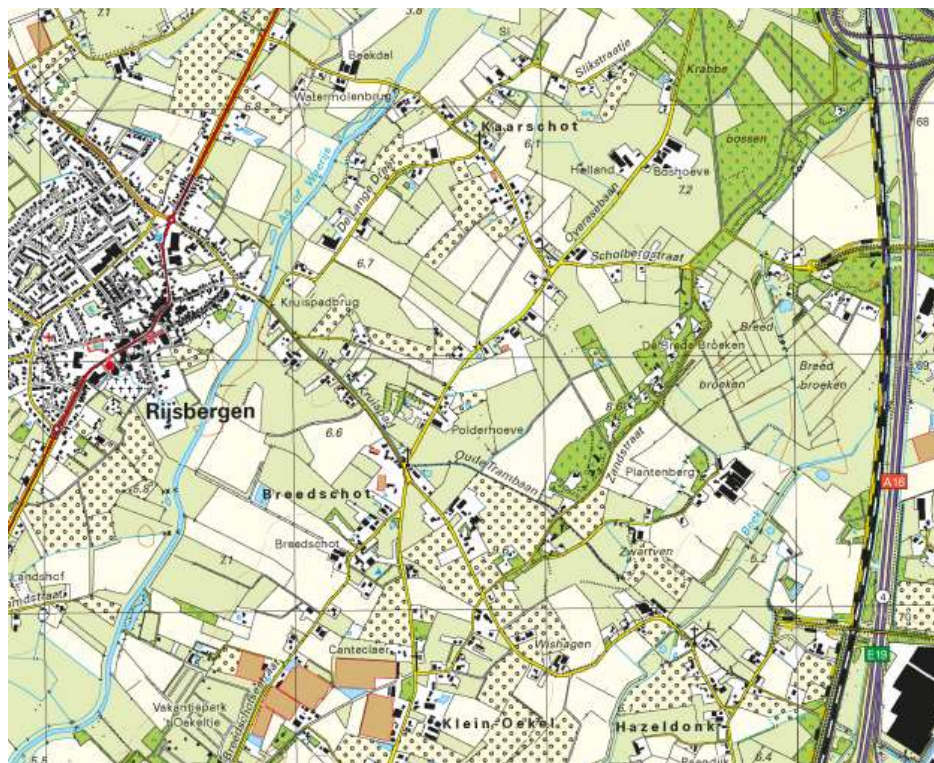
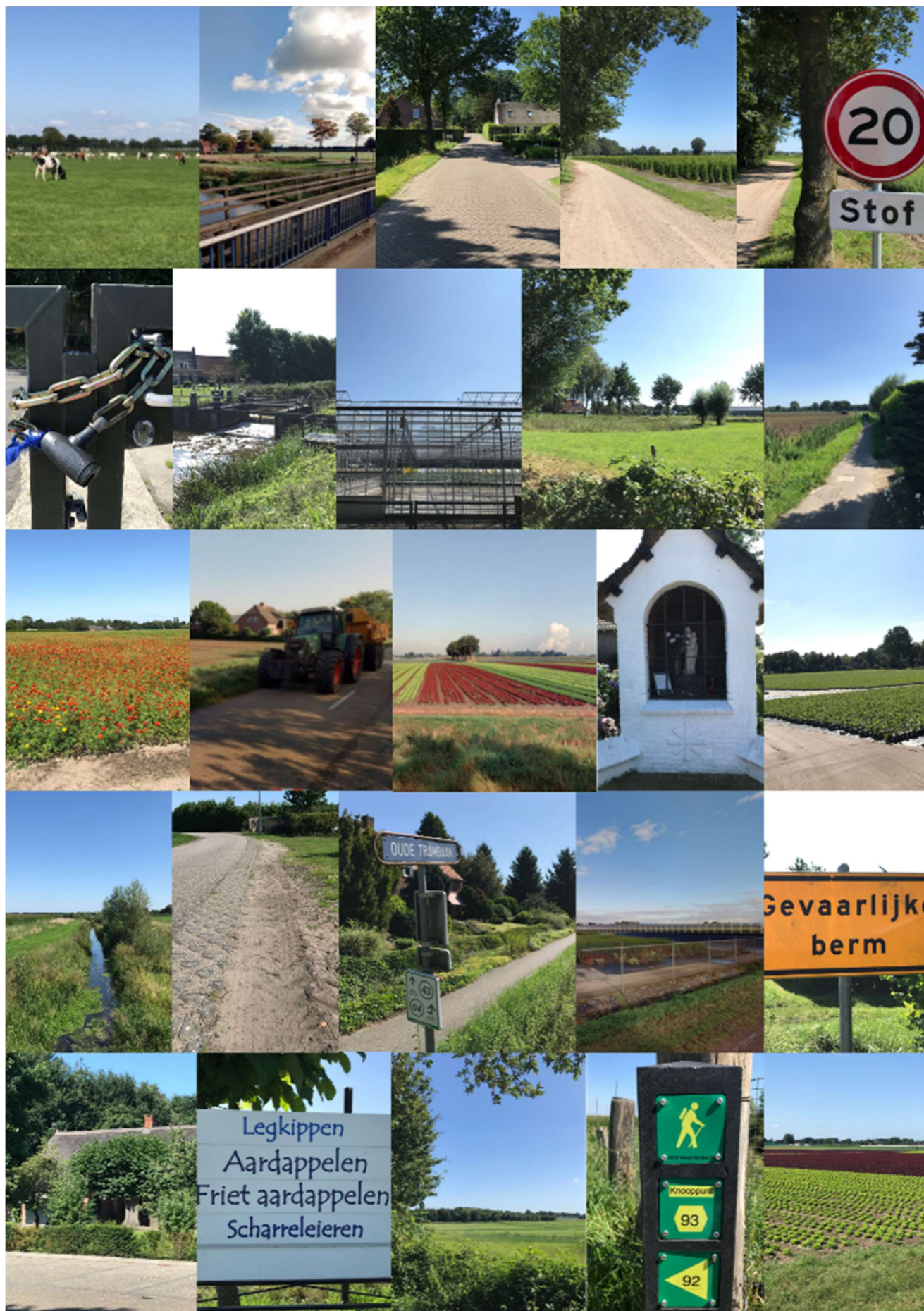




Pilot vitaal buitengebied Zundert **Gebiedsvisie Breedschot**

Eindversie 1, 7 juli 2022





Inhoudsopgave

1	Introductie pilot Vitaal Buitengebied	1
1.1	Breedschot floreert	1
1.2	Inleiding	1
1.3	Aanpak pilot vitaal buitengebied	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Gebiedspilot Breedschot	3
2.1	Doel gebiedsvisie Breedschot	3
2.2	Inkadering gebied	3
2.3	Organisatie	4
2.4	Proces	4
3	Gebiedsanalyse	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Historie van het gebied	5
3.3	Huidige situatie	5
3.4	Ondernemen	6
3.5	Wonen in het buitengebied	8
3.6	Natuur en biodiversiteit	10
3.7	Energietransitie en duurzaamheid	11
3.8	Water en klimaatadaptatie	11
3.9	Sociale samenhang	12
3.10	Verkeer	12
4	Gebiedsvisie	13
5	Aan de slag!	17
5.1	Initiatieven verder brengen	17
	Nawoord - doorkijk naar de toekomst	19

Bijlagen

Bijlage 1: Gebiedsvisiekaart

Bijlage 2: Verkeersveiligheid

1 Introductie pilot Vitaal Buitengebied

1.1 Breedschot floreert

Breedschot is een parel in de Rijsbergse samenleving. Hier zie je het ondernemerschap dat dit deel van Brabant zo kenmerkt. Door de goede ontsluiting en centrale ligging van het gebied werden boeren en tuinders op deze zandgronden omringd met voorzieningen voor passanten als een tankstation, een tuincentrum en een café. En nu strijken er moderne, innovatieve bedrijven neer die de economie nog verder versterken. Wat Breedschot ook zo bijzonder maakt is, dat het prettig is om te wonen en als recreant van te genieten. Het is een prachtig, vitaal deel van het beekdal van de Aa of Weerij waar mensen samen werken aan een fijne leefomgeving, met ruimte voor water en natuur. Ondernemers en bewoners die buiten de gebaande paden durven te kijken kenmerken het gebied. Dat vraagt wel om echt samenleven en begrip voor elkaars ambities.

In het gebied zijn flinke stappen gezet om te werken aan onderling vertrouwen tussen bewoners, bedrijven en overheden. We zijn er nog niet, het 'ijs' is hier en daar nog dun. Dit vraagt erom dat de overheden als één, samen met betrokken bewoners en de dorpsraad, het proces de komende jaren blijven faciliteren, waarbij initiatiefnemers op weg worden geholpen om vervolgens zelf en in samenhang met andere initiatiefnemers concrete stappen te kunnen zetten. Belangrijk hierbij is vooral het faciliteren en stimuleren van het proces waarin ondernemers, burgers, overheden en andere stakeholders met elkaar in gesprek blijven over wensen, ambities en knelpunten zodat beter en sneller ingespeeld kan worden op veranderingen.

1.2 Inleiding

Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Waar de eerste aanleiding van de pilot de vrijkomende agrarische bebouwing was, wordt inmiddels breder gekeken. Ook de noodzaak van schaalvergroting en teelt ondersteunende voorzieningen, demografische veranderingen, klimaatverandering en de omschakeling naar duurzame energie en landbouw vragen om een nieuw toekomstperspectief. Inzicht in de omvang en met name de samenhang van deze (en meer) opgaven ontwikkelt zich gaandeweg. Duidelijk is, dat de verschillende thema's op elkaar ingrijpen en niet individueel opgelost kunnen worden, zonder dat het ten koste gaat van andere opgaven. Het vraagt om samenwerking en het maken van integrale afwegingen, door overheden, ondernemers, bewoners en belangenorganisaties in het gebied.

Breedschot floreert alleen als er wordt samengewerkt!

Vanuit dat startpunt zijn gemeente, provincie, waterschap en de vier dorpsraden van de Gemeente Zundert samen in de pilot Vitaal Buitengebied Zundert gaan werken aan de gezamenlijke opgaven. Daarbij is de ambitie uitgesproken om het 'anders te gaan doen'; als faciliterende overheid, samen met de gemeenschap, in de geest van de Omgevingswet. Deze nieuwe vorm van samenwerken vraagt veel van de verschillende partijen. Er wordt gevraagd om "buiten de lijntjes te kleuren" en er wordt gevraagd om over de eigen grenzen heen te kijken en "over je eigen schaduw heen te springen". Uitgangspunt is dat er een verandering ontstaat door meer zaken bespreekbaar te maken waardoor slim combineren mogelijk wordt. Dat alles met als uitgangspunt naar initiatiefnemers toe "**Ja, mits**" in plaats van "**Nee, tenzij**".

Samengevat willen we met de pilot we drie doelen bereiken:

- De gemeenschap in beweging brengen (en concreet samen aan de slag).
- Tot een gezamenlijk nieuw perspectief voor het buitengebied komen (als opmaat naar een omgevingsvisie).
- In een lerende aanpak ontdekken hoe we op een nieuwe manier kunnen samenwerken.

Voorliggende **gebiedsvisie Breedschot** is het resultaat van het pilotproject. Het is een strategisch document en beschrijft de voor het gebied gewenste ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen. De gebiedsvisie nodigt uit, helpt prioriteren én zal de basis vormen voor afweging van toekomstige initiatieven.

1.3 Aanpak pilot vitaal buitengebied

Om de gezamenlijk doelen vast te stellen, zijn begin 2019 diverse dorpsbijeenkomsten georganiseerd waarmee inzicht is gekregen in de wensen, kansen en knelpunten in het buitengebied. Er zijn zeven gebieden gekozen en daarnaast 3 thema's die in heel de gemeente van toepassing zijn.

De pilotgebieden zijn: Hulsdonk, De Eldert, Pannenhoef-Oost, Raamberg, **Breedschot**, Oude Buisse Heide en Aa of Weerijds.

De drie thema's zijn: teelt ondersteunende voorzieningen (TOV), vertrouwenspersoon, nieuwe woonvormen.

In de pilot is voor deze gebieden en thema's bekeken hoe we knelpunten en mogelijke bedreigingen kunnen ombuigen naar kansen. Daarbij is uitgangspunt dat door te zoeken naar win-winsituaties de initiatiefnemer er beter van wordt, maar ook de omgevingskwaliteit van het gehele gebied. Het is zeker niet de bedoeling dat uitsluitend één probleem van één individueel geval wordt opgelost, zonder dat daar iets voor in de plaats komt. **De bedoeling is dat voor elk pilotgebied een gebiedsvisie voor de komende jaren ontstaat, die door de grote meerderheid in het gebied gedragen wordt.** Per gebied zal vervolgens worden bekeken hoe de initiatieven verder ondersteund kunnen worden om tot realisatie te komen. In het ene gebied kan dit zijn een aanpassing van een bestemmingsplan, terwijl in het andere gebied de ontwikkelrichting onderdeel moet gaan uitmaken van het omgevingsplan voor borging op de lange termijn. Samenwerking tussen initiatiefnemers en de andere bewoners en bedrijven in het gebied is cruciaal.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende gebiedsvisie zijn beschreven:

- De definitie en afbakening van het pilotgebied Breedschot.
- De gevolgde aanpak.
- Een thematische gebiedsanalyse met beschrijving van de ontwikkelrichting op basis van de kansen, wensen en knelpunten die een rol spelen in Breedschot.

Wanneer in de visie 'wij' of 'vanuit het gebied' wordt geschreven, dan worden hiermee alle belanghebbenden bedoeld die hebben bijgedragen aan deze gebiedsvisie, dus behalve de overheden (gemeente, provincie, waterschap) ook de ondernemers, inwoners en overige betrokkenen. Daar waar partijen niet tot overeenstemming zijn gekomen, wordt dat duidelijk benoemd.

2 Gebiedspilot Breedschot

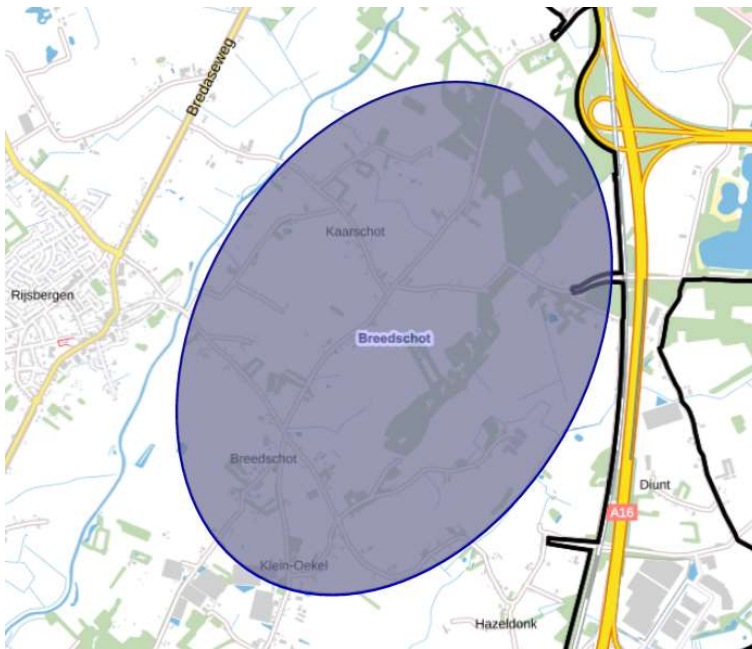
2.1 Doel gebiedsvisie Breedschot

De Gebiedsvisie Breedschot is een van de resultaten van gebiedspilot Breedschot. Het is een document wat samen met stakeholders, vanuit het gebied tot stand is gekomen. De visie beschrijft de voor het gebied gewenste ontwikkelingsrichting.

De visie is daarmee een bundeling van de opgehaalde wensen voor het gebied in combinatie met een analyse van de opgaven en kenmerkende waarden. Deze visie is niet alleen hoe de overheden het gebied zien, maar is juist bedoeld als koersdocument voor inwoners, ondernemers en overige stakeholders in het gebied. Zodat zij weten waar ze aan toe zijn, waar eventuele kansen en bedreigingen liggen én hoe zij met een initiatief een bijdrage kunnen leveren aan het gewenste ontwikkelrichting voor het gebied.

2.2 Inkadering gebied

Breedschot is globaal gedefinieerd als het gebied tussen de Aa of Weerijds aan de westzijde, de Overasebaan tot en met het Slikstraatje aan de noordzijde, de Galderse Beek aan de oostzijde en aan de zuidzijde de Breedschotsestraat / Oekelsestraat tot aan de Altenaarweg. Het gebied omvat hiermee de buurtschappen Kruispad en Kaarschot.



Afbeelding 1: globale begrenzing pilotgebied Breedschot (bron: gemeente Zundert)

2.3 Organisatie

Voor gebiedspilot Breedschot is als **regisseur** Peter Reuters vanuit de dorpsraad naar voren gestapt. Daarnaast zijn namens de samenwerkende overheden de **gebiedsadviseurs** Wessel van Oeffelen en Marcel van Miert actief. Verder is er een gebiedsteam ingericht waarin adviseurs vanuit de overheidsorganisaties (gemeente, provincie), de inwoners en de ondernemers zijn aangesloten.

2.4 Proces

In de buurtschappen Kruispad, Kaarschot en hun directe omgeving gebeurt veel door groeiende en stoppende ondernemers. Daarnaast spelen er diverse particuliere initiatieven. Er zijn kansen en wensen om natuur en recreatiemogelijkheden uit te breiden. Dit biedt mooie kansen voor de deelnemers om met een nieuwe blik naar de bestemmingen in het gebied te kijken.

In juni 2020 is een eerste algemene informatiebijeenkomst gehouden, waarbij is gesproken over kansen, wensen en knelpunten. Iedereen is uitgedaagd na te denken over de toekomst van Breedschot. In augustus is een tweede algemene informatiebijeenkomst gehouden. Het pilotgebied Breedschot omvat een relatief groot gebied met veel geïnteresseerde deelnemers. Gezien de ruimtelijke diversiteit en spreiding is besloten om 3 'gesprekstafels' in te richten:

- Breedschotsestraat / Oekelsestraat / Kruispad.
- Overasebaan / Slikstraatje.
- Kruispad Zuid (Zandstraat en Breedbroeken).

Middels de gesprekstafels zijn de ambities, kansen, wensen en knelpunten van elke omgeving geïnventariseerd. Ook is een werkgroep met ondernemers samengesteld, die het gehele gebied omvat en tot doel heeft om ervaringen uit te wisselen.

Om zo veel mogelijk belanghebbenden binnen het pilotgebied te bereiken, zijn de uitnodigingen voor de algemene bijeenkomsten huis-aan-huis verspreid per post en per email (voor zover contactgegevens beschikbaar waren). Ook is tijdens het werkproces gevraagd om anderen op de hoogte te brengen van het initiatief, om te voorkomen dat belanghebbenden binnen en van buiten het gebied niet geïnformeerd worden. Daarnaast is informatie beschikbaar gesteld op de pilotwebsite van gemeente Zundert (<https://pilotvitaalbuitengebied.nl/>).

Om te komen tot een gebiedsvisie hebben we gekeken naar bestaande visies, wet- en regelgeving en de ontwikkelingen in de afgelopen decennia, die het gebied hebben gemaakt tot wat het nu is. We hebben immers te maken met een reeds ingericht gebied en bestaande belangen waarmee rekening moet worden gehouden. Ook wordt het gebied beschouwd in samenhang met de rest van het buitengebied van Zundert. Door afwisselend in en uit te zoomen wordt de huidige situatie geschetst. Wanneer we dit als vertrekpunt combineren met de wensen, knelpunten, ambities en initiatieven die vanuit het gebied tijdens diverse bijeenkomsten naar boven zijn gekomen, kunnen we een ontwikkelrichting definiëren. Deze ontwikkelvisie kan worden gebruikt om toekomstige ontwikkelingen vorm te geven.

3 Gebiedsanalyse

3.1 Algemeen

In deze gebiedsanalyse wordt een thematische beschrijving gegeven van het gebied. Deze thema's omvatten knelpunten, aandachtspunten óf juist waardevolle zaken in het gebied. Dit is waar nu de nadruk ligt, waar concreet aan gewerkt kan worden en waar de energie zit. Deze thema's zijn niet uitputtend, omdat ook andere onderwerpen zoals klimaatadaptatie en energietransitie een rol kunnen gaan spelen in het gebied.

3.2 Historie van het gebied

Een van de eerste kaarten die beschikbaar is van Breedschot dateert van 1850 (afbeelding op voorblad gebiedsvisie). In die periode spelen voornamelijk agrarische activiteiten een rol. Er zijn een handvol boerderijen aanwezig met bijbehorende landbouwgrond. Naar het zuiden toe gaat het landgebruik over in de Oekelsche Heide (zie afbeelding op titelpagina).

In de loop ter tijd heeft het gebied zich verder ontwikkeld: er zijn meer agrarische bedrijven gekomen en oude boerderijen hebben een nieuwe bestemming gekregen als burgerwoning. Ook hebben zich in het gebied diverse niet-agrarische bedrijven gevestigd zoals agrarisch gerichte bedrijven, horeca en recreatie.

In een deel van het gebied is enkele jaren geleden het ruilverkavelingsproces afgesloten. De resultaten hiervan zijn niet naar ieders tevredenheid geweest en heeft bij een aantal ondernemers wantrouwen richting de overheid geschapen.

3.3 Huidige situatie

Het pilotgebied Breedschot omvat diverse omgevingen met verschillende karakters. Aan de noordwestzijde ligt het beekdal met een 'open' landschap. Er is weinig bebouwing en je kunt ver kijken, ook dankzij de glooiing in de richting van de beek. Juist dat karakter van vergezichten en her en der plukjes groene landschapselementen (bomen, houtwallen) wordt gewaardeerd. De oostzijde kenmerkt zich door natuurwaarden. De inrichting van het gebied bestaat uit akkers, grasland, bos en natuurgebied. Her en der bevinden zich groene elementen, zoals kleine bosjes, bomenlanen en houtwallen.

Naar het zuidwesten wordt het landschap drukker: meer bedrijvigheid en woningen, een intensief productielandschap met teelt ondersteunende voorzieningen die hun stempel drukken op het aanzien van het gebied.

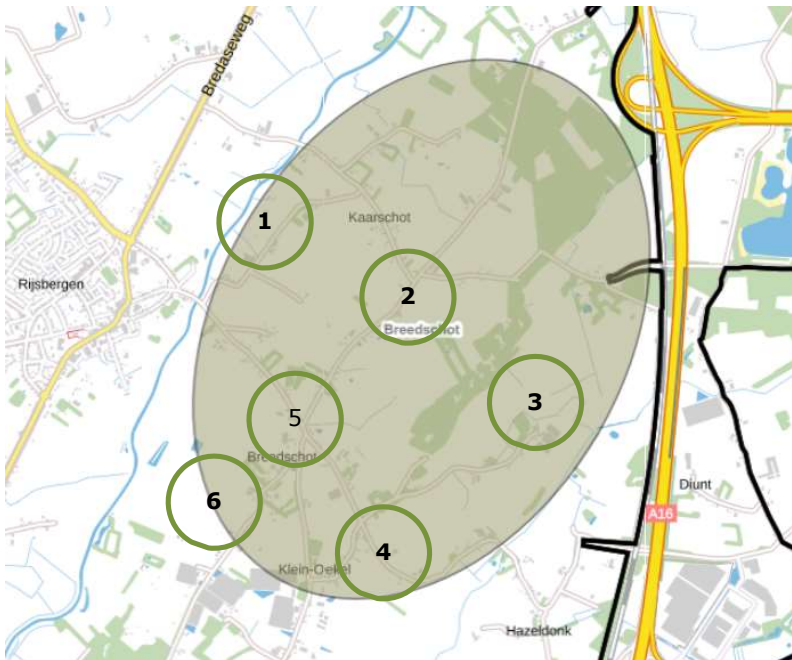
Het pilotgebied omvat 2 buurtschappen. Kaarschot (Kaarschotsestraat en omgeving) heeft een wat ruimer karakter, terwijl in de Kruispad vooral rondom het kruispunt Kruispad, Breedschotsestraat en Oekelsestraat veel activiteiten bestaat met bedrijvigheid, wonen en recreatie vrij dicht op elkaar.

De mensen gaan aardig met elkaar om, ze geven elkaar de ruimte. In het proces van de pilot zijn er spanningen naar de oppervlakte gekomen. Deze zijn het gevolg van verschillen in belangen, in visie en in cultuur tussen mensen die hun hele leven in het gebied wonen en werken, en welgestelde inwoners met mooi verbouwde boerderijen en landhuizen die hoge eisen stellen aan hun woongenot.

In de buurtschappen Kruispad, Kaarschot en hun directe omgeving gebeurt veel door groeiende en stoppende ondernemers. Daarnaast spelen er diverse particuliere initiatieven. Er zijn wensen om agrarische bedrijven, natuur en recreatiemogelijkheden uit te breiden. In de dialoog in het gebied en tussen initiatiefnemers onderling ontstaan mooie kansen voor initiatiefnemers om met een nieuwe blik naar de bestemmingen in het gebied te kijken.

Globaal kunnen binnen pilotgebied Breedschot 6 omgevingen worden onderscheiden met ieder een eigen profiel:

- 1 Het beekdal, open landschap beschermd door de groenblauwe mantel, grote percelen met agrarische bestemming. Daartussen woningen, een aantal agrarische bedrijven en kleinschalige niet-agrarische bedrijven.
- 2 De omgeving van de Lange Dreef, Slikstraatje en de Overasebaan, doorlopend tot aan het woonbos 'de Zandstraat' met een divers landschap met verschillende soorten teelten, historische en groene landschapselementen.
- 3 in het gebied 'Kruispad Zuid' vind je natuur, woonbos en meer extensief agrarisch productielandschap. Her en der zijn oude landschapselementen terug te vinden zoals bomenlanen, bossen of houtwallen.
- 4 In de omgeving van de Oekelsestraat en de Noordhoeksestraat bevindt zich ook een gevarieerd landschap met oude landschapselementen en natuurwaarden.
- 5 Rond de kruispunten Kruispad-Noordhoeksestraat en Oekelsestraat-Breedschotsestraat is er veel activiteit met dicht op elkaar de functies recreatie, wonen, agrarische bedrijvigheid en natuur. In de gebiedsvisie wordt omgeving aangeduid als 'Heerlijkheid Breedschot'.
- 6 Ten zuiden van Breedschot kenmerkt het gebied zich door intensieve landbouw, met hier en daar oude landschapselementen.



Afbeelding 2: globale ligging van de 6 omgevingen binnen pilotgebied Breedschot (bron: gemeente Zundert)

3.4 Ondernemen

Zundert wil een 'ondernemende, groeiende en bloeiende gemeente' zijn waar het goed wonen, werken én recreëren is. Voldoende ruimte voor bedrijven is niet alleen van belang voor de Zundertse economie, maar ook voor de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied. Immers de agrarische sector drukt een belangrijke stempel op het landschap. Zij zijn de grootste grondgebruikers van het gebied en welvarende bedrijven geven het landschap (mede) zijn vorm en uitstraling.

Tegelijkertijd willen we een aantrekkelijk landschap, ruimte voor recreatie, versterking van natuur en biodiversiteit, klimaatadaptie. Het is een grote uitdaging deze functies te combineren met de noodzakelijke mogelijkheden voor schaalvergroting en TOV in de landbouw.

De problematiek rondom vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) komt voort uit die schaalvergroting en heeft ook een ontvolking van het platteland tot gevolg. Voor een vitaal

platteland heb je ook mensen nodig, die kunnen wonen in een veilige en gezonde omgeving. Boomteelt en zacht fruit zijn in het buitengebied van Zundert belangrijke economisch dragers. We zijn trots op onze gezonde agrarische bedrijven. Deze bedrijvigheid vraagt veel van milieu en landschap. Zeker in combinatie met de klimaatadaptatie worden er steeds hogere eisen gesteld aan de agrarische ondernemers. Vanuit de markt worden steeds hogere eisen gesteld aan de producten. Samen met de prijsstijgingen van grond moeten ondernemers steeds inventiever worden. Door de hogere milieu-eisen zijn er feitelijk twee ontwikkelingen waar te nemen: toepassing van geavanceerde technieken om het gebruik van water, mest- en voedingsstoffen te beperken (zoals teeltondersteunende voorzieningen) en extensivering van de bedrijfsvoering richting biologische, natuurinclusieve landbouw. Voor beide type bedrijfsvoeringen is ruimte in Breedschot en dat maakt het gebied zo aantrekkelijk.

Agrarische bedrijven

Zundert heeft de ambitie om zich te ontwikkelen tot een (inter)nationale 'Greenport' met de focus op boom- en zacht fruitteelt. Hiervoor is het nodig dat de boom- en zacht fruitteelt volop de ruimte krijgt, uiteraard binnen landschappelijke- en milieukaders en met aandacht voor een goed woon- en leefklimaat. Grote delen van het Zundertse buitengebied zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied en als agrarische hoofdstructuur plus. In pilotgebied Breedschot zijn dat het zuidwestelijke deel en delen van het noordwesten. Hier gelden verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor kassen en permanente teeltondersteunende voorzieningen om de specifieke ontwikkelingsmogelijkheden voor de boomteeltsector en andere teelten in dit gebied te ondersteunen.

In pilotgebied Breedschot zijn nieuwe ontwikkelingen (zoals nieuwbouw of uitbreiding) mogelijk, mits de draagkracht van het gebied het toelaat. Hierbij wordt gekeken naar de effecten op natuurwaarden, op landschappelijke waarden en op het woongenot in een gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet het streven zijn om leegstand op te lossen en niet om meer bebouwing toe te voegen. Het toevoegen van extra bebouwing, ten opzichte van de ruimte die reeds in het bestemmingsplan is toegestaan, moet altijd gepaard gaan met sloop van bebouwing. Hierbij wordt bij voorkeur gesloopt binnen het pilotgebied zelf.

In lijn met de maatschappelijke trend wordt bedrijven daarnaast gevraagd te investeren in maatregelen ter verduurzaming van de eigen bedrijfsvoering en klimaatadaptatie (hergebruik, berging en/of infiltratie van water en het creëren van ruimte langs de A of Weerij).

Landbouw als voedselsysteem

Een belangrijke functie van het buitengebied wordt gemakkelijk over het hoofd gezien; namelijk die van leverancier van kwalitatief hoogstaande, veilige en betaalbare voeding. Toch maakt Breedschot onderdeel uit van een van de belangrijkste tuinbouwgebieden van West-Europa. In ons globale systeem is de beschikbaarheid van betaalbaar voedsel zo vanzelfsprekend geworden, dat we er niet meer bij stil staan. Rood fruit wordt meer gezien als exportproduct. Ook winnen lokaal geproduceerde voedingsgewassen aan populariteit. Zeker als ze op een extensieve manier worden geteelt. Steeds meer mensen trekken er op uit om in het buitengebied streek- en seizoensgebonden producten te kopen, rechtstreeks van de boer. Streekproducten maken aantrekkelijker voor inwoners zelf en voor recreanten. Breedschot is gezien de ligging vlakbij Rijsbergen en eigenlijk ook Breda een gebied dat kansen biedt voor de verkoop van streekproducten.

Teelt Ondersteunende Voorzieningen (TOV)

De TOV (kassen) maken efficiëntere dosering van water en meststoffen mogelijk. Daarmee wordt de ecologische voetafdruk verminderd. Wel hebben TOV een groot effect in het landschap. Het afdekken van de bodem vermindert de infiltratie van regenwater en heeft een negatief effect op de biodiversiteit. Daarnaast maken TOV een inbreuk op het uiterlijk van het landschap.

Niet-Agrarische bedrijven

In het algemeen worden bedrijven met niet-agrarische activiteiten, die 'uit hun jasje groeien' en daarmee niet meer in het buitengebied passen als gevolg van (milieu-/ verkeers-)hinder of aantasting van de landschappelijke waarden, bij nieuwe ontwikkelingen door de gemeente gevraagd om te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Deze algemene aanpak geldt ook voor pilotgebied Breedschot. De pilot biedt ook voor deze bedrijven mogelijkheden, wanneer toekomstplannen aantoonbaar bijdragen aan de doelstelling van de pilot.

Bij de omzetting van bedrijven naar een andere vorm, is het belangrijk dat de nieuwe functie bijdraagt aan een meerwaarde voor de omgeving. Ook geldt dat bij het benutten van de kansen die de pilot Vitaal Buitengebied geeft, het doel moet zijn om leegstand op te lossen en niet om meer bebouwing toe te voegen.

Arbeidsmigranten

In de land- en tuinbouwsector in Zundert is behoefte aan de inzet van arbeidsmigranten. Huisvesting van deze mensen vraagt de nodige aandacht. De gemeente Zundert en werkgevers trekken hierin samen op, waarmee wordt aangesloten op gemaakte afspraken in regionaal verband. Bij plannen voor huisvesting zijn zowel een goed woon- en leefklimaat voor de werknemers van belang, als ook het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de (bestaande) omgeving. Hier kan bijvoorbeeld aan worden bijgedragen door het accommoderen van de huisvesting op of binnen de directe nabijheid van het bedrijf van de werkgever, zodat adequaat toezicht mogelijk is. Voor het aantal werknemers wat op een locatie kan worden gehuisvest, zijn reeds standaardregels opgenomen in het bestemmingsplan. Indien de wens bestaat om meer werknemers onderdak te bieden, dan wordt in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente én omgeving bekeken wat passend is bij de bedrijfsvoering en in de omgeving.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen én de reacties vanuit de bestaande omgeving. Om een duurzame inpassing van de huisvesting te waarborgen is een goede communicatie (omgevingsdialoog) tussen initiatiefnemer en de directe omgeving noodzakelijk, zowel in de planfase als na realisatie van een ontwikkeling.

Recreatiebedrijven

In Breedschot zijn diverse recreatie- en horecabedrijven gevestigd. Enkele bedrijven hebben ontwikkelingsplannen. Vanuit het gebied wordt hier met een neutrale of positieve blik tegenaan gekeken, mits bij de plannen de bestaande belangen worden beschermd (zoals woongenot en mogelijkheden voor agrarische ondernemers). Een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van plannen is de publiek aantrekkende werking, zeker op locaties waar de verkeersveiligheid en het aantal verkeersbewegingen reeds als knelpunt wordt ervaren.

3.5 Wonen in het buitengebied

Wonen gaat verder dan alleen een aangename woning. Ook de kwaliteit van de woonomgeving is van belang. Bij wonen in het buitengebied wordt vooral gedacht aan rust, ruimte, een groen uitzicht en veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden. In Breedschot is de situatie dat de woningen zich vaak in de nabijheid van bedrijven bevinden. Om ervoor te zorgen dat deze functies goed gecombineerd kunnen worden is begrip voor ieders beleving van het buitengebied van belang. De visie die met en door bewoners is opgesteld, heeft een aantal van deze tegengestelde belangen blootgelegd. Eén voorwaarde die de overheden stellen is duidelijk: nieuwe woningen worden in het buitengebied uitsluitend toegestaan indien naar verhouding een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit (natuur, water, landschap, sloop oude gebouwen, etc.). Vervolgens dienen deze woningen binnen een bestaande bebouwingsconcentratie te komen. De interim omgevingsverordening van de provincie geeft hiervoor kaders.

Vanuit de pilot Vitaal Buitengebied worden initiatieven rondom transformatie van VAB's en andere leegstaande bedrijfsbebouwing naar nieuwe functies gestimuleerd. Of 'wonen' in alle gevallen de juiste oplossing is moet per initiatief worden bekeken.

Voor pilotgebied Breedschot is het belangrijk dat als er al woningen worden toegevoegd, deze aanvullend zijn op de huidige voorraad en die woningen daarnaast de doorstroming bevorderen. Hiervoor is een gevarieerde, toegankelijke en betaalbare woningvoorraad van belang. In verband met de huidige maatschappelijke ontwikkelingen wordt in deze gebiedsvisie specifiek aandacht besteed aan nieuwe woonvormen voor jongeren en senioren.

Bewoners spelen een belangrijke rol in het buitengebied. Als behoud en verbetering van de kwaliteit van het landschap, versterking van natuur en biodiversiteit uitsluitend op de schouders van de agrarische ondernemers komen, verliezen ze mogelijk hun toekomstbestendige verdienmodel en motivatie. Met de inrichting van hun land en ook door zich in te zetten in de buurt kunnen bewoners van het buitengebied ook bijdragen aan het verbeteren van de leefomgeving, ook sociaal. Opvallend is, dat van agrarische bedrijven wordt verwacht dat ze meewerken aan een aantrekkelijk landschap, terwijl 'burgers' de neiging hebben hun tuin af te bakenen met hekwerken en beplanting. Hier is in Breedschot nog winst te behalen.

Mits zowel ruimtelijk als sociaal goed ingepast, is wonen in het buitengebied een effectief middel om de ontvolking van het buitengebied tegen te gaan. Met sociaal ingepast wordt bedoeld, dat bij 'buitenaf wonen' vaak de invloeden van het (agrarische) platteland merkbaar zijn. Immers het buitengebied is ook het werkgebied van (agrarische) ondernemers. Het accepteren van deze invloeden moet een bewuste afweging zijn bij de keuze om in Breedschot te gaan wonen.

Tijdens bijeenkomsten van pilotgebied Breedschot hebben diverse initiatiefnemers en inwoners aangegeven dat bepaalde doelgroepen graag in het buitengebied willen wonen, bijvoorbeeld:

- Jongeren afkomstig uit het gebied.
- Gepensioneerde boeren afkomstig uit het gebied.
- Vitale senioren die graag kleiner willen wonen, maar dan liever in het buitengebied dan in een appartement in het dorp.

Ruimtelijke en sociale inpassing houdt in:

- Woningen die qua uiterlijk, formaat en locatie passen in het gebied
- Woningen gericht op doelgroepen die passen in het gebied (zie hierboven).
- Dat woningen goed ingepast dienen te worden in het landschap, met respect voor de open kwaliteiten van het buitengebied.
- Dat geen bebouwing wordt toegevoegd; m.a.w. voor elke m² woning die wordt toegevoegd een m² overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- Breedschot wordt geen nieuwe woonwijk bij Rijsbergen.

Nieuwe woonvormen

In de pilot Breedschot is gesproken over meer mogelijkheden voor woningen voor zowel jongeren als ouderen. Momenteel is sprake van een tekort aan woningen Nederland, wat zorgt voor een prijsopdrijvend effect. Zundert en ook Breedschot vormt daarop geen uitzondering. Daarnaast ontbreekt het startende jongeren vaak aan voldoende budget om een woning te kunnen kopen. Een mogelijke oplossing kan de ontwikkeling van nieuwe woonvormen gericht op specifieke doelgroepen zoals Tiny Houses' voor jongeren, woongemeenschappen voor ouderen en zorgconcepten.

In diverse Brabantse gemeenten wordt inmiddels geëxperimenteerd met Tiny Houses voor starters. Veelal hebben de initiatieven een tijdelijk karakter (bijvoorbeeld 10 of 15 jaar). Gezien de zeer beperkte ruimte voor de woonfunctie in het gebied in combinatie met de gewenste diversiteit van bewoners kunnen alternatieve woonvormen met gezamenlijke functies – mits ruimtelijk goed ingepast in de omgeving – kansrijk zijn in het gebied.

Vanuit de pilot is een richtingwijzer voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen opgezet. Deze is op de site van de pilot te raadplegen. Belangrijk is, dat woongebouwen liggen op een bestaand bouwvlak, in grote mate bijdragen aan omgevingskwaliteit, er voorzieningen in de

buurt zijn en er een goed uitgewerkt concept onder ligt. Voor Tiny Houses geldt, dat deze tijdelijk (10 – 15 jaar) gerealiseerd kunnen worden als daarmee een flink stuk van het Natuurnetwerk Brabant ontwikkeld kan worden. Dit vraagt om maatwerk. Het is sowieso wenselijk, te onderzoeken hoe alternatieve woonvormen financieel haalbaar gemaakt kunnen worden. Vanuit de pilot Breedschot klinken ook serieuze zorgen over tijdelijke Tiny House-projecten, vanwege mogelijke overlast en verrommeling van het landschap. Dit zal bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht moeten krijgen. Ook moet een eventuele locatie goed afgewogen worden.

Senioren

Voor de gemeente Zundert geldt dat de inwoners relatief ouder zijn, met een oververtegenwoordiging van inwoners in de leeftijdscategorieën 45-65 jaar en 65 jaar en ouder. Tot 2030 is een huishoudenstoename van circa 630 huishoudens te verwachten. Zundert heeft te maken met een dubbele vergrijzing: het aantal ouderen neemt toe en ouderen worden steeds ouder. Het grootste deel van de huishoudensgroei tot 2030 komt door groei van de doelgroep 75-plussers en dit zorgt voor een grote opgave op de woningmarkt. Mensen gaan pas in een laat stadium naar een zorg-of verpleeghuis en hebben daar dan een indicatie voor nodig (bron: Woonvisie Zundert).

Binnen de gemeente is het van belang dat voldoende woningen beschikbaar zijn, waarin mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Die wens bestaat ook in pilotgebied Breedschot. Voormalige agrariërs willen het liefst in het buitengebied blijven wonen en niet in een dorp. Ook vitale ouderen willen graag 'in het groen wonen'. Langer zelfstandig wonen vraagt om accenten op veiligheid, inrichting openbare ruimte en nabijheid/ bereikbaarheid van voorzieningen (winkels, zorg, openbaar vervoer). Dit zal bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht moeten krijgen, maar ook goed afgewogen moeten worden op basis van de ligging van de (eventuele) locatie.

3.6 Natuur en biodiversiteit

Aan de oostzijde van Breedschot is het natuurgebied 'Breedbroeken' gelegen. Dit is eigendom van Staatsbosbeheer. Breedbroeken maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), wat zich in noordelijke richting uitstrekt en doorloopt tot aan de kern Effen en de Galderse meren.

Breedbroeken heeft unieke natuurwaarden door de aanwezigheid van moeraskalk. Dit zorgt voor zeldzame flora en fauna. Voor het gebied wordt momenteel een beheerprogramma uitgevoerd, wat deze natuurwaarden gaat versterken. De wens is, delen van het gebied af te plagen, zodat de moeraskalk zich nog beter kan ontwikkelen.

Ten zuiden van Breedbroeken bevinden zich agrarische percelen, die zoveel mogelijk natuurlijk worden beheerd. Langs de randen van enkele percelen zijn karakteristieke elementen zoals bomen(rijen) aanwezig.

Ten oosten van Breedbroeken ligt van noord naar zuid een zogenaamd 'woonbos' met natuurlijke waarden. De woningen staan op grote percelen, die veelal een groene inrichting hebben met bomen, hagen en struiken die passend zijn in het gebied.

Samen met Breedbroeken en de natuurlijk beheerde agrarische percelen vormt dit een aantrekkelijk natuurlijk geheel, wat erg wordt gewaardeerd door zowel de inwoners als gebruikers. Het is de wens van veel bewoners van Breedschot, iets te doen aan de afrasteringen en hoge hagen rond de tuinen (vaak met niet inheemse beplanting als coniferen en laurier).

De waterlopen Aa of Weerijds (aan westzijde van Breedschot) en de Hazeldonkse Beek (oostzijde) hebben beide de functie Ecologische Verbindingszone (EVZ). Hiertoe zijn langs beide beken stroken grond onttrokken aan de landbouw en in het bestemmingsplan vastgelegd als natuur. Bij de Aa of Weerijds is hierdoor veel natuur langs de beek ingericht. Daarnaast is tussen het dorp Rijsbergen en de Aa of Weerijds een landgoedontwikkeling geweest waarbij er 3 landhuizen zijn gevestigd en 15 ha natuur is aangelegd. Dit vormt samen met de EVZ een waardevolle natuuruitbreiding.

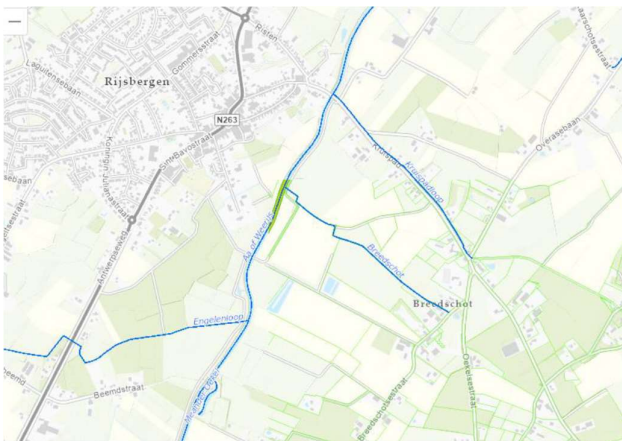
3.7 Energietransitie en duurzaamheid

In de pilot Breedschot is er over gesproken dat vanuit bestaande wet- en regelgeving er veel wordt gevraagd van ondernemers op gebied van waterbeheer, landschappelijke inpassing en klimaatadaptatie. Een terechte wedervraag is dat ook inwoners hun steentje bijdragen en extra inspanningen verrichten op het gebied van bovengenoemde onderwerpen. Eenvoudige maatregelen kunnen zijn het weghangen van nestkasten, aanplanten van extra groen of meer water laten infiltreren in de bodem door het afkoppelen van hemelwaterafvoer of de aanleg van waterdoorlatende oppervlakteverharding.

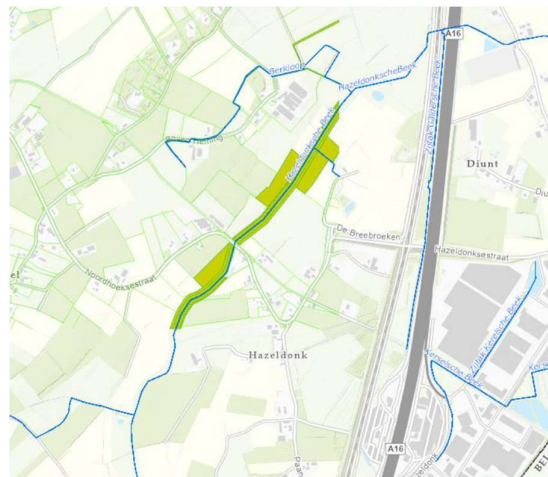
In het gebied zijn veel grote agrarische constructies. De daken zijn perfect voor zonnepanelen. Initiatieven hiervoor struikelen op dit moment door het transporttekort.

3.8 Water en klimaatadaptatie

Pilotgebied Breedschot ligt op een hoger gedeelte in het beeklandschap tussen De Aa of Weerijds en de Hazeldonkse Beek. Tot op heden is het gehele gebied zodanig ingericht dat het overtollige water snel kan worden afgevoerd richting de Aa of Weerijds via 2 watergangen (Breedschot en de Kruispadloop).



Afbeelding: Belangrijkste watergangen naar de Aa of Weerijds (bron Waterschap Brabantse Delta)



Afbeelding: watergangen Hazeldonkse beek (bron Waterschap Brabantse Delta)

Langs de Hazeldonkse beek is veel landbouwgrond ingericht als waterberging om zoveel mogelijk water vast te houden in nattere perioden en gedoseerd af te voeren naar het Markdal systeem.

Pilotgebied Breedschot vormt een overgangsgebied waar vele agrarische sectoren zijn gevestigd. Er is wel een duidelijke ontwikkeling te zien van kleinschalige melkveebedrijven naar grotere intensievere teeltbedrijven. Met name boomteeltbedrijven en zacht fruitelers breiden de laatste jaren enorm uit. Dit zijn ook bedrijven die in drogere perioden veel grondwater oppompen om hun gewassen te beregenen. Een extra uitdaging daarbij zijn de teeltondersteunende voorzieningen die er steeds meer voor zorgen dat de bodem met folie wordt afgedekt waardoor er weinig tot geen water meer kan infiltreren in de ondergrond. Vanuit waterkwaliteitsoogpunt is dit vaak verplicht maar vanuit waterkwantiteit is dit vaak niet gewenst omdat je juist water wil laten infiltreren in de bodem.

Juist op de hogere gebieden zoals Breedschot zou infiltratie van water een belangrijke rol moeten spelen om te voorkomen dat enerzijds water te snel wordt afgevoerd naar het laaggelegen gebied (risico voor wateroverlast) en anderzijds om het grondwater aan te vullen in tijden van te veel water. Dit kan zelfs in de vorm van actieve diepte-infiltratie. Voor grotere bedrijven is het haalbaar om hierin te investeren omdat ze vaak al een bassin of wateropvang hebben voor de bedrijfsvoering. Stimulering kan bijvoorbeeld door bedrijven te garanderen dat zij grondwater mogen oppompen mits

in de winter het grondwater maar voldoende wordt aangevuld. Ook kleinere bedrijven en particulieren kunnen een bijdrage leveren door zoveel mogelijk water vast te houden en ter plaatse te infiltreren in de bodem. Voorbeelden hiervan zijn het afkoppelen van hemelwaterafvoer of het plaatsen van stuwen in sloten om water langer vast te houden.

Naast waterkwantiteit is waterkwaliteit eveneens een belangrijk aandachtspunt in het gehele stroomgebied van de Aa of Weerij. Door intensief landbouwkundig gebruik aan zowel Vlaamse en Nederlandse kant komen er te veel nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen in het oppervlaktewater terecht. Dit blijft ook de komende jaren extra aandacht vragen.

Teeltondersteunende voorzieningen kunnen er, door recirculatie van water, voor zorgen dat de emissie van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen wordt teruggedrongen. Maar kunnen, door een overstort bij ernstige regelval, ook zorgen voor lozingen met hoge concentraties aan meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen.

3.9 Sociale samenhang

Inwoners van het gebied waarderen de prettige omgang met elkaar en de samenhang. De buurtschappen spelen hier een belangrijke rol in. Zij hebben ook een belangrijke rol gespeeld in het op gang brengen van het proces om te komen tot een gebiedsvisie.

Een eerste resultaat van de pilot Breedschot, is dat door middel van de bijeenkomsten en de daar gevoerde gesprekken en discussies de sociale samenhang en het wederzijdse inlevingsvermogen van ondernemers en inwoners is versterkt. Hieruit is de wens naar voren gekomen om dit proces naar de toekomst een duurzaam vervolg te geven. Mogelijkheden hiervoor worden verkend.

Tegelijkertijd komen uit gesprekken over de concrete initiatieven spanningen naar boven vanuit verschillen in belangen, visie en cultuur. Dat is lastig, maar doordat ze op tafel komen kunnen ze bespreekbaar gemaakt worden en kan er gezocht worden naar oplossingen.

3.10 Verkeer

Tijdens de bijeenkomsten zijn vaak zorgen geuit over de verkeersveiligheid op diverse locaties in Breedschot. De snelheid van autoverkeer en de combinatie van recreatief en agrarisch gebruik van wegen zijn de belangrijkste knelpunten. Vanuit het gebied is actief meegedacht over oplossingen. Het is echter een complex thema, omdat de fysieke ruimte veelal beperkt is, de ingrepen kostbaar zijn en omdat de verantwoordelijkheid voor verbetering in eerste instantie bij de gemeente ligt.

Wel kan vanuit nieuwe ontwikkelingen worden meebewogen en meegedacht om bestaande onveilige situaties beter te maken. Bijvoorbeeld door het verplaatsen van een inrit of het zodanig aanpassen van de inrichting van een perceel dat dit het overzicht op verkeerspunten ten goede komt. Ook kan een investering in de omgevingskwaliteit (als voorwaarde voor het realiseren van een ontwikkeling) worden ingezet voor een verbeteractie van de verkeersveiligheid.

In bijlage 2 is een opsomming opgenomen van de onveilige verkeerssituaties inclusief een aantal verbetervoorstellen en oplossingen.

4 Gebiedsvisie

In de huidige snel veranderende en complexe samenleving wordt er veel gevraagd van overheid, ondernemers, inwoners en belangenorganisaties. Gezamenlijk zal er een manier van samenwerking gevonden moeten worden, die kan zorgen dat ambities en wensen kunnen worden gerealiseerd en tegelijkertijd belangen beter in balans blijven. Dit moet gedaan worden door gebruik te maken van nieuwe samenwerkingsvormen, zoals meerwaarde trajecten waarbij op basis van een gebiedsgerichte aanpak die gebaseerd is op de verbetering van omgevingskwaliteit ontwikkelingen mogelijk worden. Dit zijn processen die samenwerking tussen initiatiefnemers, veel aandacht en goede afwegingen vergen. Zo wordt voorkomen dat de uitgangspunten in deze gebiedsvisie uit het oog verloren worden

Als we naar de opgaven, kansen, wensen en knelpunten voor pilotgebied Breedschot kijken dan wordt daaruit voor de omgevingen de volgende gewenste ontwikkelrichting afgeleid.

De 6 omgevingen in pilotgebied Breedschot:

- 1 Beekdal
- 2 Lange Dreef-Slikstraatje-Overasebaan
- 3 Kruispad Zuid
- 4 Oekelsestraat en de Noordhoeksestraat
- 5 'Heerlijkheid Breedschot'
- 6 Breedschot Zuid



Afbeelding: globale ligging van de 6 omgevingen binnen pilotgebied Breedschot (bron: gemeente Zundert)

Omgeving Beekdal

Beschermd door de groenblauwe mantel is het Beekdal een open landschap. Er is weinig bebouwing en je kunt ver kijken, ook dankzij de glooiing in de richting van de beek. Juist dat karakter van vergezichten en her en der plukjes groene landschapselementen (bomen, houtwallen) wordt gewaardeerd.

Uitbreiding van activiteiten is beperkt mogelijk, mits goed ingepast in het landschap, zichtlijnen in stand blijven en bestaande landschapselementen bewaard worden.

Kansen:

- Verbeteren van waterinfiltratie.
- Versterken bestaande landschapselementen.
- Versterken van natuurwaarden.
- Verwijderen van vrijgekomen agrarische bebouwingen.
- Ruimte voor veilige fiets- en wandelpaden.

Omgeving Lange Dreef-Slikstraatje-Overasebaan

Deze omgeving kenmerkt zich door een variatie aan landschappen gecombineerd met natuurwaarden en historische landschapselementen.

Uitbreiding van activiteiten en nieuwe initiatieven zijn mogelijk mits goed ingepast in het landschap, de variatie in het gebied in balans blijft en natuurwaarden en historische landschapselementen in stand worden gehouden.

Kansen

- Versterken van natuur- en biodiversiteit.
- Conserveren en versterken van bestaande historische landschapselementen.
- Verbeteren van de variatie in het gebied.
- Verbeteren van waterinfiltratie.
- Verwijderen van vrijkomende agrarische bebouwingen.
- Ruimte voor veilige fiets- en wandelpaden.

Omgeving Kruispad Zuid

Aan de oostzijde van Breedschot is het natuurgebied 'Breedbroeken' gelegen. Ten zuiden van het natuurgebied bevinden zich agrarische percelen, die zoveel mogelijk natuurlijk worden beheerd. Ten oosten van Breedbroeken ligt van noord naar zuid een zogenaamd 'woonbos' met natuurlijke waarden.

In deze omgeving is het gewenst waar mogelijk natuurwaarden te versterken. Nieuwe activiteiten dienen goed ingepast te worden. Zo biedt het gebied kansen voor natuur inclusieve- en kringloop-landbouw. Bestaande mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen worden binnen de groenblauwe-mantel niet verruimd. Uitbreiding van activiteiten en nieuwe initiatieven zijn mogelijk mits ze in overeenstemming zijn met het karakter van het gebied en goed worden ingepast in het landschap.

Kansen:

- Versterking en uitbreiding van natuur & biodiversiteit.
- Natuur inclusieve -en circulaire landbouw.
- Verwijderen van vrijgekomen agrarische bebouwingen.
- Vernatting van het gebied Breedbroeken.

Omgeving Oekelsestraat en Noordhoeksestraat

Ook deze omgeving kenmerkt zich door de variatie van het landschap gecombineerd met natuurwaarden en historische landschapselementen.

Uitbreiding van activiteiten en nieuwe initiatieven zijn mogelijk mits goed ingepast in het landschap, de variatie in het gebied bewaard blijft, natuurwaarden en historische landschapselementen in stand worden gehouden.

Kansen

- Versterken van natuur- en biodiversiteit
- Conserveren en versterken van bestaande historische landschapselementen
- Verbeteren van de variatie in het gebied.
- Verbeteren van waterinfiltratie.
- Verwijderen van vrijgekomen agrarische bebouwingen.
- Ruimte voor veilige fiets- en wandelpaden.

Omgeving 'Heerlijkheid Breedschot'

Rondom de kruispunten Kruispad - Noordhoekse straat en Oekelsestraat - Breedschotsestraat komen kansen en knelpunten bij elkaar door vrijkomende (agrarische) bebouwing, wensen voor het toevoegen van woningen en wensen voor nieuwe ontwikkelingen van zowel agrarische- als recreatieve ondernemers.

In combinatie met de reeds aanwezige woningen en bedrijven kunnen al deze knelpunten, wensen en initiatieven slim worden samengebracht door de vorming van een gehuchtje of buurtschap met een heel eigen identiteit. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat een nieuw dorp ontstaat of een uitbreiding van Rijsbergen. Een lokale 'verdichting' van de huidige lintbebouwing kan bijdragen aan meer samenhang in het gebied, aangezien daarbij leegstaande, deels agrarische, bebouwing dient te worden opgeruimd. Door de bestaande cultuurhistorische bebouwing en de verbanden daartussen als vertrekpunt te nemen bij nieuwe ontwikkelingen kan dit gebied een hoge belevingswaarde krijgen.

Door de bebouwing te omlijsten met een zone met nieuwe natuur en/of extensieve landbouw wordt spanning met de nabijgelegen intensieve landbouw voorkomen en verbetert de balans voor natuur en biodiversiteit. In dit deel van Breedschot ligt een grote ontwerpuitdaging in het combineren van wonen, bedrijvigheid, recreatie en natuur! Met de vorming van een gehuchtje wordt bijgedragen aan een nieuwe 'ziel': 'Heerlijkheid Breedschot'. Samenwerking tussen initiatiefnemers is daarbij cruciaal.

De overheden hebben grote moeite met uitbreiding van het aantal woningen in het buitengebied en zijn beducht voor precedentwerking. Aangezien op Breedschot enkele leegstaande (agrarische) gebouwen staan, is denkbaar dat bij het slopen/saneren daarvan enkele woningen worden toegevoegd. In de gebiedsvisiekaart in bijlage 1 is met een groengele arcering het lint aangegeven waarbinnen het voorstelbaar is dat woningen worden toegevoegd. Bij het toevoegen van woningen in pilotgebied Breedschot (en de rest van het buitengebied) zal altijd rekening gehouden moeten worden met de draagkracht van het gebied, de ruimtelijke- en planologische inpassing en het toch ontbreken van voorzieningen.

Tijdens een bijeenkomst van de werkgroep 'Breedschotsestraat, Oekelsestraat, Kruispad' in juli 2021 is nagedacht hoeveel nieuwe woningen acceptabel zou zijn. Er is toen niet echt een limiet gesteld voor het aantal. Veel belangrijker wordt gevonden, dat de ruimtelijke structuur en stijl van de woningen passend zijn in de omgeving die zich kenmerkt als lintbebouwing, met daar tussen voldoende ruimte en zichtlijnen. Ook kan er niet meer worden gebouwd dan er aan overtollige gebouwen wordt gesloopt. Hier vanuit gaande is het denkbaar dat op 3, 4 locaties in het lint, één of enkele (betaalbare) woningen worden toegevoegd. Dit vraagt om preciesiewerk, samen met de buurt, bij de verder uitwerking. Nadrukkelijk is de wens uitgesproken dat er geen grote landhuizen komen voor één huishouden. De buurt staat sceptisch tegenover Tiny Houses voor jongeren. Er wordt gevreesd voor overlast. Professionele exploitatie is dus van belang.

In combinatie met meer ruimte voor fietsers en wandelaars in de vorm van een langzaam verkeerverbinding vanuit Breedschot naar het fietspad langs de Aa of Weerij, en waar mogelijk extra vrij liggende fiets- en wandelpaden, wordt de verkeersveiligheid van het gebied verbeterd en de recreatieve functie versterkt. Het is de wens van bewoners dat er een dergelijke route wordt gerealiseerd.

Kansen

- Scheefgroei van decennia door de grote diversiteit aan functies wordt recht getrokken waarmee het gebied (opnieuw) een eigen 'ziel' krijgt.
- Problemen rondom bestaande en toekomstige leegstand, VAB's worden opgelost.
- Natuur en biodiversiteit worden versterkt.
- Woonfunctie en recreatieve functie worden versterkt.
- Wonen in het buitengebied wordt beter bereikbaar (liefst voor mensen uit het gebied).
- Er ontstaan kansen om de verkeersveiligheid te verbeteren.

Omgeving Breedschot Zuid

Het zuidwestelijk deel van pilotgebied en verder naar het zuiden bestaat uit intensief productielandschap: containervelden, kassen, bedrijfsgebouwen. Dit geeft agrarische bedrijven de mogelijkheid om op hoog niveau concurrerend te ondernemen.

Uitbreiding van activiteiten zijn mogelijk mits goed ingepast in het landschap, bestaande landschappelijke structuren bewaard blijven en agrarische ontwikkelingen niet geblokkeerd worden.

Kansen

- Bestaande landschappelijke structuren herstellen of versterken waarbij verplaatsing een optie kan zijn.
- Natuur en biodiversiteit versterken.
- Verwijderen van vrijgekomen agrarische bebouwingen.
- Compensatie voor natuur en biodiversiteit door intensieve landbouw elders in het gebied.
- Ruimte voor veilige fiets- en wandelpaden.

Gebiedsvisiekaart

In bijlage 1 is een kaart weergegeven waarin de opgaven, kansen, wensen en knelpunten in het gebied zijn weergegeven, voor zover deze in een kaart verbeeld kunnen worden.

Verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid is in het hele buitengebied een knelpunt omdat dit gebied met verschillende functies intensief gebruikt wordt. Er worden dan ook al flinke stappen gezet met inrichting van de wegen voor 60 km. Maar er is meer nodig om het verkeer, dat al die functies met zich mee brengt, goed aan te kunnen. Hierbij wordt uitdrukkelijk vanuit de bewoners een oproep gedaan aan de Gemeente.

5 Aan de slag!

De in hoofdstuk 4 beschreven ontwikkelrichting en kansen per omgeving bieden houvast bij de planvorming en afweging voor nieuwe initiatieven, die niet passen in het bestemmingsplan (na invoering van de Omgevingswet het 'omgevingsplan'). Hierbij wordt gekeken of en hoe een initiatief bijdraagt aan de beoogde kwaliteiten en ontwikkelingen in het gebied.

In het proces van gebiedspilot Breedschot zijn diverse casussen naar voren gekomen, die (hoe gewenst ze wellicht ook zijn) binnen de reguliere werkwijze niet gerealiseerd kunnen worden. Deze initiatieven kunnen vanuit urgentie, energie, kansen en/of innovatieve oplossingsrichtingen bijdragen aan een vitaal buitengebied. En vragen daarmee om nieuwe oplossingen, integrale afwegingen, ruimte-in-regels en bijzondere aandacht en ondersteuning. De knelpunten die een rol spelen bij realisatie van deze initiatieven zijn thematisch beschreven in voorliggende gebiedsvisie.

Door met dergelijke casussen aan de slag te gaan, willen de samenwerkende overheden concrete ontwikkelingen faciliteren die bijdragen aan een vitaal buitengebied, én leren hoe dat effectief in een nieuw samenspel tussen initiatiefnemer, overheid en omgeving gaat en hoe dat bijdraagt aan een nieuw perspectief voor het buitengebied.

De vele casussen in het gebied zijn verschillend van aard en schaal. In sommige gevallen worden enkele ontwikkelingen die bij elkaar in de buurt liggen gezamenlijk opgepakt. Een belangrijk onderdeel is dat de ontwikkeling moet bijdragen aan de versterking van het gebied. Daarnaast zijn er ook initiatieven die meer haaks op elkaar staan. In die gevallen zal in een uitgebreidere omgevingsdialoog naar voren moeten komen hoe de puzzel op deze punten in elkaar past.

Hieronder een greep uit de casussen die in het gebied spelen (deze lijst is niet limitatief):

- de wens om één of enkele woningen te realiseren 'in ruil voor' sloop oude bebouwing;
- een ondernemer die een voormalig agrarisch bedrijf (VAB) wil omzetten naar een teeltbedrijf;
- ondernemers die het (recreatieve/agrarische/boomteelt) bedrijf willen uitbreiden;
- enkele initiatieven om een B&B op te richten in of bij een woning;
- verschillende recreatieve initiatieven;
- verschillende natuurontwikkelingen.

5.1 Initiatieven verder brengen

De verdere ontwikkeling van de bij het gebiedsteam bekende casussen en eventuele toekomstige initiatieven kan met voorliggende gebiedsvisie vooruit worden geholpen. Hiertoe zal vanuit het gebiedsteam pilot Breedschot ondersteuning worden geboden aan de initiatiefnemers. Gedacht kan worden aan gesprekken met gemeente, provincie en waterschap over de mogelijkheden om met een initiatief optimaal meerwaarde te bieden voor de omgeving. En initiatiefnemers kunnen vroeg in het proces inzicht krijgen in de globale kosten voor meerwaardecreatie, zodat zij snel zien of hun plan haalbaar is.

Een kanttekening die wordt gemaakt, is dat met de pilot ruimte geboden kan worden binnen de bestaande regels met als uitdrukkelijke voorwaarde dat een plan voldoende meerwaarde biedt voor het gebied. Maar ideeën die te ver buiten bestaande wet- en regelgeving vallen, zullen alsnog lastig of niet realiseerbaar zijn.

De uitdaging

“Grond is van de eigenaren, ondernemers op die grond hebben een toekomstig verdienmodel nodig en het landschap is van ons allemaal.”

Om deze uitdaging effectief het hoofd te kunnen bieden is samenwerking van alle stakeholders nodig en bereidheid van ieder eigen verantwoordelijkheid te nemen. Oplossingen zijn mogelijk als alle stakeholders zoeken naar de combinatie van eigen belangen met gezamenlijke belangen en algemeen belang. Zo kom je samen verder.

Iedereen heeft levensruimte nodig en die ruimte moeten we met z’n allen delen. Wie niet kan delen kan ook niet vermenigvuldigen!

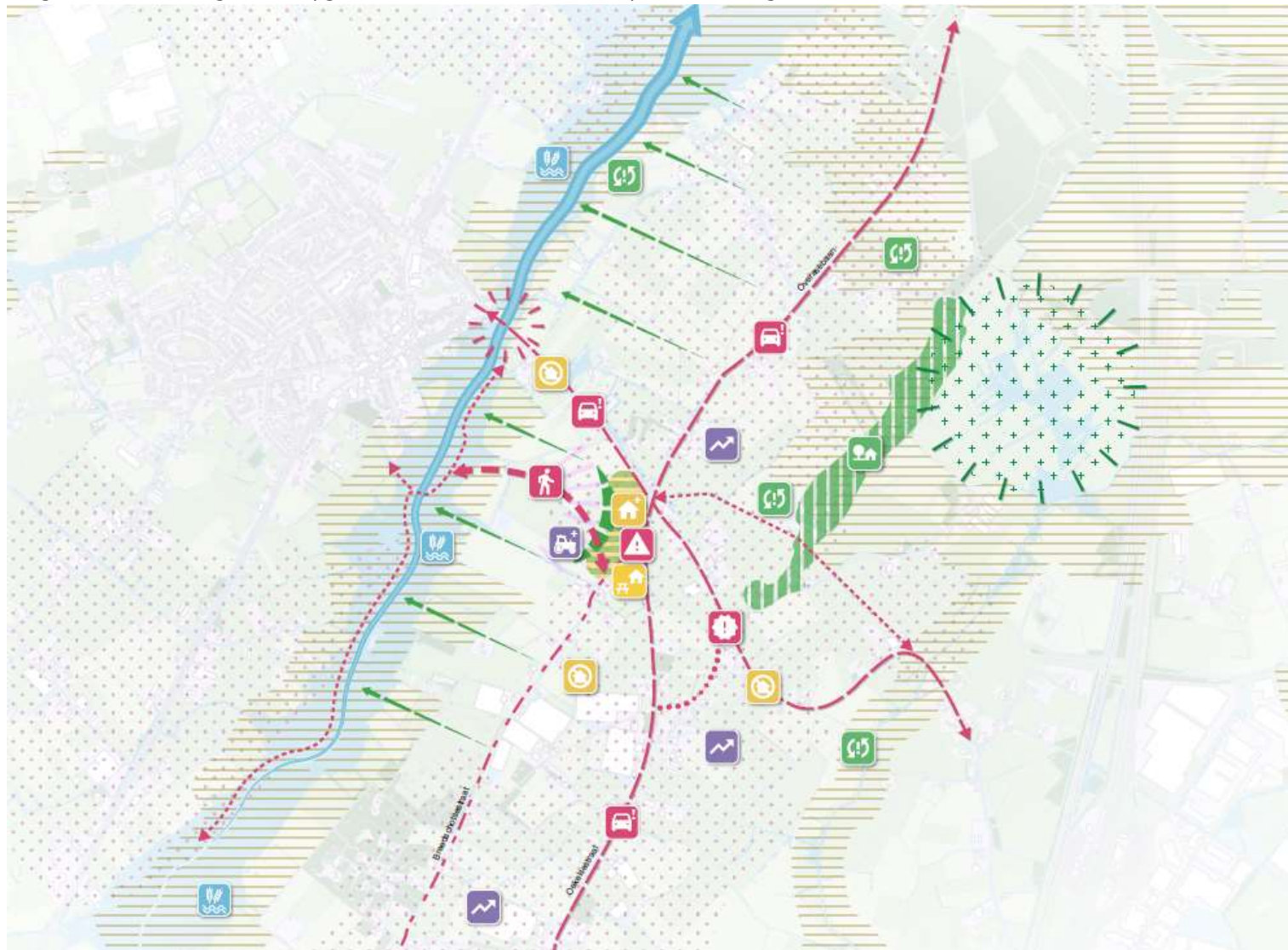
Nawoord - doorkijk naar de toekomst

In de gebiedspilot Breedschot zijn we aan de slag gegaan met concrete knelpunten en initiatieven. Van daaruit hebben meer abstracte richtingen voor gewenste ontwikkelingen gedistilleerd voor de komende 5 tot 10 jaar. Vanuit die concrete realiteit is het lastig verder vooruit te kijken. Wat we wel zien is dat de klimaatverandering samen met de groei van de bevolking op globale schaal gevolgen heeft voor het beschikbare landbouwareaal en bewoonbare ruimte. Ook zien we dat schaalvergroting op de langere termijn eindig is. Dit alles gaat ongetwijfeld invloed hebben op de ontwikkelingen in ons buitengebied.

Daarom is het noodzakelijk om tegelijkertijd met het oplossen van concrete knelpunten in het heden, mogelijkheden open te houden voor het oplossen van mogelijke knelpunten voor de toekomst. Mogelijkheden in de fysieke ruimte, financiële ruimte en in wet- en regelgeving. Voor concrete antwoorden op hoe dat zou moeten zijn in het kader van deze Pilot niet de benodigde tijd en middelen. Een ding is wel heel duidelijk: Stakeholders hebben elkaar hard nodig om oplossingen mogelijk te maken. Het proces van de Pilot heeft een begin gemaakt aan de dialoog die daarvoor nodig is.

Bijlage 1: Gebiedsvisiekaart

De gebiedsvisiekaart geeft de opgaven, kansen, wensen en knelpunten in het gebied weer, voor zover deze in een kaart verbeeld kunnen worden.



Afbeelding: gebiedsvisiekaart pilotgebied Breedschot

Gebiedsgerichte opgaven

Leefbaarheid en Gezond(woon)en

-  Zoek naar mogelijkheden om kleinschalig woningen toe te voegen binnen het gehucht, goed landschappelijk ingebed en met respect voor de natuur- en cultuurhistorische waarden. Voorkeur heeft koppeling aan saneringslocaties of oplossing van een knelpunt. Dit is afweegbaar in of nabij het bebouwingscluster.
-  Buiten het gehucht Breedschot is het toevoegen van nieuwe woningen ongewenst.
-  Transformatie naar vitale functies is welkom. Zorg voor behoud openheid gebied. Kansen voor kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Economisch vitaal

-  Intensief productielandschap: biedt ruimte aan schaalvergroting en (economisch) vitale landbouw. Rekening houdende met de belangen van omwonenden en met respect voor het landschap.
-  Bij bedrijfsontwikkeling rekening houden met ontsluiting recreatieve route en aansluiting op groene zone en bebouwingslint.

Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief

-  Gevoelig voor overstroming, teelt en gebruik afstemmen op omstandigheden.

Bereikbaar en toegankelijk

-  Opgave: verbetering verkeerssituatie. Drukke sluisroute (80 km/h) waar hard gereden wordt, in combinatie met langzaam verkeer. Vanuit de gemeente Zundert worden plannen ontwikkeld om de verkeersveiligheid hier te verbeteren.
-  Opgave: verbetering verkeerssituatie bij entree naar de kern Rijsbergen. Auto's rijden hier hard, terwijl er een overstreek voor fietsers en kinderen aanwezig is op weg naar de nabijgelegen speeltuin.
-  Opgave: verbetering verkeerssituatie. Smalle weg met teveel verkeer. Veel navigatiesystemen geven de weg aan als doorgaande route, terwijl de weg daar niet op berekend is. Mogelijke oplossingen: snelheid reduceren, of afsluiten voor doorgaand verkeer.
-  Wens: zoeken naar de mogelijkheden voor het realiseren van een langzaam verkeersroute als verbinding tussen het bestaande fietspad naast de Aa of Weerj's en het gehucht Breedschot.
-  Opgave: verbetering verkeerssituatie. Woningen staan hier erg dicht op de weg waardoor er weinig ruimte is voor fietsers en wandelaars. Dit zorgt voor een onveilige situatie. Hier is wel behoefte om te fietsen en te wandelen. Mogelijke oplossingen worden momenteel verkend samen met de bewoners.
-  Bestaand fietspad

Aantrekkelijk en waardevol

-  Zoek naar mogelijkheden om de natuurwaarden van het woonbos te versterken.
-  Realiseer een groene corridor als bufferzone tussen de woningen en het landbouwgebied. Hierdoor verhoogt het woongenot in Breedschot en het vermindert de hinder van drift gekoppeld aan de bedrijfsvoering van de landbouw.
-  Behoud het waardevolle zicht op het open beekdal.
-  Wens: behoud en versterking van bestaande natuur. Zoek samen naar de kansen om natuurwaarden te versterken.
-  Groenblauwe mantel: zoek naar de mogelijkheden om de ecologische en landschappelijke waarde te vergroten door het toevoegen van erfbeplanting en andere landschapselementen in aansluiting op de landschappelijke karakteristiek

Verklaring kleur onderliggende vlakken

-  Aa of Weerj's.

Gebiedsbrede opgaven

-  Zoek naar mogelijkheden om de relatie en het contact tussen agrariërs en bewoners te verbeteren.
-  Wens: verken en definieer de draagkracht van het gebied, zodat helder is hoe groot bedrijven kunnen groeien en hoeveel woningen er toegevoegd kunnen worden, zonder dat de kernwaarden van het gebied aangetast worden.
-  Monitor of er opgaven/kansen liggen voor water(berging) nu, of in de toekomst.
-  Zoek naar mogelijkheden om cultuurhistorische landschapselementen, bijvoorbeeld (oude) lanen te herstellen/realiseren. Verken hierbij ook de mogelijkheden voor combinaties met langzaam verkeersroutes.

Bijlage 2: Verkeersveiligheid

Hieronder is een opsomming opgenomen van de onveilige verkeerssituaties inclusief een aantal verbetervoorstellen en oplossingen.

Snelheid

De gemeente Zundert is bezig om de maximumsnelheid op de wegen in het buitengebied te verlagen van 80 km/uur naar 60 km/uur. De weginrichting wordt hierbij aangepast. In Breedschot zijn een aantal smalle en bochtige wegen waar ook 60 km/uur te snel wordt bevinden.

Het gaat om oude wegen die het gebied sfeer en karakter geven:

- Klein-Oekelsestraat
- Bovenheining
- Lange Dreef
- Kaarschotsestraat
- Breedschotsestraat
- Slikstraatje

Mogelijke oplossingen:

- Op deze wegen de maximumsnelheid verlagen naar 40 km/uur.
- Op drukke fietsroutes veilige ruimte voor langzaam verkeer creëren.

Sluipverkeer

Door het gebied gaat veel sluipverkeer van- en naar de bedrijventerreinen aan de A16 en vanaf de A16 richting Zundert, Roosendaal en Etten-Leur. Sinds de camerabewaking van de aansluiting op de A16 – eigenlijk uitsluitend bestemd voor hulpdiensten – is dit sluipverkeer aanzienlijk afgenomen.

Vrachtverkeer

De schaalvergroting van de agrarische bedrijven brengt veel meer grote vrachtwagens in het gebied voor aanvoer van grond- en hulpstoffen en afvoer van producten. Vooral voor de smallere wegen in het gebied geven deze voertuigen een grote belasting. Ook in Rijsbergen ontstaat overlast door deze verkeersbewegingen (o.a. Risten). In Breedschot bestaat de wens om voor deze verkeersbewegingen een ontsluiting van het gebied naar de A16 te creëren. De bestaande afrit Zundert van de A16 is voor deze verkeersbewegingen een probleem vanwege de Belgische tolheffing.

Mogelijke oplossingen:

- De mogelijkheden verkennen om alleen bestemmings(vracht)verkeer toegang tot het gebied vanaf de A16 te geven. Hierbij gebruik maken van bestaande camerabewaking in combinatie met fleetcontrol systemen van transportbedrijven.
- Bij nieuwe ontwikkelingen de opslag van producten op de productielocatie zelf faciliteren.

Grote landbouwvoertuigen

De schaalvergroting in de agrarische sector brengt het gebruik van grote landbouwvoertuigen met zich mee.

Mogelijke oplossingen:

Bij nieuwe initiatieven de stalling van landbouwvoertuigen zo veel mogelijk realiseren op of bij de locatie waar ze het meest gebruikt worden

Fietsen en wandelen Er is grote behoefte aan veilige fietsroutes voor schoolgaande jeugd uit het gebied en voor woon- en werkverkeer per fiets naar de bedrijventerreinen langs de A16. Daarnaast zijn aantrekkelijke fietspaden belangrijk voor recreatie en toerisme. In bijna het hele gebied ontbreekt het aan veilige ruimte voor fietsers en wandelaars langs bestaande wegen.

Mogelijke oplossingen:

- Daar waar mogelijk vrij liggende fietspaden aanleggen. Een alternatief is een weginrichting met rode fietsstroken aan de zijkanalen, maar dit heeft minder de voorkeur.
- Een 'langzaam verkeerpad' kan Breedschot verbinden met de recreatieve route "van Nassau naar van Gogh" en met Rijsbergen. Zo'n pad is een aantrekkelijke en veilige verbinding voor schoolgaande jeugd en recreatief verkeer tussen het gebied en het dorp, een leuk fiets- en wandelommetje voor de mensen uit het dorp en het kan bijdragen aan de horecabedrijven in Breedschot.

Specifieke aandachtspunten

Kaarschotsestraat

De Kaarschotsestraat is smal. Bovendien loopt over deze straat de belangrijke recreatieve fietsroute "van Nassau naar van Gogh". Naast verlaging van de maximumsnelheid is het wenselijk de situatie voor fietsers veiliger te maken.

Kruispad voor de Hoge Brug

Op deze locatie steekt de fietsroute "van Nassau naar van Gogh" het Kruispad over. Er zijn een informatiebord en speeltoestellen voor kinderen aanwezig. Overstekende fietsers en kinderen geven in combinatie met verkeersdruk en -snelheid gevaarlijke situaties. Aan een oplossing wordt al gewerkt door de gemeente door verplaatsing van de bebouwde komgrens en een oversteekplaats.

Breedschotsestraat

De Breedschotsestraat is niet breed. Vooral het eerste stuk vanaf de kruising met de Oekelsebaan is erg druk met auto's, fietsers, vrachtwagens en landbouwvoertuigen die een weg zoeken naar het achterliggende gebied. Er is geen veilige ruimte voor fietsers en wandelaars. In het voorste stuk van de weg staan 2 woningen zo dicht bij de rijbaan dat zwaar verkeer trillingen veroorzaakt in de huizen met gevolgen voor het woongenot. Door diverse bochten is de verkeerssituatie onoverzichtelijk en gevaarlijk. Deze knelpunten hebben een groot negatief effect op de beleving van het gebied. Het is een complexe problematiek waarvoor een combinatie van oplossingen nodig is.