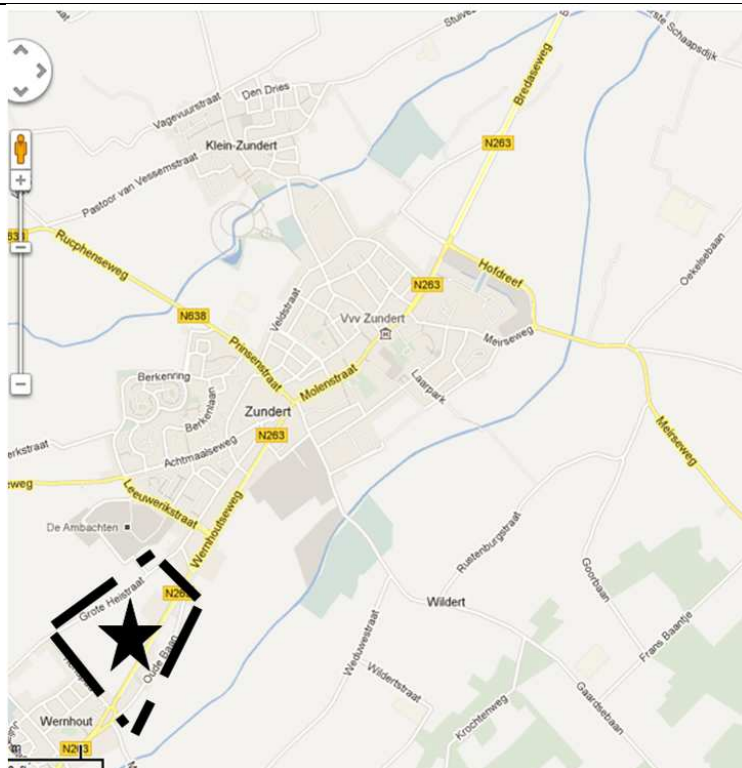
- ☐ Behoud van de bestaande situatie
- ☐ Agrarisch
- ☐ Natuur en recreatie
- ☐ Sport en evenementen
- ☐ Woningen
- ☐ Bedrijven
- ☐ Een combinatie van diverse functies
- ☐ Geen mening

### 14 Overgangsgebied Wernhout – Zundert

Tussen de kern Wernhout en de kern Zundert is een redelijk diffuus overgangsgebied aanwezig. Het gebied wordt gekenmerkt door agrarische gronden en bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. In de structuurvisiePlus 2002 is opgenomen om het gebied zoveel mogelijk open te houden.

Ondertussen zijn we 10 jaar verder. Aan u de vraag of dat de openheid van het gebied nog steeds het uitgangspunt moet zijn of dat het gebied zich kan gaan ontwikkelen?

Graag een prioriteit van 1 tot en met 3 aangeven, waarbij 1 de meest gewenste ontwikkeling is.



- ☐ Geen verdere ontwikkelingen, voorkomen moet worden dat de 2 kernen verder aan elkaar groeien
- ☐ Agrarisch
- ☐ Natuur en recreatie
- ☐ Wonen
- ☐ Bedrijven
- ☐ Combinatie van diverse functies
- ☐ Geen mening

### 15 Entree

Een duidelijke en uitnodigende dorpsentree is belangrijk voor elke kern.

Ter hoogte van welk punt op de Bredaseweg ervaart u dat u de kern Zundert binnenkomt gezien vanuit Rijsbergen? Zie kaartje



- ☐ A Bredaseweg ter hoogte van Akkermolenweg



☐ B Bredaseweg ter hoogte van drukkerij



☐ C Bredaseweg ter hoogte van rotonde Hofdreef



☐ D Bredaseweg ter hoogte van Willem Passtoorsstraat



16  
kaartje

Op welk punt ervaart u dat u de kern Zundert binnenkomt gezien vanuit Wernhout? Zie



☐ A Wernhoutseweg net buiten Wernhout


☐ B Wernhoutseweg ter hoogte van Grote Heistraat

☐ C Wernhoutseweg ter hoogte van Leeuwerikstraat

☐ D Wernhoutseweg ter hoogte van Lijsterstraat


### Verkeer

17 Bent u van mening dat er gevaarlijke kruis-/verkeerspunten in de kern Zundert zijn?

☐ Nee

☐ Ja, namelijk.....

Met name vanwege het feit dat

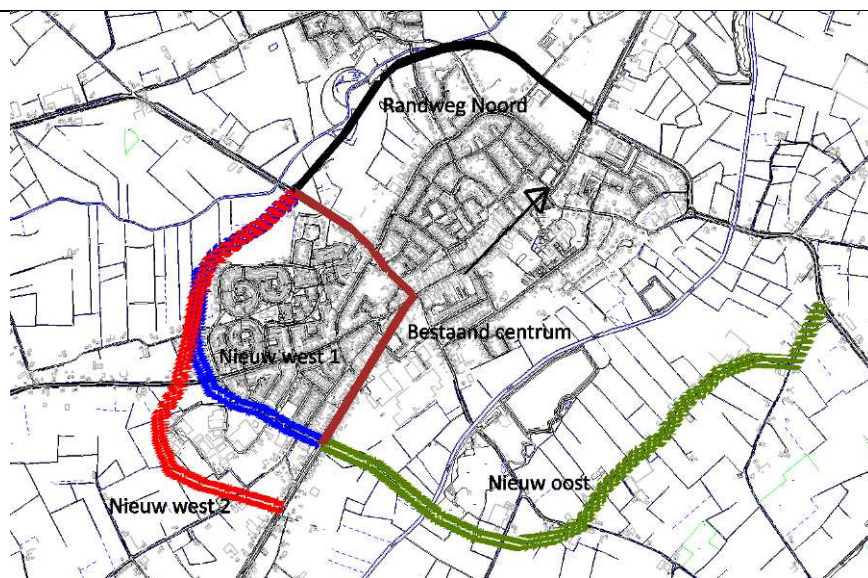
☐ Er te hard gereden wordt

☐ Het onoverzichtelijk is

☐ Moeilijk oversteekbaar is

☐ Anders, namelijk.....

18 De provincie Noord-Brabant en de gemeente zijn voornemens een randweg ten noordwesten van de kern Zundert aan te leggen. De realisatie van deze randweg zorgt voor een verbetering van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de kern Zundert. De noordwestelijke randweg lost echter niet alle knelpunten in de kern Zundert op. Als er een vervolgtraject voor de noordelijke randweg gekozen moet worden, rekening houdend met het feit dat de noordelijk randweg er daadwerkelijk ligt en voor de Molenstraat éénrichtingsverkeer is ingevoerd, welke variant is volgens u het meest logisch? Zie kaartje



- ☐ Nieuw west 1  
☐ Nieuw west 2  
☐ Bestaand centrum  
☐ Nieuw oost

Kunt u ook motiveren waarom u deze variant het meest geschikt vindt?

.....

- 19 De beekdalen van de Aa of Weerijds en de Kleine Beek vormen de overgang tussen de kern en het buitengebied. Binnen een beekdal kunnen verschillende functies en activiteiten plaatsvinden. Kunt u aangeven welke functie u het liefst ziet in de beekdalen.

- ☐ Agrarisch  
☐ Natuur en recreatie  
☐ Sport en evenementen  
☐ Stedelijke functies, zoals wonen en bedrijven  
☐ Moet onaangetast blijven

- 20 In december 2010 heeft de gemeenteraad het accommodatieplan vastgesteld. In dit accommodatieplan is onder andere de toekomst van de onderwijsgebouwen in de kern Zundert beschreven. De raad heeft door middel van dit plan aangegeven op termijn de huidige basisschool Zonnebloem Zundert te willen huisvesten in een multifunctionele accommodatie (MFA). In een dergelijke MFA kunnen naast het onderwijs andere maatschappelijke functies, zoals kinderopvang, welzijn of een bibliotheekpunt, gevestigd worden. Op dit moment worden 2 locaties onderzocht welke binnen de kern Zundert geschikt zijn voor de bouw van een dergelijke MFA.

Welke locatie vindt u hiervoor het meest geschikt?

- ☐ Verlengde Hofdreef (nabij het Mencia Sandrode)  
☐ Klein Zundertseweg (nabij het JKC)  
☐ Geen mening

Kunt u ook motiveren waarom u deze locatie het meest geschikt vindt?

.....

Heeft u nog opmerkingen die u graag kwijt wilt, waar we volgens u rekening mee moeten houden bij het opstellen van de structuurvisie?

Tot slot willen wij u de mogelijkheid bieden mee te praten en te denken over de structuurvisie voor de Kern Zundert in een éénmalige workshop. Het is voor ons van belang dat u niet alleen voor u zelf spreekt, maar een bepaalde groep vertegenwoordigt. Er is ruimte voor maximaal vijftien deelnemers. Bij meer aanmeldingen maken wij een selectie.

Ja, ik wil mezelf graag aanmelden voor de workshop en vertegenwoordig:

Mijn motivatie

Mijn contactgegevens:

naam:

adres:

telefoonnummer:

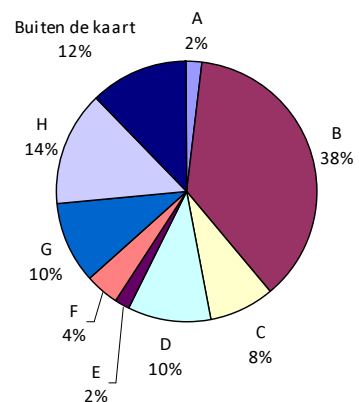
email:

voorkeur:

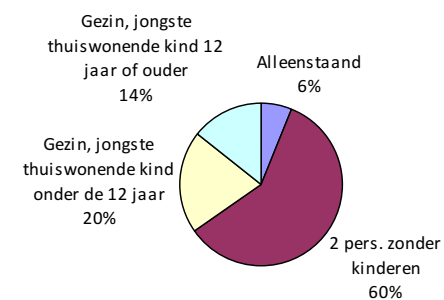
- ☐ 9 augustus van 19 tot 22 uur  
☐ 15 augustus van 19 tot 22 uur  
☐ Nee, bedankt

**Hartelijk dank voor uw bijdrage aan deze enquête en daarmee aan een nieuwe structuurvisie voor de kern Zundert.**

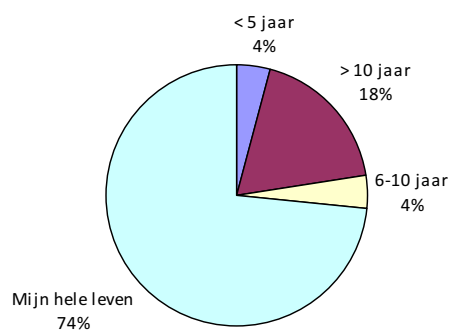
Woonachtig in gebied



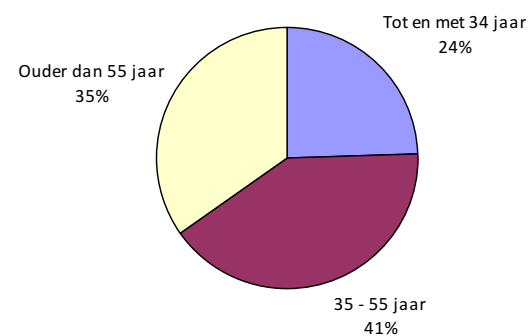
Samenstelling huishouden



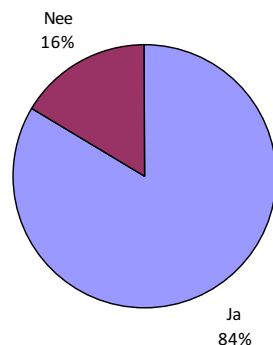
Periode woonachtig in Zundert



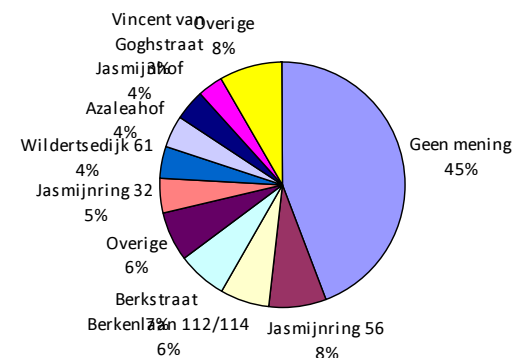
Leeftijdscategorie



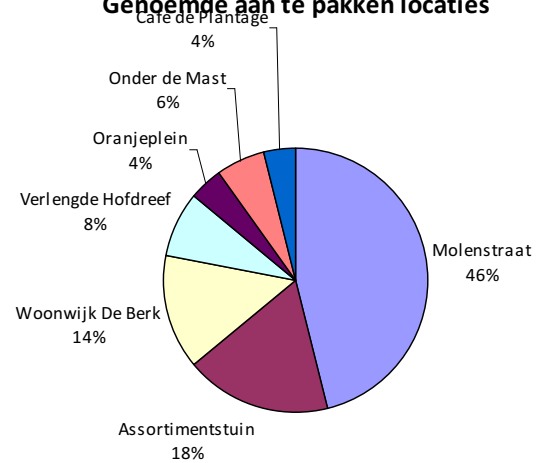
### Zijn er locaties die aangepakt moeten worden?



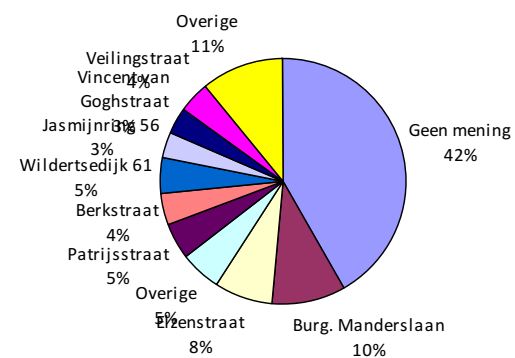
### Speeltuinen die mogen verdwijnen



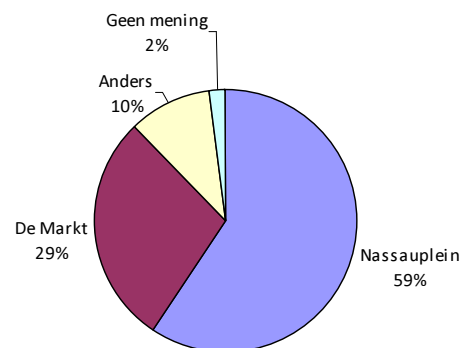
### Genoemde aan te pakken locaties



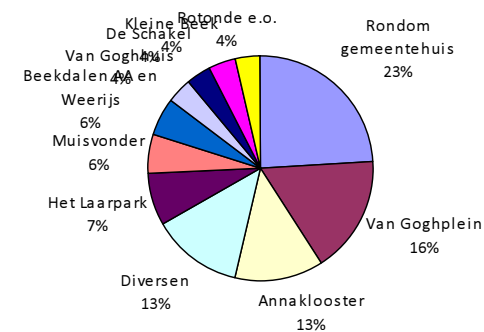
### Speeltuinen die behouden moeten blijven



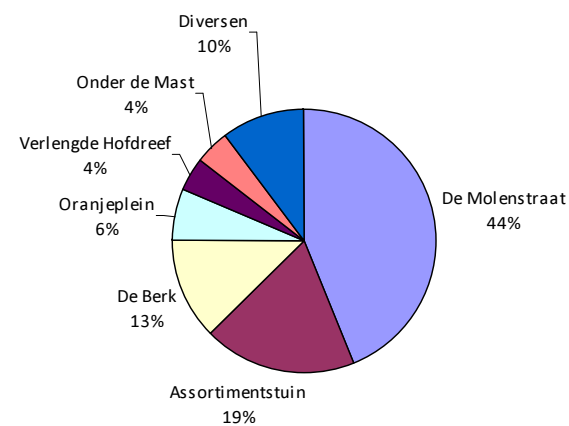
Beste locatie voor de weekmarkt



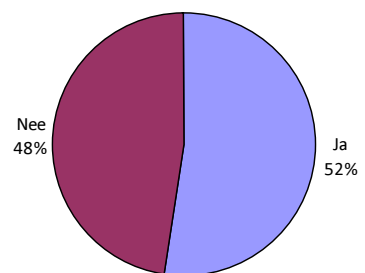
Mooiste plek Zundert e.o.



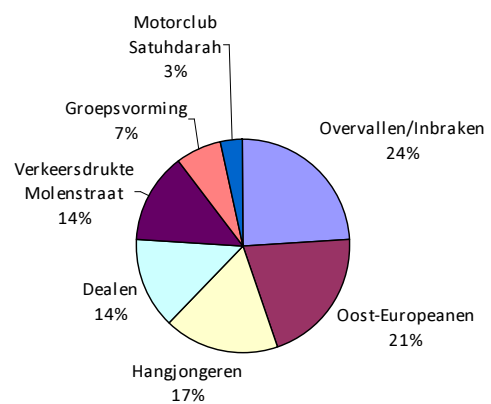
Minst mooie plek in Zundert e.o.



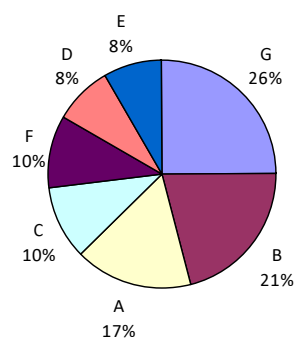
### Voelt u zich wel eens onveilig in Zundert?



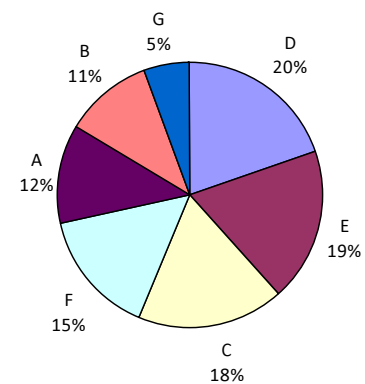
### Genoemde redenen



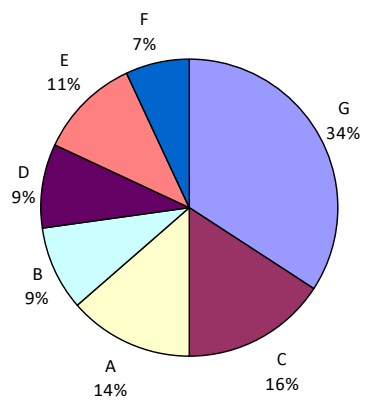
**1<sup>e</sup> richting welke het meest geschikt is voor uitbreiding  
woningbouw**



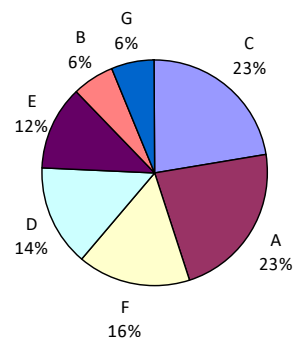
**Totaal minst geschikt voor woningbouw**



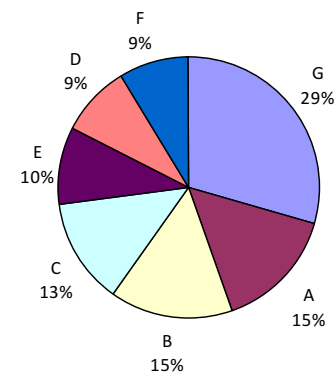
**2<sup>e</sup> richting welke het meest geschikt is voor uitbreiding  
woningbouw**



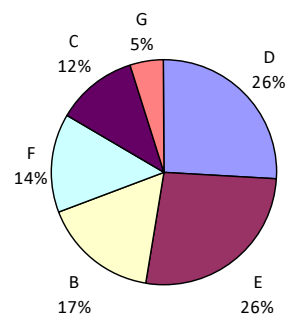
**1<sup>e</sup> richting welke het minst geschikt is voor uitbreiding  
woningbouw**



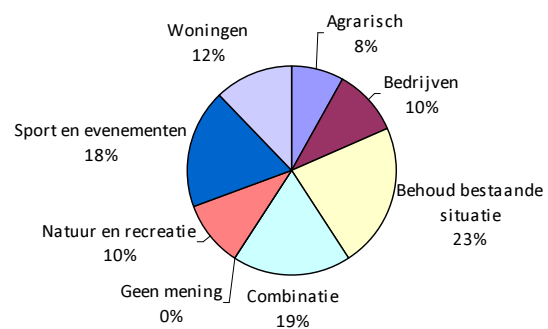
**Totaal meest geschikt voor uitbreiding woningbouw**



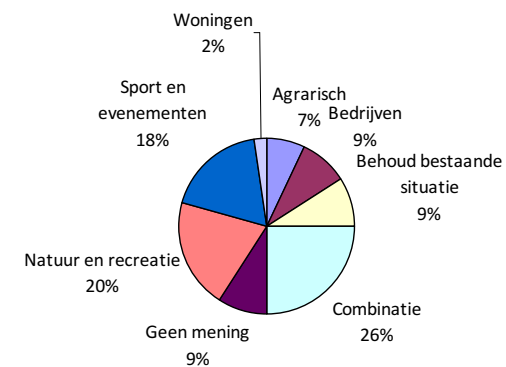
**2<sup>e</sup> richting welke het minst geschikt is voor uitbreiding  
woningbouw**



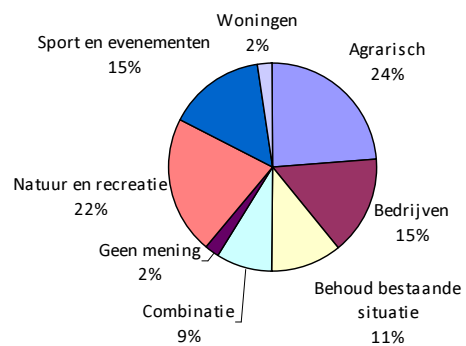
### 1<sup>e</sup> gewenste ontwikkeling Noordhoek



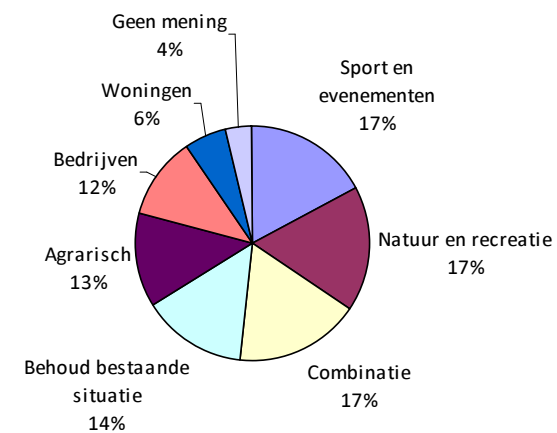
### 3<sup>e</sup> gewenste ontwikkeling Noordhoek



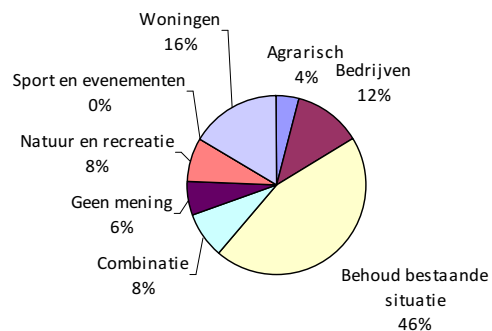
### 2<sup>e</sup> gewenste ontwikkeling Noordhoek



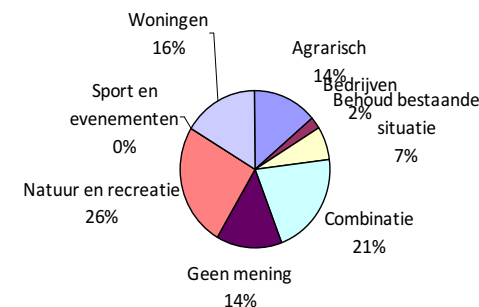
### Totaal gewenste ontwikkeling Noordhoek



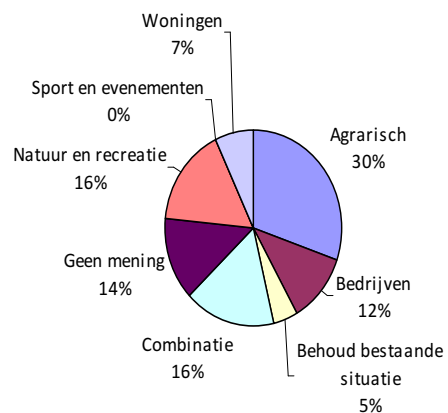
### 1<sup>e</sup> gewenste ontwikkeling overgangsgebied Wernhout- Zundert



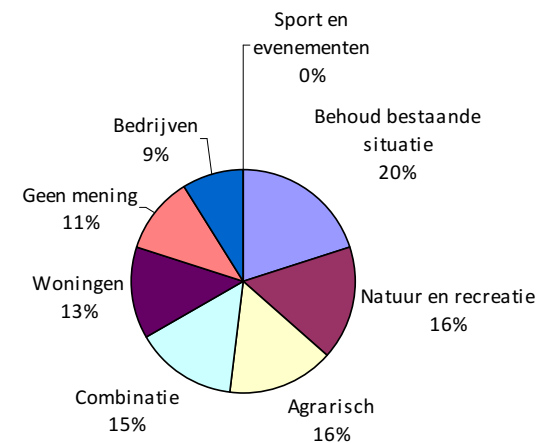
### 3<sup>e</sup> gewenste ontwikkeling overgangsgebied Wernhout- Zundert



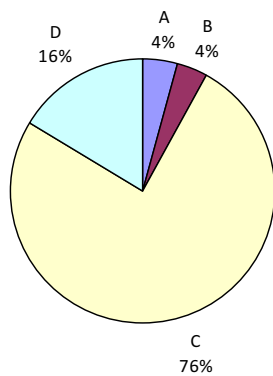
### 2<sup>e</sup> gewenste ontwikkeling overgangsgebied Wernhout- Zundert



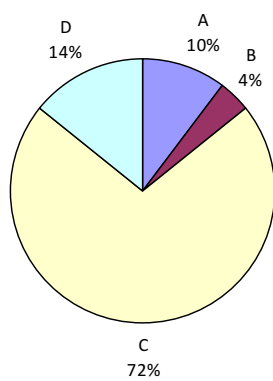
### Totaal ontwikkeling Wernhout



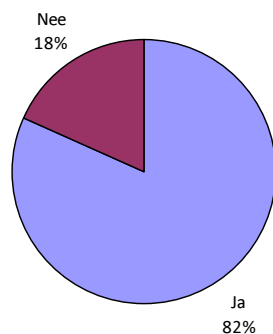
**Dorpsentree gezien vanuit Rijsbergen**



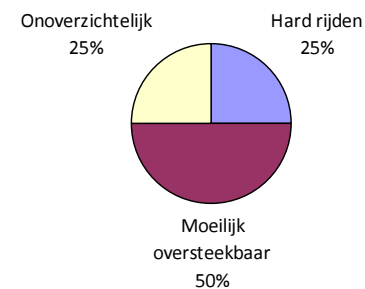
**Dorpsentree gezien vanuit Wernhout**



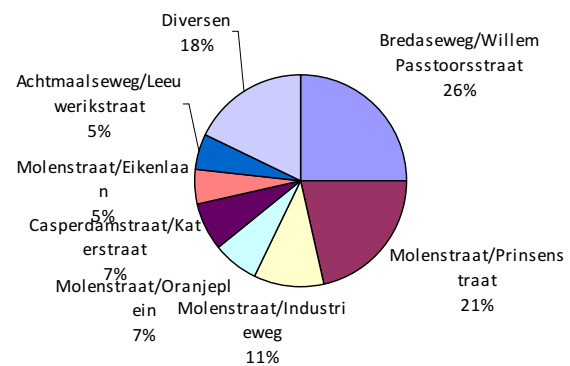
### Gevaarlijke kruis-/verkeerspunten



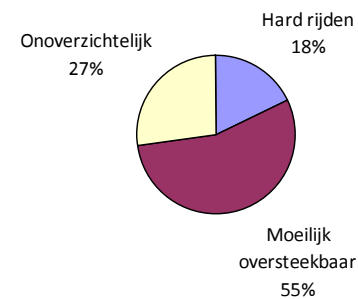
### Bredaseweg - Willem Passtoorsstraat Aangegeven redenen



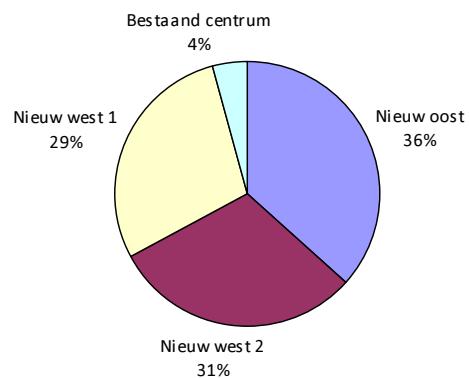
### Genoemde gevaarlijke kruis-/verkeerspunten



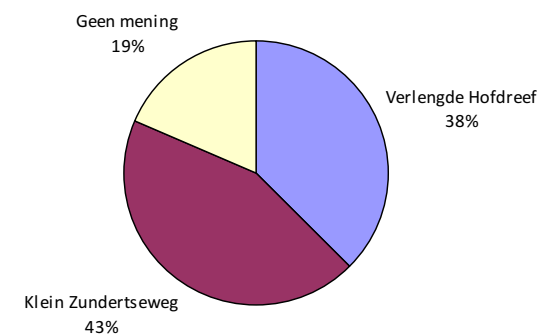
### Molenstraat - Prinsensstraat Aangegeven redenen



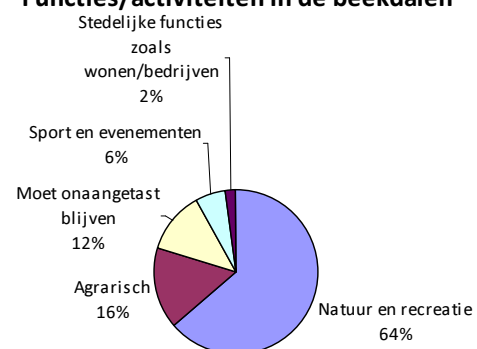
### Vervolgtraject voor de noordelijke randweg



### Locaties welke geschikt zijn voor een MFA



### Functies/activiteiten in de beekdalen



## **Bijlage II**

Schets workshops

### Workshop 1 professionals

Entree Zundert vanuit Rijsbergen mag 4 hoeken hebben. 2 belangrijke assen stedenbouwkundig accentueren! Niet meer dan logisch. Bredaseweg is lint met woonbebouwing tot aan de rotonde.

Meirseweg en Bredaseweg zijn de entrees. Deze mogen versterkt worden

Willem Passtoorsstraat is een rot punt!

Beken en sport zijn positieve punten!!!

Bestaand stedelijk gebied meer dan beheren. bijvoorbeeld d.m.v. zorg aanduiding er op te leggen. Meer en eerder aandacht voor aanpasbaar bouwen.

Tussengebied Wernhout-Zundert niet opvullen! Twee aparte kernen met een eigen identiteit.

Woningen uit de huur halen en verkopen → mengen van doelgroepen.

Woningen slopen en meer groen, openbare ruimte maken met name in de Berk en omgeving Pieter van Ginnenkenstraat.

Als er zoekgebied ingeleverd moet worden het zoekgebied ten zuidwesten van Beekzicht.

### Workshop 2 professionals

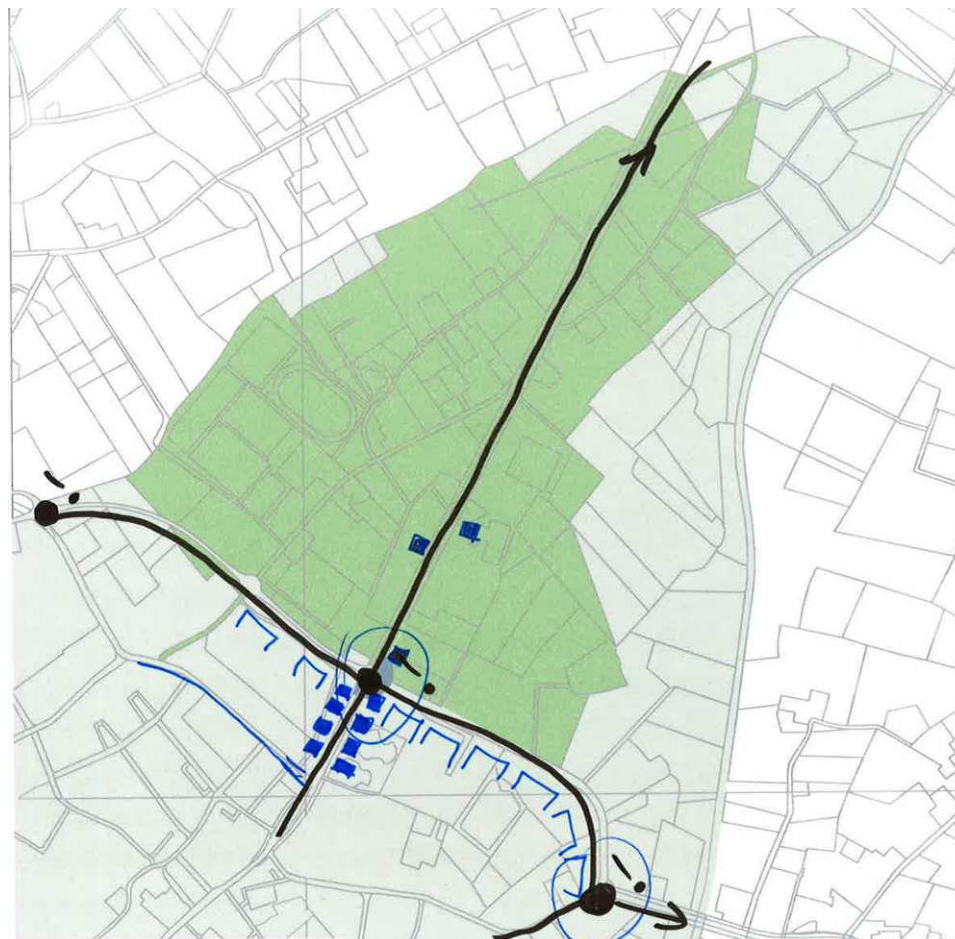
Is Marisse geen goede locatie voor woningbouw? Ja deze is al opgenomen in het woningbouwprogramma

RvR locatie bij de Berk ? daarna is er gepraat over een locatie in het "binnengebied" van de Noordhoek aan de Akkermolenweg.

Het vervolg van de randweg? Prinsenstraat (binnengebied) goede locatie voor woningbouw.

Is er nog ruimte voor de kleine ontwikkelaar in de kern Zundert

Wat gebeurt er met de locaties die vrijkomen met het accommodatie beleid? Van de Wallschool, bieb en gymzaal? Als er woningbouw komt zal dit ten koste gaan van andere woningbouwprojecten.



## Noordhoek

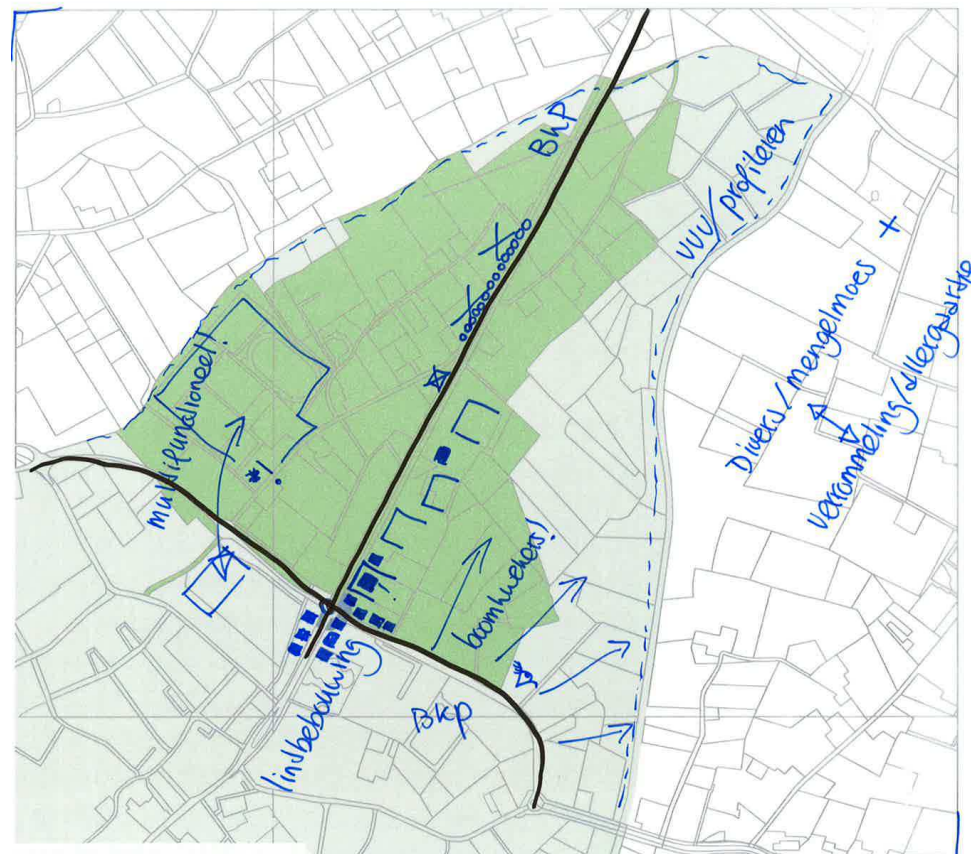
### Groep 1

- Er is sprake van een groen/blauwe wig (beekdalen) die het gebied kwaliteit geven;
- De beekdalen liggen verstopt;
- Transportbedrijf heeft een rommelige uitstraling, het aangrenzend grondverwerkingsbedrijf is beter ingepast;
- Het gebied heeft potentie voor natuur en recreatie;
- Mogelijkheden voor een "ommetje" (vergelijking met van Goghroute);
- Recreëren, "stads"camping, "strandje";
- Verkeersassen. Hoofdverkeersaders, Randweg, Bredaseweg, Hofdreef/Verlengde Hofdreef goede ontsluitingsmogelijkheden richting de E19;
- Het is een goede locatie voor bedrijven en heeft betere ontsluitingsmogelijkheden dan Beekzicht;
- Randweg Zuid van Leeuwerikstraat – Weduwestraat is noodzakelijk;
- Uitbreiding sport aan de bestaande sportvelden Akkermolenweg, richting randweg;
- Lintbebouwing, is dit een "vies" woord?, is wel historisch te verantwoorden;
- Toevoegen van enkele woningen voorstelbaar aan Bredaseweg;
- Basisscholen niet naar Verlengde Hofdreef zoals bijvoorbeeld "Zonnebloem" maar ook de "van de Wallschool". Basisscholen horen in de wijk;
- De gebieden langs de verkeersassen moeten als transformatiegebieden aangeduid worden: Hofdreef, Verlengde Hofdreef en Bredaseweg;
- Waar de Bredaseweg vroeger 'de' verkeersontsluiting was is tegenwoordig de Meirseweg de belangrijkste ontsluiting.



## Groep 2

- Beken, "groenblauwe mantel", recreatie van beken meer profileren via de VVV;
- Ommetjes langs de beken openbaar toegankelijk maken;
- Akkermolen;
- Er zijn diverse faciliteiten, het is een mengelmoes, waardoor er verrommeling, een allergaartje is ontstaan;
- Oude industrie en groene industrie;
- Café ( plus het naast gelegen perceel), transport- en grondverwerkingsbedrijf en champignonkwekerij;
- Bredaseweg zorgt voor een goede bereikbaarheid;
- Initiatief naast de woning Bredaseweg 24 komt aan de orde. Dit initiatief, het toevoegen van een aantal woningen, wordt toegelicht. De entree wordt door toevoeging van woningen op deze plek verschoven in de richting van Rijsbergen, ongeveer tot aan de champignonkweker;
- "bouwen" vooral in de noord-zuid richting, dus lintbebouwing langs de Bredaseweg, echter met een klein aantal woningen;
- Er is een beeldkwaliteitplan(BKP) voor de Hofdreef. Kan er geen BKP voor de Bredaseweg gemaakt worden om incidenten, zoals de twee bedrijven aan de Bredaseweg, te voorkomen. Eén bedrijf is uit het zicht gehaald door een groen scherm van coniferen, hetgeen wordt gewaardeerd;
- "Als ik op de Hofdreef rijd hoef ik niet naar links te kijken, ik kan naar rechts kijken richting het buitengebied.";
- Boomkwekers horen bij Zundert;
- Sport met school combineren. Multifunctionele accommodaties met buitenschoolse opvang;
- Sport uitbreiden vanaf de sportvelden Akkermolenweg richting de randweg.



**Uitbreiding stedelijk gebied / verbinding Wernhout – Zundert**

De problematiek rondom het overgangsgedebied tussen de kernen Wernhout en Zundert is kort uiteengelegd. Daarbij zijn verschillende aandachtspunten ingebracht, waaronder de provinciale Verordening ruimte 2012 en het iDop Wernhout. Daarna is het woord gegeven aan de deelnemers. Er ontstond een discussie waarbij de twee groepen verschillende opvattingen over het gebied hadden. Onderstaand wordt per groep de belangrijkste punten weergegeven.

**Groep 1**

- In eerste instantie wordt ingebracht dat Wernhout de kern Zundert nodig heeft om levensvatbaar te blijven;
- De vraag daarbij is echter in hoeverre nieuw te realiseren woningen langs de Wernhoutseweg een impuls kunnen geven aan de kern Wernhout;
- Daarbij kan een eventuele doortrekking van de randweg een belemmering zijn (of andersom) wanneer daar een uitbreiding van het stedelijk gebied wordt voorzien;
- In tweede instantie verandert de koers en wordt voorgesteld om de huidige situatie te handhaven en nieuwe ontwikkelingen geen mogelijkheid te bieden. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn (waarschijnlijk) nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden aanwezig voor de kern Wernhout;
- Een belangrijk uitgangspunt is om de jeugd te behouden en in de kern terug te brengen;

Uiteindelijk luidt de conclusie dat rekening gehouden dient te worden met de wensen van de inwoners van Wernhout, om de kern zijn eigen identiteit te laten behouden door het zoekgebied verstedelijking uit te wisselen met Klein Zundert, waar een aantal hectare nodig is om uitvoering te kunnen geven aan de structuurvisie Klein Zundert 2025.

Wernhout dient in de kern de mogelijkheid te krijgen daar te ontwikkelen. De grondeigenaren langs de Wernhoutseweg, waaronder (agrarische) bedrijven, dienen de ruimte te krijgen zich verder te ontwikkelen, maar daarnaast worden geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten.

**Groep 2**

- De deelnemers van deze groep zijn van mening, dat het voor Wernhout noodzakelijk is om aan te sluiten bij de kern Zundert en dat het niet realistisch is om Wernhout als zelfstandige kern te laten functioneren;
- De groep geeft verder aan, dat het zoekgebied verstedelijking dat langs de beek (naast Beekzicht) is gelegen verlegd kan worden naar het noordelijk deel van de Wernhoutseweg tussen Wernhout en Zundert om zo geen lintbebouwing maar een volwaardige stedelijke ontwikkeling te kunnen realiseren. Op deze wijze kunnen meer mensen gebruik maken van de voorzieningen in Wernhout (zoals dat nu al gebeurt) en kunnen deze in stand worden gehouden en waar mogelijk worden uitgebreid;
- Er worden wel vraagtekens geplaatst of de stedelijke ontwikkeling al binnen deze planperiode reëel is, aangezien Wernhout zelf nog uitbreidingsmogelijkheden heeft. Zundert heeft op andere locaties eveneens plekken waar ontwikkelingen op korte termijn meer voor de hand liggen;
- Voor wat betreft het vervolgtracé van de randweg wordt meegegeven dat de zuidelijke variant de enige variant is die een goede ontsluiting en oplossing kan bieden voor verkeersafwikkeling;
- Eveneens is gesproken over wat het probleem is van de wijk De Berk. In de enquête wordt dit aangekaart. Het probleem van de wijk De Berk ligt met name in hoge bebouwingsdichtheid van woningen en de (verkeerde) ligging van parkeerplaatsen. Om de hoge bebouwingsdichtheid te verlagen dienen bestaande woningen te worden gesloopt of met andere woorden: er dient een uitdunning te komen. De verkeerd gelegen parkeerplaatsen dienen anders te worden ingericht, bijvoorbeeld door het aanleggen van groen. Deze maatregelen kunnen bijdragen aan minder irritaties en een betere leefbaarheid in de wijk.

extra opmerkingen:

De vraag in de enquête over het aantal speeltuinen in de kern Zundert was op een ander schaalniveau dan de onderwerpen van de workshop, waarom zat die vraag er in?

Wat is de gemeente opgevallen deze avond? Zijn er verrassingen uitgekomen?

---

**Bijlage III**  
Literatuurlijst

.....

| Titel                                                     | status           |                                            |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------|------------------|
| Structuurvisie Infrastructuur en ruimte                   | vastgesteld 2012 | Monumentenverordening Zundert 2010         | vastgesteld 2010 |
| Verordening ruimte Noord-Brabant 2012                     | vastgesteld 2012 | Bomenverordening 2012 gemeente Zundert     | vastgesteld 2012 |
| Ministeriële Besluit externe veiligheid Buisleidingen     | vastgesteld 2010 | Beleidsnota corsobouwplaatsen              | vastgesteld 2011 |
| Beleidsvisie Externe veiligheid                           | vastgesteld 2010 | Biodiversiteit (Countdown 2010 Verklaring) | ondertekend 2008 |
| Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant         | vastgesteld 2010 | Nota Integraal beleid arbeidsmigranten     | vastgesteld 2012 |
| Cultuurhistorische Waardenkaart 2010                      | vastgesteld 2010 | Bomenlijst 2012                            | concept          |
| Natuurbeheerplan 2011-2012 Noord-Brabant                  | vastgesteld 2011 | Nota Grondbeleid                           | concept          |
| Beleidsnota Ruimte voor Ruimte                            | vastgesteld 2012 | Diverse websites                           |                  |
| Keur waterschap Brabantse Delta                           | vastgesteld 2009 | Diverse wetten en besluiten                |                  |
| Beleidsnota "Recreatief medegebruik" van Waterschap       | vastgesteld 2011 |                                            |                  |
| StructuurvisiePlus                                        | vastgesteld 2002 |                                            |                  |
| Thematische Structuurvisie Bedrijventerreinen             | vastgesteld 2011 |                                            |                  |
| Structuurvisie Rijsbergen 2020                            | vastgesteld 2011 |                                            |                  |
| Structuurvisie Klein Zundert 2025                         | vastgesteld 2012 |                                            |                  |
| Structuurvisie Centrum Zundert                            | vastgesteld 2010 |                                            |                  |
| Bestemmingsplan Kern Zundert                              | vastgesteld 2011 |                                            |                  |
| Bestemmingsplan Centrumgebied Zundert                     | ontwerp 2012     |                                            |                  |
| Bestemmingsplan Buitengebied                              | vastgesteld 2012 |                                            |                  |
| Bestemmingsplan Randweg Zundert                           | vastgesteld 2012 |                                            |                  |
| Woonvisie 2010-2014 Zundert                               | vastgesteld 2009 |                                            |                  |
| Kadernota Integraal Jeugdbeleid 2008-2010                 |                  |                                            |                  |
| "Alle jeugd op maat bediend"                              | vastgesteld 2008 |                                            |                  |
| Gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan Zundert 2011-2020   | vastgesteld 2011 |                                            |                  |
| Welstandsnota 2012                                        | vastgesteld 2012 |                                            |                  |
| Gemeentelijke archeologiebeleid en archeologieverordening | vastgesteld 2012 |                                            |                  |
| Integraal Accommodatieplan gemeente Zundert               | vastgesteld 2010 |                                            |                  |
| Nota Wmo, Volksgezondheid en Jeugdbeleid 2012-2015        |                  |                                            |                  |
| 'Versterken eigen kracht'                                 | vastgesteld 2012 |                                            |                  |
| Snippergroenbeleid                                        | vastgesteld 1999 |                                            |                  |
| Waterplan Zundert                                         | vastgesteld 2006 |                                            |                  |
| Nota Economisch Beleid                                    |                  |                                            |                  |
| "Zundert onderneemt, groeit en bloeit"                    | vastgesteld 2008 |                                            |                  |
| Nota Cultuur, toerisme en recreatie                       | vastgesteld 2011 |                                            |                  |
| Beleidsnotitie 'Beleidsregels Bed & Breakfast 2010'       | vastgesteld 2010 |                                            |                  |