

Pilot vitaal buitengebied Zundert Gebiedsvisie Raamberg

Eindversie 1, 27 juli 2022



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Raamberg floreert	1
1.2	Inleiding.....	1
1.3	Aanpak pilot vitaal buitengebied	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Gebiedspilot Raamberg	3
2.1	Doel gebiedsvisie Raamberg	3
2.2	Inkadering gebied.....	3
2.3	Organisatie	3
2.4	Procesverloop	3
3	Gebiedsanalyse	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Landschap en historie	5
3.3	Waterbeheer.....	9
3.4	Ondernemen.....	11
3.5	Vrijkomende agrarische bebouwing.....	13
3.6	Wonen in het buitengebied	14
3.7	Nieuwe woonvormen.....	14
3.8	Recreatie.....	15
3.9	Verkeer	15
4	Gebiedsvisie	16

Bijlagen

Bijlage 1: Gebiedsvisiekaart

Bijlage 2: Wat is een gebiedsvisie en wat kunt u ermee?

1 Inleiding

1.1 Raamberg floreert

Raamberg, bakermat van Zundert! De plaats waar de eerste kerk stond en waar men begonnen is de woeste gronden te cultiveren tot landbouwgronden. Kleine perceeltjes werden stuk voor stuk ontgonnen en kleine boerderijtjes werden gebouwd. Een puzzel van straatjes, paadjes en hagen breidde zich steeds verder uit. Er ontstond een karakteristiek, afwisselend landschap.

Hard werken zorgde voor vooruitgang en groei. De gemengde bedrijfjes gingen zich specialiseren, percelen werden samengevoegd. De schaalvergroting maakte dat het aantal bedrijven afnam en dat toonaangevende bedrijven in de fruitteelt, boomkwekerij en veeteelt zijn opgebouwd. Het gebied veranderde, zowel van karakter als van uiterlijk. Op de vrijkomende bedrijfslocaties vestigden zich andere bedrijvigheid of kwamen nieuwe bewoners. Naast werken werden wonen en recreëren belangrijke functies.

Verandering past in de geschiedenis van Raamberg en hoort bij haar toekomst. Een toekomst waarin samen werken, wonen en verblijven met elkaar in balans zijn. Dat vraagt om aandacht voor de kwaliteiten van het gebied en om aandacht voor elkaar.

1.2 Inleiding

Op het Brabantse platteland komen verschillende grote uitdagingen bij elkaar. Waar de eerste aanleiding voor de pilot de vrijkomende agrarische bebouwing was, wordt inmiddels breder gekeken. Ook de noodzaak van schaalvergroting en teeltondersteunende 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. **Raamberg 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 deze 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", om "over de eigen grenzen heen te kijken" en "over je eigen schaduw heen te springen". Uitgangspunt is dat 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 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 Raamberg** is het resultaat van het pilotproject. Het is een richtinggevend 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 van Zundert. Er zijn zeven gebieden gekozen en 3 thema's die in heel de gemeente van toepassing zijn.

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

De 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 een win-winsituatie de initiatiefnemers er beter van worden, maar ook de omgevingskwaliteit van het gehele gebied. Het is zeker niet de bedoeling dat uitsluitend één probleem van één individu wordt opgelost, zonder dat dat de omgeving wat oplevert. **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 kunnen worden ondersteund 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.



Raamberg Floeert! We kiezen voor de groene lijn en werken aan onze gezamenlijke droom. Meer informatie over deze nieuwe werkwijze is te vinden op: <https://zundertfloreert.nl/>.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende gebiedsvisie zijn beschreven:

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

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, bewoners en overige betrokkenen.

2 Gebiedspilot Raamberg

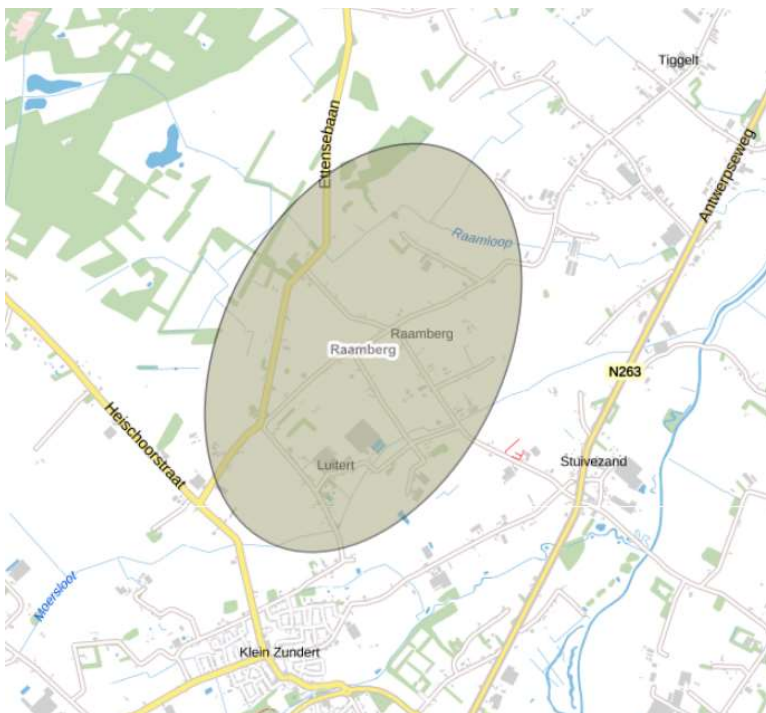
2.1 Doel gebiedsvisie Raamberg

De gebiedsvisie Raamberg is een van de resultaten van gebiedspilot Raamberg. Het is een document wat samen met stakeholders vanuit het gebied tot stand is gekomen.

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 huidige en toekomstige bewoners, 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

Raamberg is globaal gedefinieerd als het gebied tussen de Ettensebaan aan de westzijde, de watergang 'Raamloop' aan de noordzijde, de verbindingsweg tussen de Luitertweg en Kerkhofstraat aan de oostzijde ('Nilstreet') en de Heischoorstraat aan de zuidzijde. De globale afbakening van het gebied is weergegeven in figuur 1.



Afbeelding: globale begrenzing pilotgebied Raamberg (bron: gemeente Zundert)

2.3 Organisatie

Voor gebiedspilot Raamberg is als **regisseur** René Renne vanuit de dorpsraad Klein Zundert naar voren gestapt. Namens de samenwerkende overheden is de **gebiedsadviseur** Wessel van Oeffelen actief.

2.4 Procesverloop

Raamberg is aangewezen als pilotgebied, omdat bij de dorpsbijeenkomst in 2019 bleek dat in deze omgeving het nodige gebeurt door groeiende en stoppende ondernemers. Na een startperiode is na de zomer van 2020 een goed bezochte bijeenkomst gehouden voor

ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden. Hierbij bleek dat er ook diverse initiatieven spelen op het gebied van recreatie. Daarnaast zijn er wensen voor meer verbinding tussen de kern Klein Zundert en natuurgebieden Pannenhoeve en Klein Zundertse Heide. Dit biedt mooie kansen voor de deelnemers om met een nieuwe blik naar de bestemmingen in het gebied te kijken. In het najaar van 2020 zijn enkele kleinere bijeenkomsten gehouden om het thema recreatie verder te verkennen.

Helaas hebben de beperkingen rondom de uitbraak van het coronavirus een remmende werking gehad op het proces. In 2021 zijn, ondanks de beperkingen, gesprekken gevoerd met diverse initiatiefnemers. Deze ontwikkelingen bleken veelal binnen bestaande mogelijkheden te kunnen plaatsvinden. In de looptijd van de pilot is tevens gebleken dat een aantal probleemsituaties (-locaties) zich op natuurlijke wijze hebben opgelost door verkoop of herontwikkeling. Voor zover nu bekend, spelen er in het gebied slechts weinig grote knelpunten rondom initiatieven.

Begin 2022 is de gebiedsvisie opgesteld op basis van de wensen, knelpunten, ambities en initiatieven die zijn verzameld tijdens de bijeenkomsten en gesprekken.

Tijdens een informatiebijeenkomst in juni 2022 is de concept-visie gepresenteerd en is aan de stakeholders gevraagd om feedback te leveren. Op basis van deze feedback is de gebiedsvisie verder geschreven.

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 van buiten het gebied niet geïnformeerd worden. Daarnaast is informatie beschikbaar gesteld op de pilotwebsite van de gemeente Zundert (<https://pilotvitaalbuitengebied.nl/raamberg/>).

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. Wanneer we dit als vertrekpunt combineren met de wensen, knelpunten, ambities en initiatieven die vanuit het gebied tijdens diverse bijeenkomsten en gesprekken naar boven zijn gekomen, kunnen we een ontwikkelrichting definiëren. Deze ontwikkelvisie kan worden gebruikt om toekomstige ontwikkelingen vorm te geven.

3 Gebiedsanalyse

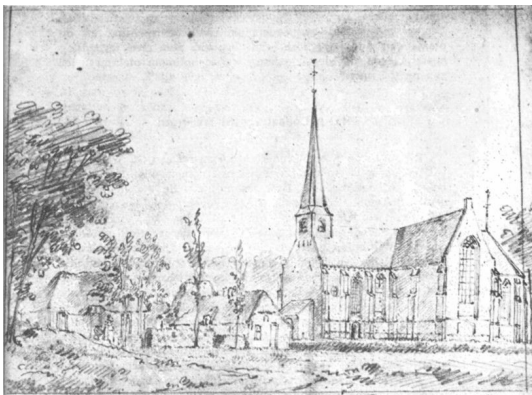
3.1 Algemeen

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 Landschap en historie

Het landschap in Raamberg is kenmerkend voor Zundert. De boomteelt geeft het gebied een uniek karakter door de aanwezige containervelden, vollegrondsteelt en teelt ondersteunende voorzieningen, in combinatie met overblijfselen van oud cultuurlandschap. Want Raamberg is een van de oudste bewoonde stukken van de gemeente Zundert, waar men is begonnen met het cultiveren van de woeste gronden tot landbouwgronden. Omstreeks 1157 stond hier de eerste kerk van de parochie die later Klein Zundert zou gaan heten. Deze kerk stond niet in het huidige Klein Zundert, maar nabij de Palmbosstraat in Raamberg. De kerk heeft daar tot begin 19^e eeuw gestaan en tot enkele decennia geleden waren de contouren nog in het landschap herkenbaar. Momenteel herinnert alleen een klein gedenkteken aan de locatie.

Het eeuwenlange gebruik van mensen die samenkomen met een gemeenschappelijk doel is op deze plaats niet helemaal verdwenen. Direct naast de voormalige kerk bevindt zich namelijk de corsobouwplaats van Raamberg ('Jutteren').



Afbeelding: Voormalige Kerk Raamberg
(bron: Buurtschap Raamberg, <https://raamberg.nl/>)



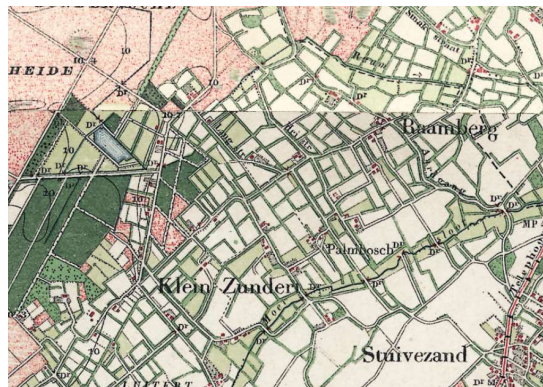
Afbeelding: Corsobouwplaats.
(bron: www.cyclomedia.com)

Na het tot ontwikkeling brengen van de woeste gronden, zijn de landbouwpercelen in de loop der tijd steeds verder opgedeeld in kleinere percelen, zodat iedere nieuwe generatie over een eigen stukje grond kon beschikken. Dit heeft mede geleid tot veel kleine gemengde bedrijfjes met koeien, akkerbouw en zacht fruit. Vanaf de jaren '70 zijn deze bedrijven omgevormd naar vooral boomkwekerijen, immers de arbeidsintensieve boomteelt maakte het mogelijk om ook met een klein perceel een inkomen te verdienen. Door de trend van schaalvergroting in de boomteelt, tuinbouw en veeteelt in de afgelopen decennia is de eeuwenoude structuur van kleine percelen met daartussen sloten, bomenrijen en andere landschapselementen langzamerhand aan het verdwijnen. Terwijl juist het afwisselende en karakteristieke landschap met bedrijven en natuurlijke waarden erg wordt gewaardeerd door alle belanghebbenden: bewoners, ondernemers en recreatieve gebruikers.

Een impressie van de ontwikkeling van Raamberg door de eeuwen heen is weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding: rond 1850 is het gebied ten westen van Raambergweg nog nauwelijks ontgonnen (bron: www.topotijdreis.nl)



Afbeelding: rond 1900: fijnmazige structuur van wegen, paden, hagen en boerderijen tot over de Ettensebaan



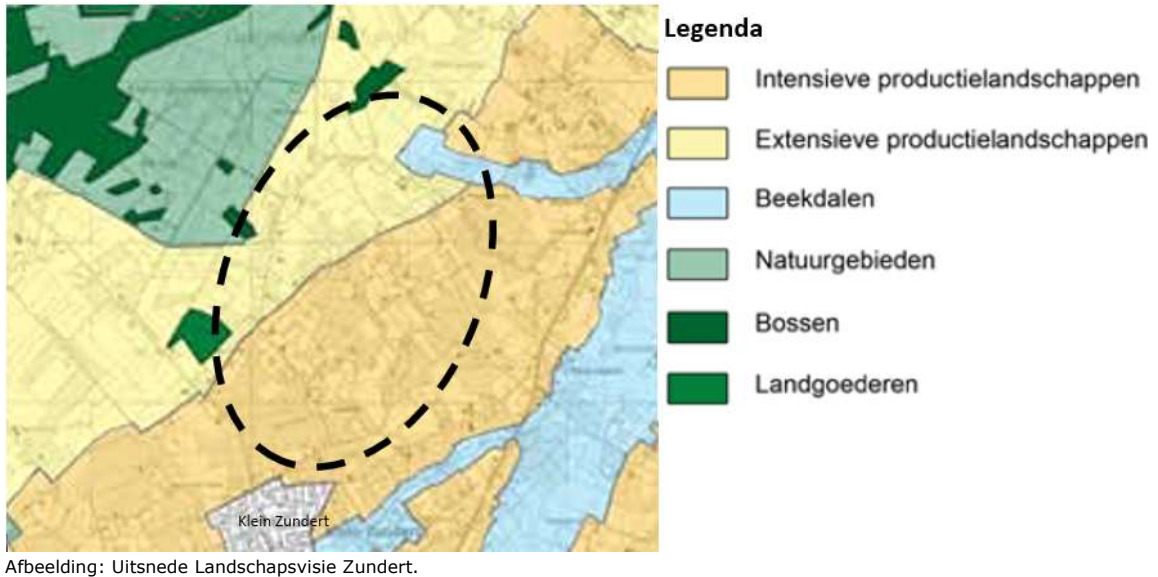
Afbeelding: rond 1950: ontginningen verder richting Pannenhoeft, hagenstructuur en paden deels verdwenen



Afbeelding: rond 2000: schaalvergroting, grotere percelen, toename bebouwing, grovere wegenstructuur, weinig groene structuren



Afbeelding: Luchtfoto pilotgebied Raamberg.



Afbeelding: Uitsnede Landschapsvisie Zundert.

Het zuidelijk en oostelijk deel van Raamberg

Het zuidelijk en oostelijk deel van Raamberg bestaat uit intensief productielandschap: containervelden, kassen, bedrijfsgebouwen en woningen met hier en daar grasland of akkers. Dit geeft agrarische bedrijven de mogelijkheid om op hoog niveau concurrerend te ondernemen. Bij nieuwe ontwikkelingen gaan echter oude kenmerkende landschapselementen verloren. Denk hierbij aan bomenrijen, houtwallen en sloten. Soms wordt ook het natuurlijke reliëf van de bodem waterpas gemaakt, waardoor de glooiing richting de beken uit het landschap verdwijnt. Vaak worden bedrijfsspercelen omheind met hekwerken in plaats van groene perceelafscheidings zoals hagen of houtwallen. Hekwerken zijn doeltreffend met het oog op een efficiënte bedrijfsvoering, maar zorgen ervoor dat een waardevol stuk (cultuur-)historisch landschap verdwijnt.



Afbeelding: Modern containerveld en verlies natuurlijk reliëf



Afbeelding: Karakteristiek landschapselement (bomenrij)



Afbeelding: Hekwerk versus perceelscheiding met haag

Het noordelijke deel van Raamberg

Ter plaatse van het noordelijke deel krijgt het landschap een meer open karakter. Grasland, boomteelt en akkers wisselen elkaar af. Er is weinig bebouwing en je kunt ver kijken. Hier en daar zijn onverharde wegen aanwezig (bijvoorbeeld de Aardgangstraat, Oude Postbaan, Raamloopweg, enz.).



Afbeelding: Uitzicht Raamloopweg



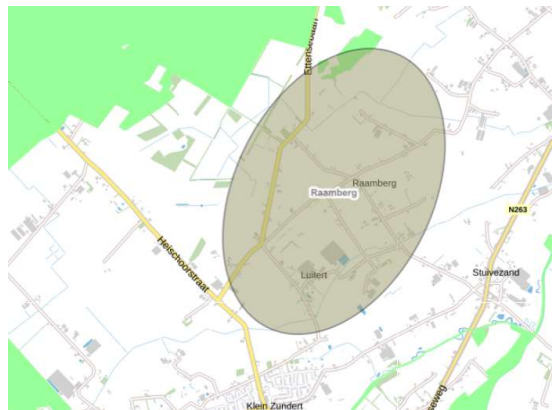
Afbeelding: Karakteristiek landschapselementen zoals zandpaden en bomenrijen

Het westelijke deel van Raamberg

Het westelijk deel van Raamberg kenmerkt zich door meer natuurwaarden (omgeving Ettensebaan, Smokstraatje). De inrichting van het gebied bestaat uit grasland, akkers en percelen bos. De overgang naar de natuurgebieden Klein Zundertse Heide en Pannenhoeft is hier dichtbij. Er zijn nog een aantal groene elementen aanwezig, zoals kleine bosjes, bomenlanen en houtwallen. Nabij het Smokstraatje ligt een aantal percelen bos die zijn opgenomen in het [Natuurnetwerk Brabant](#) (NNB). Deze natuurontwikkeling is reeds gerealiseerd. Ten westen van de Ettensebaan zijn eveneens gronden opgenomen in het NNB en deze maken onderdeel uit van daar aanwezige natuurgebieden Klein Zundertse Heide en Pannenhoeft.



Afbeelding: Uitzicht Raamloopweg



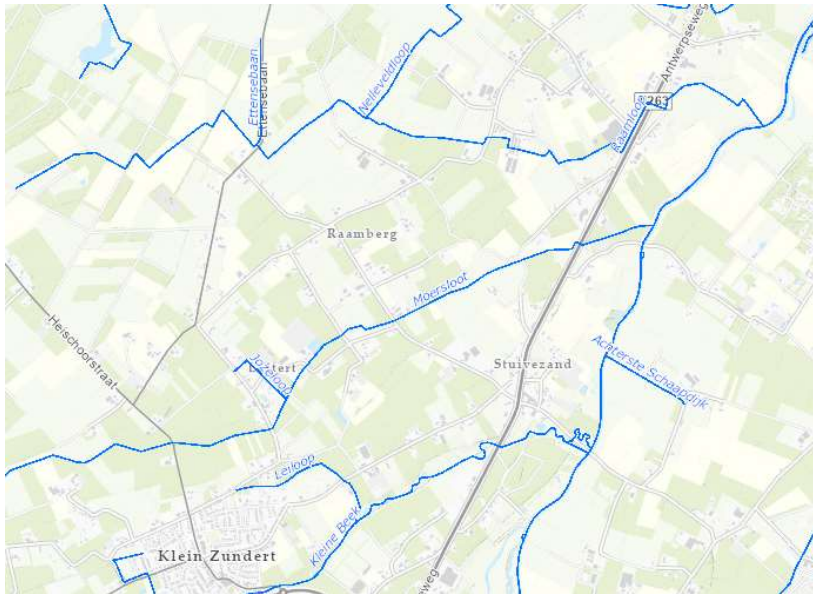
Afbeelding: Natuurnetwerk Brabant NNB

Bovenbeschreven landschapstypes bepalen het karakter van Raamberg én worden door zowel bewoners als ondernemers erg gewaardeerd. De karakteristieke landschapselementen zoals bomen, bomenlanen, zandpaden, etc zorgen voor de 'eigen' identiteit van het gebied en zijn belangrijk voor de recreatieve waarden van het landschap. Er lopen meerdere toeristische fiets- en wandelroutes door het gebied.

De uitdaging voor de toekomst is om de karakteristieke landschapswaarden te behouden en om bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk opnieuw karakteristieke elementen terug te brengen.

3.3 Waterbeheer

In het pilotgebied Raamberg bevinden zich 3 belangrijke watergangen: de Raamloop, Leijloop en de Moersloot. De Moersloot is de belangrijkste van deze drie. Deze ontstaat halverwege de Hulsdonkstraat en voert van een belangrijk gebied het overtollige (regen)water af richting de Aa of Weerij. Aangezien de Moersloot vooral door regenwater wordt gevoed kan deze sterk fluctueren. In het verleden is langs de beek dan ook wel eens wateroverlast ervaren. De Leijloop is veel kleiner en stroomt van de Luitertweg naar de Kleine beek en zorgt voor de afvoer van een relatief klein gebied. De Raamloop ligt in het noorden van het pilot gebied en zorgt voor de afwatering van een relatief groot gebied vanaf de Klein Zundertse Heide via de Ettensebaan, Tiggeltsestraat via de Antwerpseweg naar de Aa of Weerij. Tussen de Ettensebaan en de Tiggeltsestraat takt hier ook nog de Nelleveldloop bij aan. In onderstaande afbeelding zijn in blauw de belangrijkste waterlopen aangegeven.

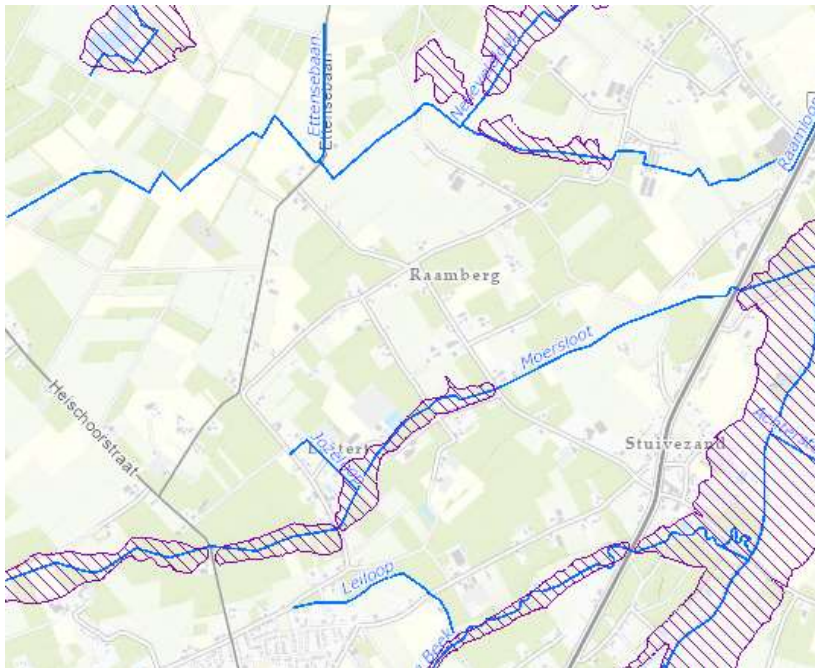


Afbeelding: Belangrijkste waterlopen (bron Waterschap Brabantse Delta)

Voor de aangegeven waterlopen in pilotgebied Raamberg is er geen grote inrichtingsopgave in de zin van de aanleg van een Ecologische Verbindingszone of beekherstel. Voor een aantal stukken ligt er langs de beek een reserveringsgebied waterberging. Met de reserveringsgebieden waterberging wordt bedoeld op gebieden die, op basis van een inventarisatie door de waterschappen tijdens de totstandkoming van de reconstructieplannen, zijn vastgelegd omdat deze in de toekomst noodzakelijk kunnen zijn voor waterberging.

Voor de regionale waterbergingsgebieden gelden beperkingen voor het bouwen en beperkingen in de vorm van een Omgevingsvergunningstelsel (aanlegvergunningstelsel) voor activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen. In veel gevallen langs de Raamloop zijn dit graslanden. De kans op schade is hier niet zo groot omdat in de natste periode er geen werkzaamheden op het land hoeven plaats te vinden. Dit is anders op percelen langs de Moersloot waar vaak boomteelt plaatsvindt en waar juist in de natste tijd van het jaar veel werkzaamheden op het land worden verricht.

In onderstaande afbeelding zijn de reserveringsgebieden waterberging weergegeven.



Afbeelding: Reserveringsgebieden waterberging (bron Waterschap Brabantse Delta)

Klimaatrobuust beeklandschap

Het pilotgebied Raamberg ligt in een beeklandschap. Vanzelfsprekend liggen de beken op het laagste punt. Tussen de beken liggen vaak hogere gebieden. Deze gebieden zijn belangrijk om water vast te houden en te infiltreren in de bodem om het grondwater aan te vullen. De afgelopen drie droge jaren hebben aangetoond dat we zuiniger moeten worden met het grondwater, omdat het niet vanzelfsprekend is dat we ook in de toekomst onbeperkt grondwater kunnen blijven oppompen.

Met name boomteeltbedrijven en zacht fruitteelters pompen in drogere perioden veel grondwater op om hun gewassen te beregenen. Een extra uitdaging daarbij zijn de teeltondersteunende voorzieningen (TOV) die er steeds meer voor zorgen dat de bodem met folie wordt afgedekt, waardoor er geen water meer kan infiltreren in de ondergrond. Wel kan bij het gebruik van teelt ondersteunende voorzieningen efficiënter worden omgegaan met water, meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen, wat per saldo kan leiden tot een meerwaarde voor het gebied. Teeltondersteunende voorzieningen zijn vanuit waterkwaliteitsoogpunt dus gewenst maar vanuit waterkwantiteit kunnen deze problemen geven bij een onjuiste inpassing en/of bij extreme buien.



Afbeelding: wateroverlast bij veel neerslag

Het landgebruik moet in de hogere gelegen gebieden erop gericht zijn om zoveel mogelijk water in de bodem te infiltreren. Het verbeteren van de doorlaatbaarheid en verbeteren van de bodemkwaliteit is hiervoor cruciaal. Hierdoor zal er ook minder water naar de lager gelegen stukken afstromen. De lagere stukken moeten met name in de nattere perioden ook tijdelijk veel water aankunnen. Een hogere grondwaterstand is dan onvermijdelijk.

Voor de toekomst zal er vooral op moeten worden ingezet om het water wat er valt, zoveel mogelijk in het gebied te houden en om zuinig om te gaan met grondwater. Hieronder valt ook "teelt volgt peil" in plaats van "peil volgt teelt". Deze slogan wordt door het waterschap steeds vaker naar voren gebracht om te voorkomen dat het waterschap altijd moet zorgen voor het ideale waterpeil voor de teelt. Zeker in dit gebied waar de boomteelt en zachtfruitsector zoeken naar uitbreidingsmogelijkheden moet hiervoor aandacht zijn. De locaties waar tot op heden grasland is en daardoor geen problemen veroorzaken in nattere perioden moeten niet zomaar worden omgezet naar bijvoorbeeld boomteelt aangezien deze een andere drooglegging vraagt. Daarnaast speelt bij de beide sectoren de vraag naar teeltondersteunende voorzieningen een belangrijke rol. Een belangrijk risico hierbij is de versnelde afvoer van hemelwater. De uitdaging voor deze sectoren is de komende jaren om teelttechnieken te ontwikkelen die los zijn van de ondergrond én die een positieve invloed hebben op de grondwaterstand.

Bovenstaande beschreven aandachtspunten voor een goede klimaatadaptieve waterhuishouding en een bewuste keuze waarbij het soort gewas wordt afgestemd op de waterhuishouding moet voldoende aandacht krijgen bij nieuwe initiatieven. Het Waterschap denkt tijdens planvorming graag mee over de mogelijkheden.

3.4 Ondernemen

Zundert wil een 'ondernemende, groeiende en bloeiende gemeente' zijn waar het goed wonen, werken en 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. We zijn trots op onze gezonde agrarische bedrijven.

Tegelijkertijd willen we een aantrekkelijk landschap, met ruimte voor recreatie, versterking van natuur en biodiversiteit, klimaatadaptie, etc. Het geven van een nieuwe bestemming aan vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), kan bijdragen aan een aantrekkelijk en afwisselend buitengebied. Het is een grote uitdaging om alle functies te combineren en tevens de noodzakelijke mogelijkheden voor schaalvergroting en teeltondersteunende voorzieningen (TOV) in de landbouw mogelijk te maken. De vrees bij ondernemers bestaat dat bestemmingswijziging van agrarische panden tot een woon- of recreatiebestemming ten koste gaat van mogelijkheden voor (agrarische) bedrijven. Bij een bestemmingswijziging zal hier voldoende aandacht aan moeten worden besteed, bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor maatwerkafspraken tussen ondernemers en omwonenden.

Agrarische sector

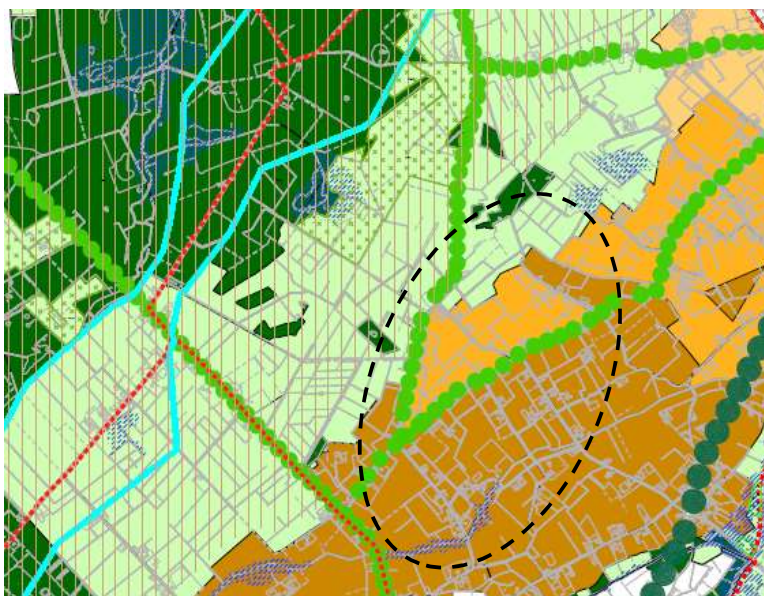
Zundert heeft de ambitie om zich te ontwikkelen tot een (inter)nationale 'Greenport' met de focus op boom- en zacht fruitteelt. Hiervoor is het nodig dat de boom- en zacht fruitteelt volop de ruimte krijgt, uiteraard binnen landschappelijke- en milieukaders en met aandacht voor een goed woon- en leefklimaat. Grote delen van het Zundertse buitengebied zijn aangewezen als 'boomteeltontwikkelingsgebied' (BOG) en als 'agrarische hoofdstructuur plus' (AHS+). Deze gebieden zijn schematisch weergegeven in onderstaande figuur.

In pilotgebied Raamberg hebben bijna alle agrarische percelen deze aanduidingen. 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. Ondanks deze verruimde mogelijkheden, wordt door trends en ontwikkelingen in de sector tegen belemmeringen aangelopen.

Een voorbeeld is de ongelijkheid, in het gebruik van teeltstellingen en teeltondersteunende voorzieningen zoals tunnelkassen, tussen percelen met aanduiding BOG en AHS+, terwijl de bedrijfsvoering in grote mate overeenkomstig is. Dit leidt ertoe dat voor directe burens andere mogelijkheden gelden.

In de loop der jaren is een deel van het boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) 'verloren' gegaan als gevolg van bestemmingswijziging (bijvoorbeeld omzetting van agrarische bestemming naar wonen) of doordat percelen met aanduiding BOG bij woningen in gebruik zijn als siertuin, terwijl het onwaarschijnlijk is, dat deze gronden ooit nog gebruikt zullen worden voor teelt. Vanuit ondernemers en bracheorganisatie Treeport bestaat de wens om de oppervlakte van het BOG op een logische plaats (langs de contouren van bestaand BOG) te 'herstellen'. Wellicht dat deze actie gepaard kan gaan met het gelijktrekken van de mogelijkheden voor zachtfruittelers met die van boomtelers gezien de vergelijkbare bedrijfsvoering. N.B. deze wens bestaat niet alleen in pilotgebied Raamberg, maar ook in andere delen van het buitengebied.

Door de gemeente Zundert wordt momenteel in regionaal verband gewerkt aan nieuw beleid voor Teeltondersteunende Voorzieningen in lijn met de mogelijkheden die de nieuwe Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding: Ligging Boomteeltontwikkelingsgebied (lichtbruin), 'agrarische hoofdstructuur plus' (oranje), 'groenblauwe mantel' (lichtgroen) en 'natuur' (donkergroen), bron Structuurvisie Buitengebied 2025.

Voor meer informatie over de verschillende gebiedsaanduidingen wordt verwezen naar de [Structuurvisie Buitengebied 2025](#) van gemeente Zundert.

De landelijke trend van schaalvergroting in de landbouw zien we ook terug in Raamberg. Vanuit het oogpunt van een concurrerende bedrijfsvoering wordt ingezet op innovatie en specialisatie, onder meer door optimalisatie van technieken en productieprocessen. In Raamberg komen opgaven en belangen samen, waardoor het vinden en behouden van de balans tussen ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven én het behoud van de karakteristieke waarden niet eenvoudig is. Voorbeelden hiervan zijn het egaliseren van percelen voor optimalisatie van de bedrijfsvoering, het samenvoegen van percelen tot monoculturen en het afschermen van containervelden door middel van hekwerken. Deze 'industrialisering' van het buitengebied heeft tot gevolg dat karakteristieke landschapswaarden, zoals groene perceelranden en de natuurlijke glooiing richting beken verloren gaan.

Ondernemers moeten zich bewust zijn van deze effecten op de omgeving. Een goede landschappelijke inpassing en een bedrijfsvoering waarbij niet elke m2 wordt gebruikt als productieruimte kan juist ook zorgen voor (maatschappelijk) rendement. Bijvoorbeeld meer biodiversiteit door ruimte voor bloeiende akkerranden, hagen en bomenrijen en een betere

waterhuishouding (infiltratie) door extra sloten. De meerwaarde hiervan voor het gebied wordt nu nog niet onderkend, maar zal in de toekomst een grotere maatschappelijke waarde krijgen.

Innovaties en automatisering in de landbouw hebben, behalve bedrijfsmatig, ook positieve effecten voor de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn de inzet van geluidsarme en waterbesparende systemen, drift-reducerende sproeitechnieken en onkruidrobots, waarmee de overlast op de omgeving wordt verminderd en waardoor de omgevingskwaliteit beter wordt.

In pilotgebied Raamberg 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 naar de belangen van reeds aanwezige ondernemers en bewoners. Bij nieuwe ontwikkelingen moet het streven zijn om leegstand op te lossen en niet om meer bebouwing toe te voegen.

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-/ verkeershinder 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 Raamberg. Echter wil men vanuit pilotgebied Raamberg deze bedrijven ook mogelijkheden bieden, wanneer toekomstplannen aantoonbaar bijdragen aan omgevingskwaliteit.

Bij de omzetting van bedrijven naar een andere vorm, is het belangrijk dat de nieuwe functie passend is in de omgeving en 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.

Recreatiebedrijven

In Raamberg zijn diverse kleinschalige recreatieondernemingen aanwezig. Veelal in de vorm van nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven of kleinschalige bedrijven aan huis.

Enkele ondernemers hebben groeiplannen. Vanuit het gebied wordt hier met een neutrale of positieve blik tegenaan gekeken, mits bij de plannen de bestaande belangen worden beschermd (zoals het woongenot en mogelijkheden voor agrarische ondernemers). Onderkend moet worden dat recreatiebedrijven zeer zeker ook bijdragen aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied! Recreatiebedrijven moeten voldoende mogelijkheden krijgen voor uitbreiding. In het bijzonder wanneer met een ontwikkeling de cultuurhistorische waarden van Raamberg worden benadrukt of versterkt. Een aandachtspunt voor nieuwe ontwikkelingen is de publiek aantrekkende werking, zeker op locaties waar de verkeersveiligheid een knelpunt kan vormen. Bijvoorbeeld door de toename van zwaarder landbouw- en vrachtverkeer of doordat wegen niet zijn ingericht op langzaam verkeer (zoals Ettensebaan).

3.5 Vrijkomende agrarische bebouwing

Bij aanvang van het pilotproject was sprake van enkele probleemlocaties rondom vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), met risico voor verval en verpaupering. Bij een aantal locaties heeft het probleem zich op natuurlijke wijze opgelost door verkoop of herontwikkeling binnen bestaande mogelijkheden.

In Raamberg staat men positief tegenover de mogelijkheid om VAB-locaties een nieuwe bestemming te geven (woning, recreatie of niet-agrarisch bedrijf), mits de belangen van reeds aanwezige ondernemers en bewoners worden gerespecteerd.

Herbestemmen van beeldbepalende boerderijen

Een knelpunt bij herbestemming van oude boerderijen (VAB's) tot burgerwoning, is dat voor grote objecten de omzetting tot één woning soms niet financieel haalbaar is, terwijl bij splitsing tot twee woningen een herontwikkeling wel mogelijk is. Het toevoegen van meer dan 1 woning in het buitengebied is volgens het bestemmingsplan niet toegestaan, mits het gaat over objecten die in het bestemmingsplan reeds de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' hebben. Die objecten kunnen worden gesplitst in twee woningen met als doel het behoud en herstel van cultuurhistorisch erfgoed. Een voorbeeld hiervan is de splitsing en herbestemming van de boerderij met Vlaamse schuur aan de Raambergweg.

In pilotgebied Raamberg bevinden zich echter ook meerdere (toekomstige) VAB-locaties, die niet de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' hebben, maar wel karacteristiek en beeldbepalend zijn én daarmee voor het gebied waardevol zijn. Vanuit de gebiedspilot Raamberg is de wens uitgesproken om ook dergelijke boerderijen te kunnen splitsen tot twee wooneenheden om zo verval te voorkomen. Bij dergelijke initiatieven moet het streven altijd zijn om leegstand te voorkomen of op te lossen en niet om meer bebouwing en/of extra bijgebouwen toe te voegen. Met deze aanpak wordt het behoud van beeldbepalende panden nagestreefd. Bovendien draagt dat er toe bij dat ouderen op die locaties langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De gemeente Zundert heeft hiervoor nog geen beleid ontwikkeld. In de provinciale interim-omgevingsverordening zijn hiervoor wel inmiddels voorwaarden opgenomen. In pilotgebied Raamberg staat men positief tegenover dergelijke ontwikkelingen, mits er geen belemmeringen ontstaan voor reeds aanwezige ondernemers in de omgeving én dat een aanzienlijke bijdrage wordt geleverd aan de fysieke omgevingskwaliteit.

3.6 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 betreft dit bijvoorbeeld rust, ruimte, een groen uitzicht en veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden. Wel is het zo 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 het buitengebied te gaan wonen.

Trends laten zien dat het wonen in het buitengebied alsmaar geliefder wordt. De gemeente is echter terughoudend met het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied. Dit kan via speciale regelingen als ruimte-voor-ruimte, landgoederen en mantelzorg. Ook kan bestaande bebouwing een nieuwe bestemming krijgen als woning. Binnen Raamberg speelt hoofdzakelijk de omzetting van voormalige bedrijfswoningen naar een woonbestemming. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de driftproblematiek (de gezondheidsrisico's als gevolg van verwaaiing van gewasbeschermingsmiddelen). Bij de omzetting naar een woonbestemming moet door de initiatiefnemer worden aangetoond dat sprake is van een goed 'woon- en leefklimaat'. Tussen een agrarisch perceel en een perceel met woonbestemming wordt hiervoor in de regel een spuitvrije zone met een breedte van 50 meter voorgeschreven. Bij herontwikkeling van VAB's in Raamberg vormt deze richtafstand geregeld een beperking. Met een maatwerkaanpak kan deze richtafstand worden verminderd. Bijvoorbeeld als de tussenliggende ruimte zodanig wordt ingericht, dat verwaaiing/verspreiding extra wordt tegengegaan (door een hoge heg, houtwal en/of sloot). Ook kunnen locatie-specifieke afspraken worden gemaakt met aangrenzende bedrijven, bijvoorbeeld over de inzet van biologische middelen of toe te passen spuittechnieken. Deze afspraken moeten contractueel worden vastgelegd en geregistreerd bij het kadaster. Welke maatregelen doeltreffend zijn, wordt per geval specifiek bekeken.

Vanuit de gebiedspilot Raamberg is de uitdrukkelijke wens uitgesproken dat een maatwerkaanpak een oplossing moet kunnen zijn voor de drift-problematiek.

De gemeente Zundert is bezig hiervoor een gerichte aanpak te ontwikkelen.

3.7 Nieuwe woonvormen

In bijna alle gebieden van de pilot Vitaal Buitengebied 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 Raamberg 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 zijn, gericht op specifieke doelgroepen zoals Tiny Houses voor jongeren, woongemeenschappen (hofjes) voor ouderen of zorgconcepten.

Vanuit de pilot Vitaal Buitengebied is een richtingwijzer voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen opgezet. Deze is op de site van de pilot te raadplegen. Belangrijk is, dat woongebouwen worden gesitueerd op een bestaand bouwvlak, in grote mate bijdragen aan omgevingskwaliteit, er voorzieningen in de buurt zijn en er een goed uitgewerkt concept onder ligt. Dit vraagt om maatwerk. Het is sowieso wenselijk, te onderzoeken hoe alternatieve woonvormen financieel haalbaar gemaakt kunnen worden.

3.8 Recreatie

Raamberg is aantrekkelijk door het afwisselende agrarische landschap met boomteelt, akkers en graslanden en karakteristieke elementen zoals langgevelboerderijen, bomenlanen en zandpaden. Ook de nabijgelegen natuurgebieden Klein Zundertse Heide en Pannenhoeve vormen belangrijke recreatieve waarden. Er zijn diverse fiets- en wandelroutes die door het gebied lopen.

In en direct nabij het gebied zijn diverse recreatieve ondernemers actief, waaronder een pluktuin, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden (B&B) en dagrecreatie zoals yoga, excursies op de boerderij, het vogelrevalidatiecentrum, vergaderfaciliteiten, etc. Een aantal van deze ondernemers willen gezamenlijk gaan optrekken om de recreatieve mogelijkheden van Raamberg te vergroten én duidelijker onder de aandacht te brengen. Hierbij wordt gedacht aan het maken van combinaties van recreatieve activiteiten overdag met overnachtingsmogelijkheden of het versterken en uitbreiden van het bestaande netwerk van wandelpaden ('ommetjes'). Opgemerkt wordt dat het realiseren van een 'ommetje' alleen mogelijk is door of met uitdrukkelijke toestemming van een terreineigenaar.

Vanuit de kern Klein Zundert, bestaat ook de wens voor een veilig en aantrekkelijk wandelpad vanuit de kern naar de natuurgebieden Klein Zundertse Heide en Pannenhoeve. Deze wens is door de dorpsraad Klein Zundert ingebracht in de pilot. De vergrijzing, toenemende vrije tijd en groeiende waardering voor landschappelijke en cultuurhistorische waarden maken dit kansrijk voor Raamberg.

Deze breed gedragen wens is een kans voor initiatiefnemers om een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit en kan worden meegenomen in de planvorming. Tijdens de bijeenkomsten is de uitnodiging gedaan aan alle belanghebbenden uit Raamberg om een werkgroep te vormen, die verder wil nadenken over verbindingspaden. Het resultaat hiervan kan een 'wensplaatje' zijn, wat initiatiefnemers duidelijkheid geeft waar een pad gewenst is en hoe dat kan bijdragen aan het vergroten van omgevingskwaliteit.

3.9 Verkeer

Tijdens de bijeenkomsten zijn vaak zorgen geuit over de verkeersveiligheid op diverse locaties in Raamberg. Onder andere de Ettensebaan en Raambergweg zijn genoemd. 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, 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.

4 Gebiedsvisie

In de huidige snel veranderende en complexe samenleving wordt er veel gevraagd van overheid, ondernemers, bewoners 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 meerwaardetrajecten 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 Raamberg kijken dan wordt daaruit de volgende gewenste ontwikkelrichting afgeleid.

Agrarische ondernemers, met name de boomteeltsector, drukken een stempel op het landschap en geven het gebied zijn karakteristieke uitstraling, nu en in het verleden. Schaalvergroting en innovaties zorgen voor vitale bedrijven en dragen bij aan een beter woon- en leefmilieu (minder bemesting en gewasbeschermingsmiddelen, waterbesparing). Een risico is het verlies van waardevolle landschapselementen (groene perceelranden, fijnmazige kavelstructuur, etc.). Hierdoor staan de landschappelijke kwaliteiten onder druk. Dit willen we voor Raamberg voorkomen én herstellen. De landschapselementen maken het landschap aantrekkelijk voor recreatie en wonen én zijn belangrijk voor het behoud en het versterken van de biodiversiteit en mogelijkheden voor klimaatadaptatie (verbeteren waterhuishouding, tegengaan hittestress, enz.). Nieuwe ontwikkelingen voor ondernemers en bewoners zijn mogelijk, mits hierbij de karakteristieke landschappelijke waarden behouden en versterkt worden én een positieve bijdrage wordt geleverd aan onderstaande opgaven en knelpunten.

De contouren van het BOG en het verschil in mogelijkheden tussen de aanduidingen BOG en AHS+ verdienen een herdefiniëring. Door de gemeente Zundert wordt momenteel gewerkt aan nieuw beleid voor Teeltondersteunende Voorzieningen.

Recreatieve waarden zijn er volop in Raamberg. Deze kunnen worden versterkt door de structuur van veilige en aantrekkelijke wandel-/fietspaden in het gebied te verbeteren, bijvoorbeeld de ontwikkeling van 'ommetjes'. In de gehele gemeente Zundert, ook in Raamberg, is behoefte aan een uitbreiding van het aantal overnachtingsmogelijkheden voor kort verblijf. Nieuwe ontwikkelingen kunnen binnen bestaand beleid, in de vorm van een B&B aan huis of als nevenactiviteit bij een agrarische onderneming. Vanuit het gebied staat men niet afwijzend tegenover initiatieven van grotere omvang (zoals een camperplaats), mits deze passend zijn voor de draagkracht van de omgeving en van meerwaarde zijn voor behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden van Raamberg.

Voor wonen (burgerwoningen) is er geen behoefte aan het toevoegen van nieuwe woningen door extra bebouwing. Een oplossing wordt gezocht voor de mogelijkheid om vrijkomende karakteristieke en beeldbepalende panden te splitsen (leegstand voorkomen). Hierbij moet het doel zijn om de cultuurhistorische objecten en landschapswaarden te behouden en te versterken en niet om extra bebouwing toe te voegen.

Een aandachtspunt is de DRIFT-problematiek. Oplossingen moeten komen uit maatwerkoplossingen, zoals locatie specifieke maatregelen en afspraken met aangrenzende ondernemers. Vanuit de gebiedspilot Raamberg is de uitdrukkelijke wens uitgesproken dat een maatwerkaanpak een oplossing moet kunnen zijn voor de drift-problematiek. De gemeente Zundert is bezig voor drift een gerichte aanpak te ontwikkelen.

Bovenstaande ontwikkelrichting biedt houvast bij de planvorming en afweging voor 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 onderstaande tabel zijn de opgaven, kansen, wensen en knelpunten voor pilotgebied Raamberg samengevat.

Positieve factoren	Negatieve factoren
Kansen • Recreatieve waarden • Agrarische innovaties • Herdefiniëring BOG / AHS+ • Aangename woonomgeving • Woningsplitsing van karakteristieke en beeldgevende panden (behoud cultuurhistorie).	Knelpunten • Verlies landschappelijke waarden • Schaalvergroting landbouw • Ongelijkheid tussen BOG en AHS+ • Drift-problematiek • Bedreigingen waterhuishouding
Wensen • Wandelverbindingen ('ommetjes') • Herstellen, behouden en versterken karakteristieke (historische) landschapselementen • Maatwerkoplossingen voor drift-problematiek	Opgaven • Openbare weg niet aantrekkelijk voor wandelen • Verkeersveiligheid op diverse wegen • Behoud landschappelijke waarden

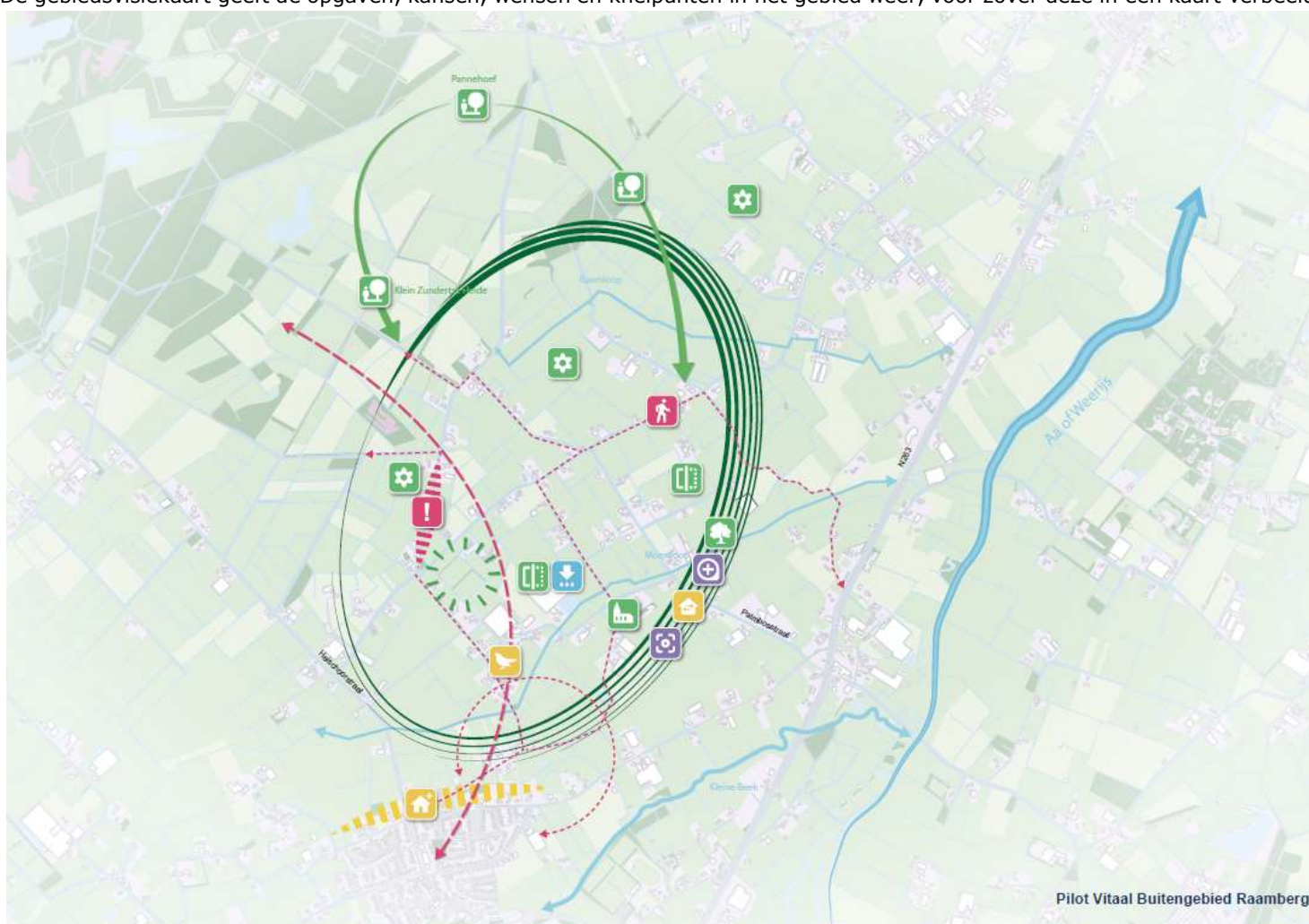
Tabel: sterkte-/zwakteanalyse Raamberg

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.

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 Raamberg

Gebiedsgerichte opgaven

Leefbaarheid en Gezond(wonen)



Zoek naar oplossingen die het omzetten van bedrijfs-woningen naar burgerwoningen mogelijk maken. Nu staat de regelgeving van drift dit vaak in de weg.



Kansen om (RvR) woningen toe te voegen aan de kernrandzone van Klein Zundert



Behouden en versterken van de maatschappelijke functie van het vogelrevalidatiecentrum (educatie, verbinding met scholen en vrijwilligerswerk)

Economisch vitaal



Verken de mogelijkheid om de begrenzing van het boomteeltontwikkelingsgebied te herijken zodat dit weer beter aansluit bij de feitelijke situatie.



Faciliteer de ontwikkeling van kleinschalige recreatieve initiatieven

Bereikbaar en toegankelijk



Behouden en versterken wandelpadennetwerk.



Alternatief realiseren of verkeersveiligheid verbeteren in onveilige schakel in het wandelpadennetwerk



Versterken van de verbinding tussen de kern Klein Zundert en de natuurgebieden.



Verken de mogelijkheid tot kleine ommetjes door het buitengebied vanuit de kern.

Verklaring kleur onderliggende vlakken



Aa of Weerijds.



Globale begrenzing Raamberg.

Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief



Aandacht voor de waterproblematiek van containervelden. Deze velden vangen veel water op en hergebruiken water, maar er kan minder water infiltreren en bij hevige regenval ontstaat wateroverlast in de omliggende gebieden.

Aantrekkelijk en waardevol



Intensief productielandschap. Zoeken naar de juiste balans tussen de productiefunctie van de boomteelt en de zacht-fruit sector en de cultuurhistorische/recreatieve waarde van het landschap. Producenten mag, maar met aandacht voor de inpassing in het landschap.



De cultuurhistorische waarde van de verdwenen 'oudste kerk van Zundert' weer zichtbaar maken. Mogelijk in combinatie met de naastgelegen corsobouwplaats.



Historische groene kamerstructuur behouden en versterken



Zoek de mogelijkheden om historische landschappelijke elementen terug te laten komen in het landschap, zoals verdwenen zandpaden, of een haag in plaats van een hekwerk.



Hoog gewaardeerde natuurgebieden beter met het recreatieve netwerk verbinden.



Behouden van afwisselend landschap met meer extensieve teelten.

Gebiedsbrede opgaven



Faciliteer mogelijkheden om woningen toe te voegen in het gebied zonder bouwvolume toe te voegen. Denk aan het splitsen van waardevolle boerderijen die niet de status 'cultuurhistorisch waardevol' hebben.

Bijlage 2: Wat is een gebiedsvisie en wat kunt u ermee

Wat is een gebiedsvisie?

In het pilotproject Vitaal Buitengebied Zundert wordt in 7 deelgebieden samen met stakeholders, zoals inwoners, ondernemers en belangenorganisaties gewerkt aan gebiedsvisies. Maar wat is nu precies een gebiedsvisie? En hoe verhoudt de gebiedsvisie zich tot de Omgevingsvisie die voor de gehele gemeente is opgesteld?

Een visie is een document wat door een overheid (gemeente, provincie) wordt opgesteld en waarin de ambities voor een bepaald gebied of onderwerp worden beschreven. Meestal voor een periode van 5 à 10 jaar. Het geeft aan welke ontwikkelingen gewenst zijn of welke juist niet. Soms worden ook concrete doelen opgenomen die men aan het einde van de periode gerealiseerd wil hebben. Een visie kijkt daarmee verder dan het standaard gemeentelijk beleid, zoals een bestemmingsplan. Een visie is echter geen nieuw bestemmingplan en nieuwe ontwikkelingen worden hiermee niet zondermeer mogelijk gemaakt. Een visie is bindend voor de gemeente, wat wil zeggen dat de gemeente een visie moet meewegen bij de besluitvorming over nieuwe aanvragen. Een visie is niet bindend voor inwoners of ondernemers.

In de gebiedsvisie Raamberg wordt de voor dit gebied gewenste ontwikkelrichting op hoofdlijnen beschreven. Het document is opgesteld op basis van de wensen, ideeën, opgaven en knelpunten die de afgelopen 1,5 jaar zijn verzameld tijdens de gesprekken met inwoners, ondernemers, belangenorganisaties en overheden.

Wat heeft u aan de gebiedsvisie Raamberg?

Initiatiefnemers kunnen geen rechten ontleen aan de gebiedsvisie. Nieuwe aanvragen worden door de gemeente in eerste instantie getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Voor initiatieven die niet in het bestemmingsplan passen, wordt bekeken of ze bijdragen aan de doelstellingen uit de gebiedsvisie. Is dat het geval, dan is de kans groter dat de gemeenteraad alsnog goedkeuring geeft voor het initiatief. Vaak worden hierbij voorwaarden gesteld, zodat de ontwikkeling optimaal bijdraagt aan de doelen uit de visie. U kunt hierbij denken aan verplichte investeringen ter verbetering van de directe (leef)omgeving of een bijdrage voor aanpassingen van de infrastructuur.

Voor alle initiatieven, of ze nu wel of niet binnen het bestemmingsplan passen, geldt dat de wettelijke procedures, zoals een bestemmingsplanwijziging of vergunningaanvraag moet worden doorlopen. En tijdens dat formele traject kunnen belanghebbenden gebruik maken van de mogelijkheid van bezwaar en/of beroep.

Overigens worden initiatiefnemers door de gemeente gevraagd om reeds in vroeg stadium met hun omgeving in gesprek te gaan. Bij initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan is dat zelfs verplicht. Het doel van deze omgevingsdialoog is dat initiatiefnemers hun plan kunnen aanpassen op basis van input uit hun omgeving. Het doorvoeren van aanpassingen is echter geen verplichting en ook is het niet noodzakelijk om tot volledige overeenstemming met omwonenden te komen om een procedure te kunnen doorlopen. Wel zal de gemeente voor een zorgvuldige besluitvorming de uitkomsten van de omgevingsdialoog meewegen.

Vanuit de pilot Vitaal Buitengebied willen we initiatiefnemers actief uitnodigen en ondersteunen bij hun omgevingsdialoog.

Het opstellen en vaststellen van een gebiedsvisie

Een gebiedsvisie is geen nieuw beleid; er staan geen nieuwe regels of wetten in, daarvoor is het bestemmingsplan bedoeld. Het is dan ook niet mogelijk om bezwaar of beroep in te stellen tegen de visie. Wel worden inwoners, ondernemers, belangenorganisaties gevraagd om door middel van inspraak te laten weten wat zij van de visie vinden. Immers de grote meerwaarde van de gebiedsvisie Raamberg zit niet alleen in het eindproduct, maar ook in het proces van het opstellen ervan. Namelijk dat iedereen in het gebied gaat meedenken over de toekomst en een bijdrage kan leveren aan de visie.

Bij de start van de gebiedspilot Raamberg is iedereen in het gebied gevraagd om mee te doen en input te leveren. Met een aantal enthousiaste bewoners en ondernemers zijn vervolgens kleinere bijeenkomsten gehouden en keukentafelgesprekken gevoerd. Met deze input is een conceptgebiedsvisie opgesteld waarin waardevolle zaken, knelpunten, wensen en ideeën op logische wijze bij elkaar zijn gebracht.

Samenhang gebiedsvisie Raamberg en Omgevingsvisie Zundert

Tegelijkertijd met de gebiedsvisies van de pilot Vitaal Buitengebied wordt dit jaar ook voor de gehele gemeente Zundert de omgevingsvisie vastgesteld. Deze beschrijft hoe Zundert er over 20 jaar uit moet komen te zien.

Voor de omgevingsvisie is in de periode van mei t/m september 2021 input opgehaald door middel van een uitgebreid participatietraject: gesprekken, enquête, een fietstocht en inloopmiddag. Uitnodigingen hiervoor zijn gedaan in de Zundertse Bode en op de gemeentelijke website en sociale media.

Op basis van al deze input heeft een extern adviesbureau de omgevingsvisie geschreven. De concept-omgevingsvisie is in januari 2022 door de gemeenteraad vastgesteld en gepubliceerd voor zienswijzen. Iedereen uit de gemeente kan dan reageren. Naar verwachting wordt de omgevingsvisie in september 2022 definitief vastgesteld.

In 3 van de 7 pilotgebieden zijn de gebiedsvisies inmiddels klaar. Deze zijn opgenomen in de omgevingsvisie en zijn een gedetailleerde uitwerking van dat betreffende gebied. De gebiedsvisies vormen daarmee een aanvulling op de omgevingsvisie die meer de hoofdlijnen beschrijft.

Ook de gebiedsvisies van de pilotgebieden die later gereed zijn, zoals pilot worden opgenomen in de omgevingsvisie.