

Perspectief voor het Markdal

Plan voor het Markdal in het Provinciale Meerwaardetraject

deel I

verantwoording, achtergronden en onderbouwing

versie 1 december 2015

na bespreking met bewoners, grondeigenaren, betrokkenen en gelieerde organisaties in juni 2015
en met verwerking van opmerkingen van provincie en gemeenten

**Bewoners, deskundigen, instanties en
de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal**



Colofon

Vereniging Markdal in samenwerking met bewoners van het Markdal,
medewerkers van de provincie, betrokken deskundigen
en medewerkers van gemeenten en waterschap.

Contactgegevens

Secretariaat Vereniging Markdal:

Postlaan 15, 4835 EE Breda

www.verenigingmarkdal.nl

info@verenigingmarkdal.nl

Kamer van Koophandel nr. 57444978

Iban nr. NL58RABO0134566238

ANBI-status

Inhoud

Proloog: over bewoners en de Vereniging Markdal	5
1. Waarom dit meerwaardetraject?	6
1.1 Stagnatie in het Markdal	6
1.2 Aanpassingen ruimtegebruik via 'meerwaardetraject'	7
1.3 Wat is de meerwaarde?	11
1.4 Hoe verloopt dit verder?	12
2. De rode draad: een samenhangend, vitaal en duurzaam Markdal	13
2.1 Wat willen we?	13
2.2 De missie: wat is ons doel?	13
2.3 De visie op het proces: hoe werken wij?	13
2.4 De visie op het Markdal I: hoe gaat het eruit zien en functioneren?	15
2.5 De visie op het Markdal II: hoe zien wij het ruimtegebruik?	15
a. Zoneringen	16
b. Inspelen op landschappelijke karakteristieken	18
c. Perspectief voor Strijbeek	18
d. Richtingwijzers voor het ruimtegebruik, de spelregels	19
2.6 Richtingwijzer voor de locaties: wanneer doet een plan mee?	20
2.7 Richtingwijzer voor verschillende rollen	21
3. Beschrijving van de initiatieven	22
3.1 Locatie van de initiatieven	22

3.2	Clusters van initiatieven.....	27
3.3	Kenmerken van de clusters.....	28
4.	Bijdrage verbetering Markdal door initiatiefnemers.....	34
4.1	Zelf-financierend vermogen gebied.....	34
4.2	Collectieve aanpak.....	34
4.3	Bepalen van de hoogte van de bijdrage	35
4.4	Afspraken met initiatiefnemers.....	36
4.5	Zelf-organiserend vermogen benutten.....	37
5.	Ter afsluiting.....	38
	Bijlage I – Relatie van het ‘Perspectief voor het Markdal’ met andere, huidige Markdal-documenten.....	39
	Bijlage II – Woordenboek Vereniging Markdal duurzaam en vitaal.....	41
	Bijlage III – Situatiebeschrijving initiatieven.....	42
	Bijlage IV – Aandachtspunten bij beschrijving initiatieven voor Plan van Meerwaarde.....	50

Proloog: over bewoners en de Vereniging Markdal

De Vereniging Markdal duurzaam en vitaal is een vereniging van bewoners en gebruikers van het Markdal. Wij streven naar een levendig Markdal waar volop ruimte is voor natuur en water, waar iedereen graag wandelt en fietst en waar tegelijkertijd een goede boterham te verdienen is. Kortom, een gebied waarin ecologie, economie en samenleving **in balans** zijn.

De bewoners, ondernemers en gebruikers van het Markdal werken samen aan dit doel. Wij werken **van binnenuit**. Ontwikkelingen komen uit het gebied zelf. De Vereniging Markdal duurzaam en vitaal beheert het proces. De provincie Noord-Brabant, de gemeenten Breda en Alphen-Chaam en het waterschap Brabantse Delta ondersteunen ons hierbij en zijn bestuurlijk verantwoordelijk.

Vereniging Markdal duurzaam en vitaal heeft een aantal werkgroepen: op dit moment zijn dat verkeer, water en natuur, landbouw, landschap en cultuurhistorie, communicatie en beheer. Daarin zitten belanghebbenden uit het gebied. Zij zetten **richtingaanwijzers** uit voor hun thema. De resultaten worden op elkaar afgestemd en verwerkt tot een overkoepelende visie voor het gehele Markdal. De richtingaanwijzers vormen de grote lijnen waarlangs gewerkt wordt. Zij zijn een 'levend dossier', want voortschrijdend inzicht vinden wij belangrijk.

Het versterken van de **sociale cohesie** en de **maatschappelijke samenhang** zijn leidend in de aanpak van de Vereniging Markdal. De aanpak die we volgen in het Markdal, met het doel het Markdal duurzamer en vitaler te maken, houdt in dat iedereen een gelijkwaardige partner is. Dat betekent dat iedereen kan en mag deelnemen in het proces. Dat betekent dat het realiseren van de eigen wensen die te maken hebben met het veranderen van het ruimtegebruik en daarmee van de bestemming serieus genomen worden. Dit meerwaardeplan moet daarin ook gaan voorzien. Dit plan is dus opgesteld samen met, of liever: **dóór** de bewoners, die al of niet actief deelnemen in het ontwikkelingsproces.

De vraag hierbij is: hoe houden we de mogelijkheden voor iedereen gelijk? Tot nu toe gebeurt dat door strakke regelgeving. Flexibiliteit en maatwerk zijn echter meer en meer gewenst en vormen een uitdaging in de toekomstige nieuwe Omgevingswet. De aanpak in het Markdal levert **maatwerk en flexibiliteit** door wél richting aan te geven en flexibel om te gaan met de mogelijkheden maar tegelijkertijd zaken voor eenieder gelijk en tegelijk te houden (gelijke mogelijkheden tot inbreng en gelijktijdige inbreng in het meerwaardetraject). Er moet echter ook ruimte komen voor latere initiatieven. Ook dit is een reden waarom wij alle initiatieven die tot dusver bij ons bekend zijn als één plan presenteren inclusief de inhoudelijke onderbouwing (hoofdstuk 2).

1. Waarom dit meerwaardetraject?

1.1 Stagnatie in het Markdal

In samenwerking met een breed spectrum van belanghebbenden (bewoners en gebruikers van het Markdal, waterschap, gemeenten, provincie, en een groot aantal instanties) werkt de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal in het Markdal onder andere aan:

- het tot stand komen van de **Ecologische Hoofdstructuur** (EHS),
- maatregelen waardoor de eisen van de Europese **Kaderrichtlijn Water** (KRW) gerealiseerd kunnen worden,
- een **Perspectief voor Strijbeek** (*Perspectief voor Strijbeek; Vereniging Markdal e.a.; 2014*).

Dit blijkt geen gemakkelijke opgave. De afgelopen decennia zijn er weliswaar kleine gedeelten van het Markdal opnieuw ingericht, maar er blijken nog steeds een aantal **knelpunten** te zijn, die de realisatie van EHS, KRW-doelen en het Perspectief van Strijbeek in de weg staan. Behalve het realiseren van natuurdoelen blijkt het ook moeilijk om in het Markdal gemeentelijke, regionale en provinciale doelen op het gebied van leefbaarheid en economische vitaliteit te verwezenlijken.

De **bewoners** van, en **betrokkenen** bij het Markdal, de **werkers** van de Stichting Markdal en de **werkgroepleden** van de Vereniging Markdal, hebben de laatste twee jaar aan het uitvoeringsprogramma Ecologische Hoofdstructuur en Kaderrichtlijn water gewerkt en aan het 'Perspectief voor Strijbeek'. Al werkende hebben wij een nieuw perspectief gevonden voor het hele Markdal, dat een antwoord moet zijn op zaken die vast zitten, zaken die mensen willen maar niet kunnen realiseren.

Zo gaven veel **bewoners** aan dat het perspectief voor ondernemers in het gebied beperkt is. Het gebied kent een groot aantal bedrijven, veelal agrarisch. Een aantal hiervan kan zich op dit moment moeilijk verder ontwikkelen. Anderen hebben geen opvolging en zoeken naar oplossingen voor gebouwen en gronden. De ondernemers zijn er zich van bewust dat de overheidsdoelen (zoals realisatie van de EHS en KRW-doelen) geen grootschalige, intensieve agrarische bedrijven toelaten. Transitie van de landbouw kan oplossingen bieden maar deze blijft vooralsnog uit. In deze periode werd duidelijk dat er diverse ideeën bestaan voor kleinschalige economische activiteiten die passen bij het gebied. Gewenste economische en sociale ontwikkelingen, zoals het ontwikkelen van bedrijvigheid en wonen, verbeteren van de leefbaarheid en evenwichtiger bevolkingsopbouw als antwoord op de vergrijzing, zijn vanwege voorschriften en regels moeilijk te beïnvloeden. Het uitblijven van de realisatie van de EHS, het niet doorzetten van de reconstructie en het onvolledig uitvoeren van de ruilverkaveling heeft bijgedragen aan deze situatie en hield gewenste ontwikkelingen tegen. Dit leidt tot economische devaluatie van het gebied en verpaupering (*bronnen: Uitvoeringsproces*

programma EHS/KRW, 'Perspectief voor Strijbeek', talloze keukentafelgesprekken met zoveel mogelijk bewoners en grondeigenaren en diverse bijeenkomsten met alle betrokkenen in het Markdal in de periode eind 2013-2015).

Zolang het gebied als het ware 'op slot' zit worden dus persoonlijke wensen van de bewoners niet gerealiseerd, maar ook niet de **gemeentelijke** en **regionale doelen**.

De stagnatie in het gebied maakt het ook lastig om **provinciale beleidsdoelen** te verwezenlijken (zie uitleg Provinciale beleidsdoelen).

Provinciale beleidsdoelen

De provinciale beleidsdoelen vloeien voort uit de missie in de Agenda van Brabant: Brabant heeft als hoofddoel uit te groeien tot topkennis en - innovatieregio met een vitaal platteland (een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat = gezond, duurzaam en met kwaliteit). Daarbij gelden de volgende strategische thema's:

1. Versterken concurrentiepositie
2. Bevorderen transitie landbouw
3. Bereiken gezonde leefomgeving
4. Versterken regionale identiteit
5. Realiseren van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
6. Onderhouden van een goede stedelijke structuur

Bron: <https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/-/media/22D4380ACE524C53B0BDF6807F2C8E45.pdf>

1.2 Aanpassingen ruimtegebruik via 'meerwaardetraject'

Bij het zoeken naar oplossingen voor de huidige knelpunten blijkt dat **aanpassingen in het ruimtegebruik** en daarmee in de toegekende bestemming dringend gewenst zijn. Aanpassingen in ruimtegebruik maken het niet alleen mogelijk op grotere schaal EHS en KRW-doelen te realiseren, zij maken het ook mogelijk provinciale, regionale en gemeentelijke doelen op het gebied van innovatie, leefbaarheid, economie en duurzaamheid te realiseren.

In de uitvoering is **duidelijkheid nodig** voor de toekomstige bestemmingsveranderingen en is **snelheid gewenst** voor betrokken eigenaren en initiatiefnemers nu realisatie van EHS-KRW in gang is gezet.. Er zijn inmiddels veel gronden beschikbaar gekomen waarmee EHS gerealiseerd kan worden, de betrokkenheid is groot en het onderling vertrouwen en de bereidheid tot samenwerking zijn sterk toegenomen. Door vertraging gaan kansen verloren.

Een aantal gewenste veranderingen van ruimtegebruik zijn niet mogelijk volgens de provinciale Verordening Ruimte , maar dragen wel bij aan bestaand beleid en de hierboven genoemde beleidsdoelen. Daarom wordt door de bewoners samen met de Vereniging Markdal dit 'Perspectief voor het Markdal ingebracht in het Provinciale Meerwaardetraject'. Het **meerwaardetraject** is een bijzonder instrument om gewenste veranderingen in het ruimtegebruik te bereiken die anders niet mogelijk zijn. In het Markdal maakt dat bijvoorbeeld compensatie mogelijk voor gronden die beschikbaar worden gesteld voor de realisatie van de EHS. In ruil voor deze gronden krijgen de eigenaren bestemmingsaanpassingen die toekomstwaarde zeker stellen en vergroten. Zie de uitleg 'Wat is een plan van Meerwaarde?' voor achtergrondinformatie.

In dit plan worden de gewenste ruimtegebruiksveranderingen bepleit en toegelicht. Sommige initiatieven zijn nu al mogelijk, maar er is om verschillende redenen voor gekozen om gezamenlijk alle initiatieven en ontwikkelingen in één plan te behandelen en straks onderling afgestemd te bestemmen. Deze **gezamenlijkheid is essentieel** in dit plan, om de volgende redenen:

- Gezamenlijke indiening garandeert een gelijk speelveld voor alle initiatiefnemers: dit is belangrijk voor de sociale cohesie in het gebied
- Gezamenlijke indiening maakt onderlinge afstemming in het gebied mogelijk, wat de kwaliteit van het plan ten goede komt
- Initiatiefnemers besparen kosten door gezamenlijk een plan in te dienen
- Een gezamenlijke indiening is overzichtelijker voor de betrokken overheden

De initiatieven waarvoor aanpassingen in ruimtegebruik worden gevraagd zijn onder te verdelen in **zeven clusters**:

- A. Verbeteren leefbaarheid en economie (nieuwe vormen van wonen en werken)
- B. Wonen, al dan niet met bedrijf, in ruil voor EHS
- C. Kwaliteitsverbetering, beleving en toerisme in relatie tot horeca en recreatie
- D. Agrarische bedrijfsontwikkeling in relatie tot milieu en natuurontwikkeling
- E. Verbindende schakels in het gebied (water, natuur, energie, infrastructuur)
- F. Locatie gezocht
- G. Initiatieven in ontwikkeling

De initiatieven worden in de hoofdstukken 3 en 4 verder toegelicht.

Wat is een plan van meerwaarde?

In het koersdocument Transitie Stad en Platteland is aangegeven dat de provincie haar regelgeving aanpast en daarmee de Brabantse ondernemers en burgers uitnodigt en uitdaagt om (economische) activiteiten zo in te vullen dat ze (ook) bijdragen aan een 'Beter Brabant'. Daarvoor is het nodig om meer op proces te (kunnen) sturen en ruimte te bieden aan lokale oplossingen met maatschappelijke meerwaarde.

Om uitvoering te geven aan de werkwijze van het koersdocument, is in de Verordening Ruimte 2014 (vastgesteld juli 2015) de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de algemene regels. In Hoofdstuk 7, artikel 36.2, Nadere regels, zijn nadere regels gegeven voor meerwaardepraktijken. Dit is de werkwijze waaronder dit project valt. Deze afwijkingsmogelijkheden geven voor de Verordening Ruimte invulling aan het derde en vierde principe uit het koersdocument: sturen op proces respectievelijk lokale oplossingen met maatschappelijke meerwaarde. De hieronder genoemde notitie (zie link) beschrijft een concrete aanpak hiervoor. Deze aanpak is zo gekozen, dat hij aansluit bij de twee eerste principes: meer samenhang tussen people, planet & profit en meer insteken op participatie. Daarbij gelden inhoudelijk de volgende strategische thema's (ook genoemd in box 'provinciale beleidsdoelen'):

- 1. Versterken concurrentiepositie*
- 2. Bevorderen transitie landbouw*
- 3. Bereiken gezonde leefomgeving*
- 4. Versterken regionale identiteit*
- 5. Realiseren van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem*
- 6. Onderhouden van een goede stedelijke structuur*

Een betekenisvol plan blinkt uit en excelleert in de manier waarop het door de aanpak bijdraagt aan de provinciale doelen. Daarbij gaat het om:

- Vernieuwing*
- Vermindering (noodzaak tot het doen van) publieke investeringen of uitgaven*
- Versterken zelforganisatie*

Bron: <https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/ruimtelijke-ordening/-/media/22D4380ACE524C53B0BDF6807F2C8E45.pdf>

Onze keuze voor het meerwaardetraject is ingegeven door de volgende **overwegingen**:

- een gelijk speelveld voor alle bewoners en hun situaties in het Markdal is essentieel voor het slagen van het ontwikkelingsproces
- er moeten/kunnen kansen geboden worden aan de situaties en hun initiatiefnemers die nu niet passen in de bestemmingsplannen en de Verordening Ruimte
- flexibiliteit is noodzakelijk voor optimale Ruimtelijke Ontwikkeling

- er moet/kan een vereveningsmogelijkheid in RO-waarde zijn voor het beschikbaar stellen van gronden (zowel agrarisch als particulier) bij het realiseren van de EHS en KRW
- het moet/kan de mogelijkheid bieden vernieuwende, onorthodoxe oplossingen te realiseren in samenwerking met de bewoners en grondeigenaren in het Markdal binnen afgesproken waarden
- creativiteit en ondernemingslust van burgers en ondernemers kunnen meer centraal komen te staan
- het plan van meerwaarde biedt meer mogelijkheden voor onder andere:
 - toeristisch-recreatieve activiteiten (passen bij een sfeer van rust en retraite)
 - combinaties van wonen en werken (idem: beroepen aan huis, advies en therapeutisch en ambachtelijk)
 - combinaties van wonen en zorg
 - aanpassingen in de infrastructuur
 - verduurzaming van de landbouw
- het plan helpt om inzicht te geven in de manieren waarop een snellere procedure doorlopen kan worden voor ontwikkeling van de plattelandseconomie en biodiversiteit
- de collectiviteit maakt meer mogelijk: in samenhang is er meer op te lossen dan individueel, kosten zijn te delen en daardoor te verlagen

We komen in dit plan van meerwaarde dus met **voorstellen**:

- waarbij ruimtegebruik verandert en daarmee de bestemmingen,
- waarbij gronden vrij komen voor het realiseren voor de EHS en KRW en
- waarbij de bestaande locaties voor wonen en bedrijven meer duurzame en vitale mogelijkheden krijgen,
- waarbij nieuwe kansen ontstaan voor natuur en landbouw
- waarbij de mogelijkheden die verkend zijn in het Perspectief voor Strijbeek realiseerbaar worden en de nieuwe inzichten die in werksessies met bewoners en eigenaren zijn ontstaan perspectief krijgen.

De voorstellen zijn gebouwd op een gedegen inventarisatie van de casus, het dagelijks uitvoerend werk voor EHS-KRW, het besluit-klaar maken van het Perspectief voor Strijbeek, op een gebiedsvisie (herleid uit de richtingwijzers van de Vereniging Markdal en uit de onder constructie zijnde Omgevingsvisie, pilot in het kader van de nieuwe Omgevingswet. Voor een overzicht van de relatie van dit Perspectief met andere documenten van de Vereniging Markdal, zie de bijlage I, Relatie van het 'Perspectief voor het Markdal' met andere, huidige Markdal-documenten.

1.3 Wat is de meerwaarde?

Een plan van meerwaarde heeft voor de bewoners, het gebied en de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal meerwaarde als het voor alle belanghebbenden **iets extra's** toevoegt, wat **duurzaam en vitaal** is. Het vertrekpunt daarbij is het in overeenstemming brengen van de belangen van deelnemende partijen met:

- de provinciale agenda's: de meerwaarde-agenda (zelf-organiserend, innovatief en vermindering inzet publieke middelen), koersdocument Transitie Stad en Platteland.
- de regionale agenda: de Strategische Agenda West-Brabant 2012-2020
- het Cittàslow-beleid van de gemeente Alphen-Chaam
- het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Breda
- het regionale beleid van LandStad de Baronie
- het beleid ten aanzien van de KRW van het Waterschap
- de agenda van de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal

Voor natuur, landschap, recreatieve voorzieningen en duurzame landbouw in het **Markdal** geeft dit plan de mogelijkheid een extra kwaliteitsslag te maken omdat het plan als groter geheel en door alle belanghebbenden samen wordt opgesteld.

Voor de **provincie** geeft dit plan de mogelijkheid meerdere beleidsdoelen te realiseren, die anders niet gerealiseerd zouden worden. Het gaat om realisatie van de EHS, realisatie van de in 1.1. genoemde provinciale beleidsdoelen, toename van participatie en zelf-organiserend vermogen van de samenleving, minder voorbereidingskosten van de overheid en vermindering van publieke investeringen en uitgaven (particuliere investeringen renderen beter en er zijn minder ambtelijke kosten).

Voor de regio en de **gemeenten** geldt hetzelfde. Ook zij kunnen meerdere beleidsdoelen realiseren, die anders niet gerealiseerd zouden worden. Betrokkenheid en zelf-organiserend vermogen van de inwoners nemen toe, er is meer draagvlak en er zijn minder voorbereidingskosten en minder publieke investeringen en uitgaven (particuliere investeringen renderen beter en er zijn minder ambtelijke kosten).

Voor het **waterschap** geeft dit plan de mogelijkheid sneller, met meer draagvlak vanuit de gemeenschap en met minder ambtelijke kosten de KRW-doelen te realiseren.

Voor de **gemeenschap in het Markdal** geeft dit plan meerwaarde omdat er door de gezamenlijke afspraken dingen mogelijk worden die de kwaliteit van de omgeving op een bijzondere wijze verbeteren en de gemeenschap versterken.

Voor **de initiatiefnemers** heeft dit plan meerwaarde omdat het ruimte geeft voor ontwikkelingen die voorheen niet konden, wat voordeel oplevert voor de persoon zelf, financieel en/of persoonlijk.

1.4 Hoe verloopt dit verder?

De Vereniging Markdal **heeft** samen met de initiatiefnemers de **initiatieven** uitgewerkt, aan de hand van een lijst met aandachtspunten (zie bijlage Aandachtspunten bij beschrijving initiatieven voor Plan van Meerwaarde).

Deze uitwerking heeft geresulteerd in **deel II met een beschrijving van de 'opbrengst'** en **deel III met daarin alle initiatieven**, voor zover nu uitgewerkt.

Dit 'Perspectief voor het Markdal' wordt aangeboden aan de colleges van B&W en de beide raden van de gemeenten Alphen-Chaam en Breda en ter informatie aan het waterschap en de voorzitter van Landstad de Baronie. De colleges beoordelen het plan en hieruit volgt een **principebesluit** van de gemeenten.

Dit **principebesluit** wordt voorgelegd aan de provincie, ter voorbereiding op de vast te stellen **nadere regels** (Verordening Ruimte 2014, vastgesteld juli 2015, hoofdstuk 7, artikel 36.2 Nadere regels). Deze zijn nodig omdat in een aantal gevallen de gemeenten ruimte moeten krijgen in het bijstellen van de bestaande bestemmingen.

Ondertussen verloopt het traject alsnog conform het reguliere Ruimtelijke Ordeningsproces, met het opstellen van een **voorontwerp-bestemmingsplan**.

Vervolgens wordt het ontwerp-bestemmingsplan vrijgegeven door de colleges en volgt de **normale vaststellingsprocedure**, waarbij de plannen ingezien kunnen worden.

De Vereniging Markdal **begeleidt dit proces intensief**, om de procedures zo soepel mogelijk te laten verlopen.

2. De rode draad: een samenhangend, vitaal en duurzaam Markdal

2.1 Wat willen we?

De rode draad voor alle initiatieven in het meerwaardetraject is onze **integrale visie** op het Markdal. 'Hoe kunnen wij gezamenlijk en individueel de ruimte op een zodanige manier benutten dat wij ook werkelijk die richting op kunnen die wij voor ogen hebben?' 'Hoe zorgen we dat de spin off van maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen in het Markdal ertoe leidt dat de ruimtelijke en ecologische kwaliteit en de kwaliteit voor mens en dier in het gehele Markdal toenemen en de wensen die breed gedragen zijn voor het gebied gerealiseerd worden?' Op deze vragen proberen wij in dit hoofdstuk een antwoord te geven. Het ruimtegebruik in het Markdal willen wij sturen en realiseren op basis van de onderstaande doelen, invalshoeken, condities en richtingwijzers.

2.2 De missie: wat is ons doel?

De Vereniging Markdal duurzaam en vitaal streeft naar een **duurzaam en vitaal Markdal** samen met bewoners en betrokkenen. Dat wil zeggen: wij willen het Markdal ontwikkelen tot een gebied dat aantrekkelijk is voor de mensen die in en om het Markdal leven en die het bezoeken, en het tot een gebied maken waarin samenleving, ecologie en economie in evenwicht zijn. Wij willen daarbij de toekomstige bestaansmogelijkheden vergroten (en niet verkleinen) en wij willen het milieu versterken (en niet belasten).

2.3 De visie op het proces: hoe werken wij?

Het ontwikkelen van een duurzaam en vitaal gebied gezamenlijk met zoveel mogelijk bewoners is een continu proces. Voor de bewoners en de Vereniging Markdal zijn de volgende **werkprincipes** in dit proces belangrijk (oor meer toelichting, zie de bijlage II, Woordenboek Vereniging Markdal duurzaam en vitaal)

- Wij werken van binnenuit (zie uitleg Wat is werken van binnenuit?): de bewoners en gebruikers van het gebied ontwikkelen gezamenlijk en of in groepen de plannen zodat er in overeenstemming steun en haalbaarheid wordt bereikt.
- Wij werken andersom: terwijl de uitvoering ter hand is genomen worden de onderzoeken, richtingwijzers (zie uitleg Wat is een richtingwijzer?) en omgevingsvisies ontwikkeld en al werkende verfijnd. Er is al veel bekend waarop gebouwd kan worden. Dit versnelt het proces.

- Wij werken in parallelle processen en niet in elkaar opvolgende processen, zodat we voortschrijdend inzicht kunnen inpassen.
- Wij besteden het geld anders: wij laten zoveel als mogelijk de veranderingen ook zichzelf betalen. We maken ook zoveel mogelijk werk met werk door het combineren van functies en werkzaamheden.
- Wij vinden iedereen even belangrijk en gaan uit van een gelijk speelveld.
- Wij werken met richtingaanwijzers, niet met blauwdrukken of directieven, we benutten voortschrijdend inzicht.
- Betrokkenen zijn altijd deelnemers in het proces, actief of passief.

Wat is werken van binnenuit?

Dit begrip wordt door de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal gehanteerd bij het voeren van overleg (zowel intern als extern), bij het voorbereiden en uitvoeren van activiteiten en bij het hanteren van 'het gegevene', 'dat wat er van oorsprong al is', als richtingwijzer bij planning. Het houdt in dat:

- het beleid en de visie door de deelnemers (het verband hangt af van het onderwerp) worden geformuleerd en in de groep worden vastgesteld; dit wordt als leidraad gebruikt in overleg met andere partijen, alles op 'gelijk speelveld'*
- het maken van een plan inclusief het benoemen van perspectief, doelen, voorwaarden, richtingaanwijzers, enzovoorts, van binnenuit de groep en de Markdal-gemeenschap komt*
- realisatie plaats vindt met de groep: een regisseur of procesmanager zorgt dat een programma of plan wordt gerealiseerd; deze persoon houdt contact met de groep die het heeft voorbereid en met degenen die belang hebben bij de uitvoering*
- niet alleen van binnenuit de gemeenschap maar ook van binnenuit de materie wordt gewerkt, dat wil zeggen: het streekeigene, de potentiële en aanwezige natuur, de oorspronkelijk eigenschappen van het watersysteem, het wezen van het type veehouderij, typisch gebied-gebonden bedrijvigheid, mogelijke recreatie of behoefte van de stedeling(en), het landschap en de cultuurhistorie en de democratische omgeving worden als basis gebruikt bij het ontwikkelen van richtingwijzers voor ontwikkeling*

Wat is een richtingwijzer (richtingaanwijzer)

Een richtingwijzer is een denkrichting, een kant die wij gezamenlijk op willen. Wij gebruiken niet het woord 'visie' omdat dit de associatie kan oproepen dat het om een in beton gegoten mening gaat van een instantie van bovenaf. Vereniging Markdal duurzaam en vitaal heeft een aantal werkgroepen: verkeer, water en natuur, landbouw, cultuurhistorie, communicatie, beheer (mogelijk komen er al werkende nog andere). Daarin zitten belanghebbenden uit het gebied. Zij zetten richtingwijzers uit voor hun thema. De resultaten worden op elkaar afgestemd en verwerkt tot een verbindende richtingwijzer voor het gehele Markdal. De richtingwijzers vormen de grote lijnen waarlangs gewerkt wordt. Zij zijn een 'levend dossier', zij laten ruimte voor voortschrijdend inzicht.

2.4 De visie op het Markdal I: hoe gaat het eruit zien en functioneren?

Een aantal richtingwijzers voor het gebied zijn in werkgroepen uitgezet. In werk- en schetssessies met bewoners, deskundigen en alle andere betrokkenen is dat verder uitgewerkt. Dit geeft de volgende **10 grote lijnen** voor de toekomst:

1. De Mark is zoveel mogelijk vrij stromend en tegelijk heeft het Markdal voldoende capaciteit om piekafvoeren en reserves tijdelijk te bergen.
2. De ecologische samenhang, de biodiversiteit en het zelf zuiverend vermogen nemen toe en het milieu wordt zo min mogelijk belast door schadelijke en hinderlijke stoffen in de grond, het water of de lucht, door geluid en door verlichting.
3. De land- en tuinbouw heeft toekomst en ook andere, passende, economische activiteiten krijgen een plek.
4. De landschappelijke kwaliteit is gebaseerd op het beeld van een beekdallandschap en op de oorspronkelijke ontginningstypen.
5. Het gebied is aantrekkelijk voor bezoekers, er is ruimte voor stille recreatie.
6. De cultuurhistorische en archeologische waarden zijn 'beleefbaar' in het landschap
7. De verkeersstructuur is afgestemd op de structuur en het gebruik van het beekdallandschap en op de oorspronkelijke ontginningstypen.
8. Het Markdal vormt en biedt een belangrijke bron voor kennisuitwisseling en informatie.
9. Zeggenschap over eigendom en beheer blijft zoveel mogelijk bij de mensen uit/in het gebied.
10. Bewoners in en om het Markdal vormen een prettige sociale gemeenschap. Er is speciale aandacht voor het Perspectief voor Strijbeek en voor de mogelijkheden van jonge mensen (met name zonen en dochters van Strijbeek).

2.5 De visie op het Markdal II: hoe zien wij het ruimtegebruik?

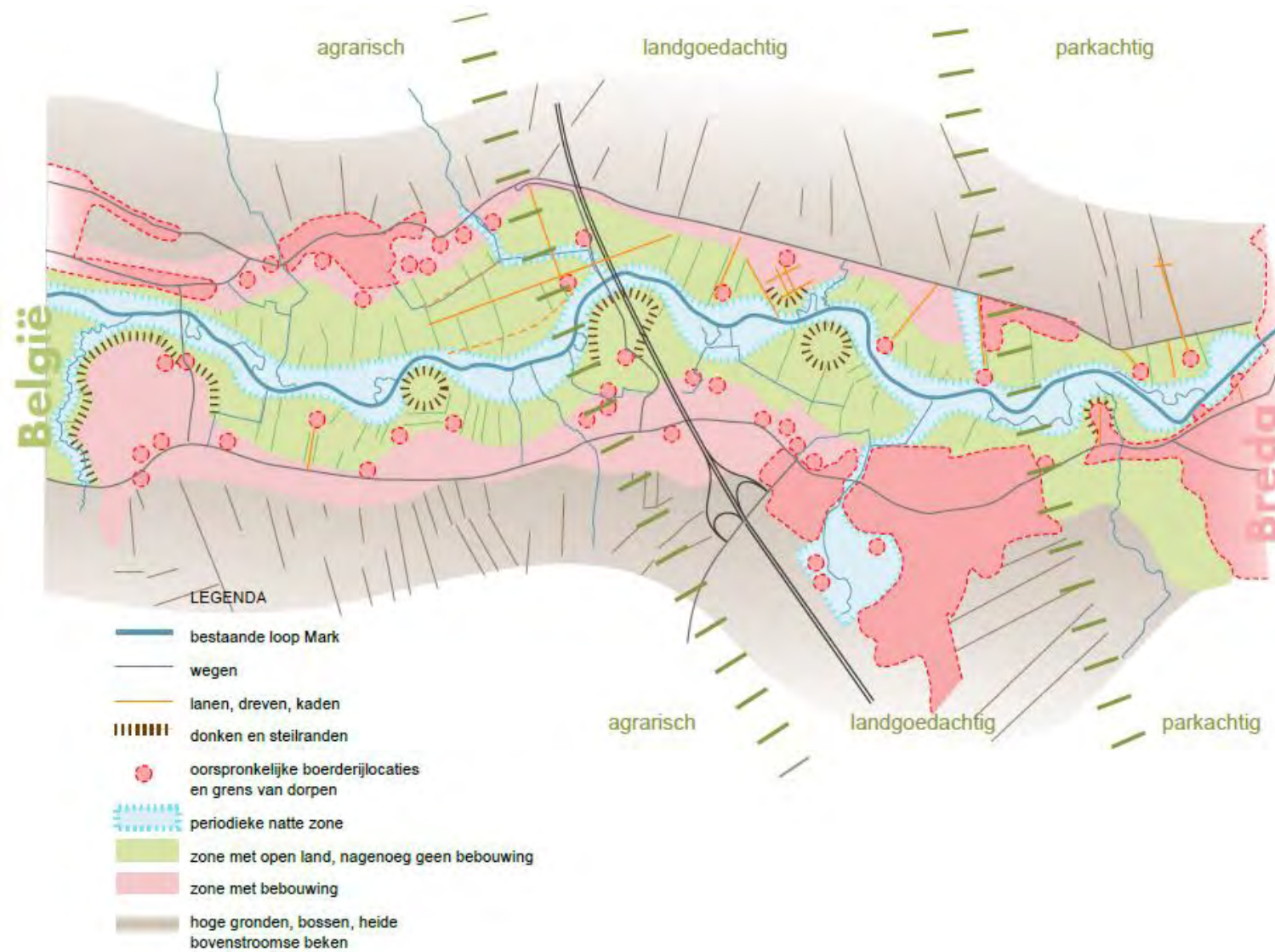
Wij zien het **huidig en toekomstig ruimtegebruik** in het Markdal geconditioneerd door:

a. Zonerings

Ruimtelijk heeft het Markdal het karakter van een beekdal en aangrenzende hoge en veenachtige gronden met de kenmerken hiervan. Het is een landschappelijk-geografische zonering, die ook een bepaald soort ruimtegebruik met zich meebrengt. We onderscheiden in het Markdal **drie natuurlijke zones** (zie ook kaart Zonering):

- Een laag-hoog zonering (in oost-westrichting), vanuit het laagste punt van het dal (met de vrij stromende Mark) langzaam stijgend via drassig land dat gemakkelijk overstroomt, naar drogere weiden en akkers met daarin de (ex-)agrarische bouwkavels en de dorpen, naar hogere gronden die geschikt zijn voor land- en tuinbouw, tot droge heide- en bosgebieden en de bovenlopen van de zijbeken.
- Een zuid-noord zonering, vanuit de oorsprong van de Mark in Vlaanderen tot aan Breda, van stad (Hoogstraten) – land – stad (Breda) met een verval van 14 meter en met op Nederlands grondgebied een zonering in landschappen:
 - nabij de stad parkachtig / stedelijk beïnvloed, intensief recreatief gebruik,
 - vervolgens landgoedachtig (doorsneden door de autoweg), verweving van wonen in landgoederen, landbouw en natuur en landschapselementen,
 - vervolgens landbouwachtig, met verweving van landbouw en natuur en landschapselementen en zelfstandige kavels met (agrarische) bebouwing,
- Een overgangszonering rond de kernen (Ulvenhout en Galder) van bebouwd naar onbebouwd gebied.

Kaart Zonering



b. Inspelen op landschappelijke karakteristieken

Bij realisering van plannen en ontwikkelen van visies maken we gebruik van **landschappelijke karakteristieken**, zoals:

- Hoog en laag, donken met oude vestigingen daarop die nu soms geheel bebost zijn.
- Draaiing in de kavelrichtingen gekoppeld aan de meandering van de beek.
- Verschillen in de nederzettingvormen: Ulvenhout en Galder zijn echte dorpen met een duidelijke kern, Strijbeek en ook Notsel zijn een 'strooisel', de huizen liggen verspreid over het gebied en er is geen duidelijke kern.
- Versterkte boerderijenstructuur aan de westzijde van de Mark in de lijn van Bouvigne met Meersel-Dreef en Hoogstraten (zoals Blauwe Kamer, Schoondonk en Daesdonck).
- Cultuurhistorische elementen zoals de lanen en dreven van Daesdonck en de omgeving van de Klokkenberg.
- Functie volgt hydrologie, de hydrologie heeft eeuwenlang bepaald wat er gebeurde op een bepaalde plaats en hoe functies gezoneerd werden, dit vormt een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen (met aandacht voor de kwel die duizenden jaren onderweg is en invloed heeft op bovengenoemde situatie).
- Historische routes staan haaks op het open Markdal, deze versterken en aan de beek open houden.
- Nieuwe en bestaande routes onderkennen zoals de oorspronkelijke routes van Bouvigne naar Galder en van Notsel naar Grazen.

c. Perspectief voor Strijbeek

Strijbeek wil ontwikkelingen mogelijk maken als antwoord op vergrijzing, leegloop en gebrek aan opvolging voor de bestaande agrarische bedrijven. Om de neerwaartse beweging te keren is nagedacht over een nieuw programma dat een economische impuls kan geven aan Strijbeek. Meerwaarde gedefinieerd door Strijbeek heeft betrekking op gemeenschappelijk belang en gemeenschappelijkheid. **Wenselijke ontwikkelingen** zijn:

- Voorwaarden optimaal maken voor vestiging van (nieuwe) ondernemers.
- Jonge mensen naar Strijbeek (kansen bieden).
- Werken aan oplossing knelpunten.
- Combinatie wonen en bedrijvigheid.

- Realiseren van het ontwikkelingsprogramma (plan van meerwaarde) voor Strijbeek¹. Dit heeft als belangrijk uitgangspunt dat ruimte en kansen geboden worden aan startende ondernemers, met name voor kleinschalige bedrijven gecombineerd met wonen.
- Het stimuleren van starters en nieuw-vestigings door verruiming van regelgeving en (combinatie van) bestemmingen op een aantal locaties, dit afwijkend van huidige mogelijkheden volgens de Verordening Ruimte.

d. Richtingwijzers voor het ruimtegebruik, de spelregels

De richtingwijzers en spelregels voor **toekomstige ontwikkeling** zijn globaal als volgt:

- Er wordt gestreefd naar een combinatie van functies bij elk ruimtegebruik.
- Wonen in het Markdal buiten de kernen is een combinatie van wonen en bedrijvigheid.
- Landbouw gaat samen met natuur en natuur gaat samen met landbouw. Afhankelijk van de zone kan het één meer accent krijgen dan het ander, maar er wordt altijd nagedacht over hoe deze functies wederkerig elkaar van dienst kunnen zijn.
- De milieubelasting van landbouw wordt verminderd.
- De ecologische opbouw en samenhang wordt versterkt met als kern de EHS
- Nieuwe bebouwing in het Markdal kan uitsluitend op de plek van bestaande bebouwing of op de fundamenten daarvan. Bebouwing op andere locaties in het Markdal buiten de kernen is idealiter een combinatie van wonen en bedrijvigheid (zie boven).
- Bouw- en verblijfslocaties (voor bedrijven, wonen, kennisinstellingen, recreatie, tijdelijk verblijf, enzovoorts) dragen tegelijkertijd zoveel mogelijk bij aan:
 - kwaliteitsverbetering van natuur en landschap,
 - een goede waterhuishouding,
 - recreatieve waarde van het gebied als geheel,
 - bedrijvigheid.
- Het ruimtegebruik draagt bij aan het herstel van het milieu en is niet milieubelastend.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd ook een bijdrage geleverd aan:
 - het beleefbaar maken van cultuurhistorie en archeologische waarde,
 - toegankelijkheid voor stille recreatie,
 - passende verkeersstructuur,

¹ *Perspectief voor Strijbeek; Vereniging Markdal e.a.; 2014*

- toekomstig gewenst beheer van natuur, landschap, waterhuishouding en milieu,
- kennisbron en/of bron van informatie
- versterking sociale samenhang in en om het Markdal.

2.6 Richtingwijzer voor de locaties: wanneer doet een plan mee?

In samenspraak zijn de volgende **principes** naar voren gekomen:

1. In daarvoor aangemerkte zones zal geen verharding en bebouwing plaatsvinden, in de daarvoor aangemerkte zone kan dat onder strikte voorwaarden. Het gezamenlijk oppervlak van alle bouwlocaties voor wonen en bedrijven in het Markdal blijft gelijk met een uitbreidingsmogelijkheid van <1 % (geldt voor het hele Markdal). Deze <1 % is ten behoeve van maatschappelijke compensatiedoelen c.q. beleidsdoelen van provincie en gemeenten.
2. De grootte van te gebruiken kavels komt overeen met de aanwezige grootte in het landschap (geen verdere kavelvergroting) of kleiner.
3. Nieuwe locaties zijn alleen mogelijk als oude vervallen.
4. Voor combinaties wonen/ werken is meer ruimte. Bij voorkeur op bestaande locaties, maar het inwisselen van bestaande locaties voor nieuwe is ook mogelijk.
5. Dit inleveren van een bestaand recht is mogelijk voor een vergelijkbaar recht op een andere, beter geschikte plek gezien vanuit het bedrijf en/of de omgeving en geaccordeerd door de lokale samenleving. Dit geldt ook voor een nog te verwerven recht op basis van provinciale beleidsdoelen.
6. In sommige gevallen is het mogelijk illegale bebouwing te legaliseren wanneer deze voldoet aan het bovenstaande en de bijbehorende 'opbrengst' door waardevermeerdering is vergoed.
7. Nieuwbouw voor uitsluitend wonen kan alleen in de (rand van de) kernen of landgoederen. Combinaties van wonen & bedrijvigheid of wonen & zorg of wonen & tijdelijke huisvesting (MOE-landers² en recreatie) kunnen in het hele Markdal op daarvoor bestemde locaties.
8. Er is ruimte voor tijdelijke recreatieve voorzieningen passend bij schaal en maat van het gebied.
9. Tijdelijk gebruik kan blijvend worden als een bijdrage geleverd wordt aan een maatschappelijk en bestuurlijk vastgesteld doel.
10. Bij bouwrecht op basis van bijdrage aan EHS is financiële verevening mogelijk. Daarbij wordt verrekend: taxatie grond ten opzichte van taxatie bouwrecht (met afdracht kosten voor administratieve behandeling).

² Midden- en Oosteuropaanen

2.7 Richtingwijzer voor verschillende rollen

In dit proces hebben de huidige bewoners, de starters, de partners, de ondernemers, de dorpsraden, verenigingen en instellingen en de gemeenteraden ieder een rol die recht doet aan het werken van binnenuit en aan het **gelijk speelveld**.

De bewoners, starters, partners en ondernemers komen met voorstellen, richtingwijzers, initiatieven en activiteiten die al of niet inspelen op de beleidsmogelijkheden. De gemeenten, waterschap, provincie en andere instanties zorgen voor draagvlak en facilitering door accordering en besluiten en zo nodig helpen zij grenzen te verleggen met een proactieve aanwijzing.

De Vereniging en Stichting Markdal duurzaam en vitaal zorgen voor een goed verloop en inhoudelijke bewaking van dit afstemmingsproces, waarin de procesmanager van de stichting met zijn werkteam een centrale rol speelt.

Voor de realisatie van de EHS en KRW zorgen de grondeigenaren voor de beschikbaarheid van de gronden en geven aan welke verevening hun voorkeur heeft. De procesmanager zorgt dat dit past in de geboden mogelijkheden.

3. Beschrijving van de initiatieven

3.1 Locatie van de initiatieven

Door intensief contact met alle bewoners in het gebied in vele gesprekken, werksessies en werkgroepenoverleg zijn er **meerdere initiatieven** naar voren gekomen die vragen om een aangepast ruimtegebruik. Enkele van deze situaties zitten al langer 'vast' en er zijn ook nieuwe plannen en ideeën naar voren gekomen.

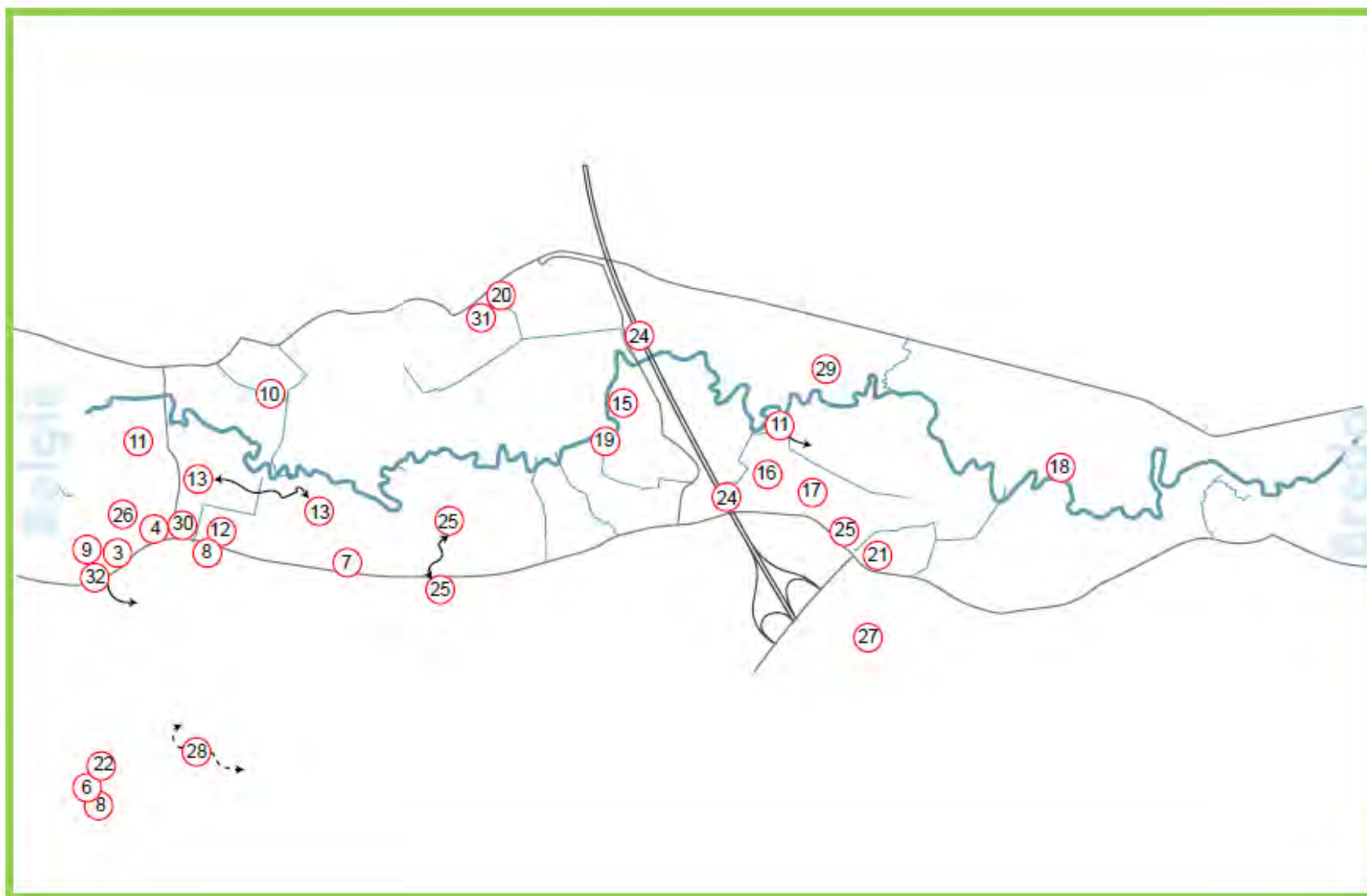
De meeste initiatieven zijn **locatie-gebonden**: de betreffende eigenaar wil graag een ruimere bestemming en zo een bijdrage leveren aan een beter en mooier Markdal. Partijen die niet de ambitie hebben getoond een bijdrage te willen leveren aan het collectief in het Markdal zijn niet meegenomen in dit plan van meerwaarde.

Naast de locatie-gebonden initiatieven zijn er mensen met interessante plannen waarvoor **nog geen locatie** is gevonden. Ook deze plannen zijn geïnterviewd.

Op de bijgevoegde kaart zijn alle (in eerste instantie aangemelde) initiatieven weergegeven met een cirkel en een nummer dat correspondeert met onderstaande opsomming. Voor een meer uitgebreide beschrijving van de initiatieven, zie bijlage III, Situatiebeschrijving initiatieven.

Voor alle duidelijkheid: niet al deze initiatieven waren definitief op het moment dat zij in kaart gebracht werden.

Kaart Locatie meerwaarde-initiatieven in het Markdal



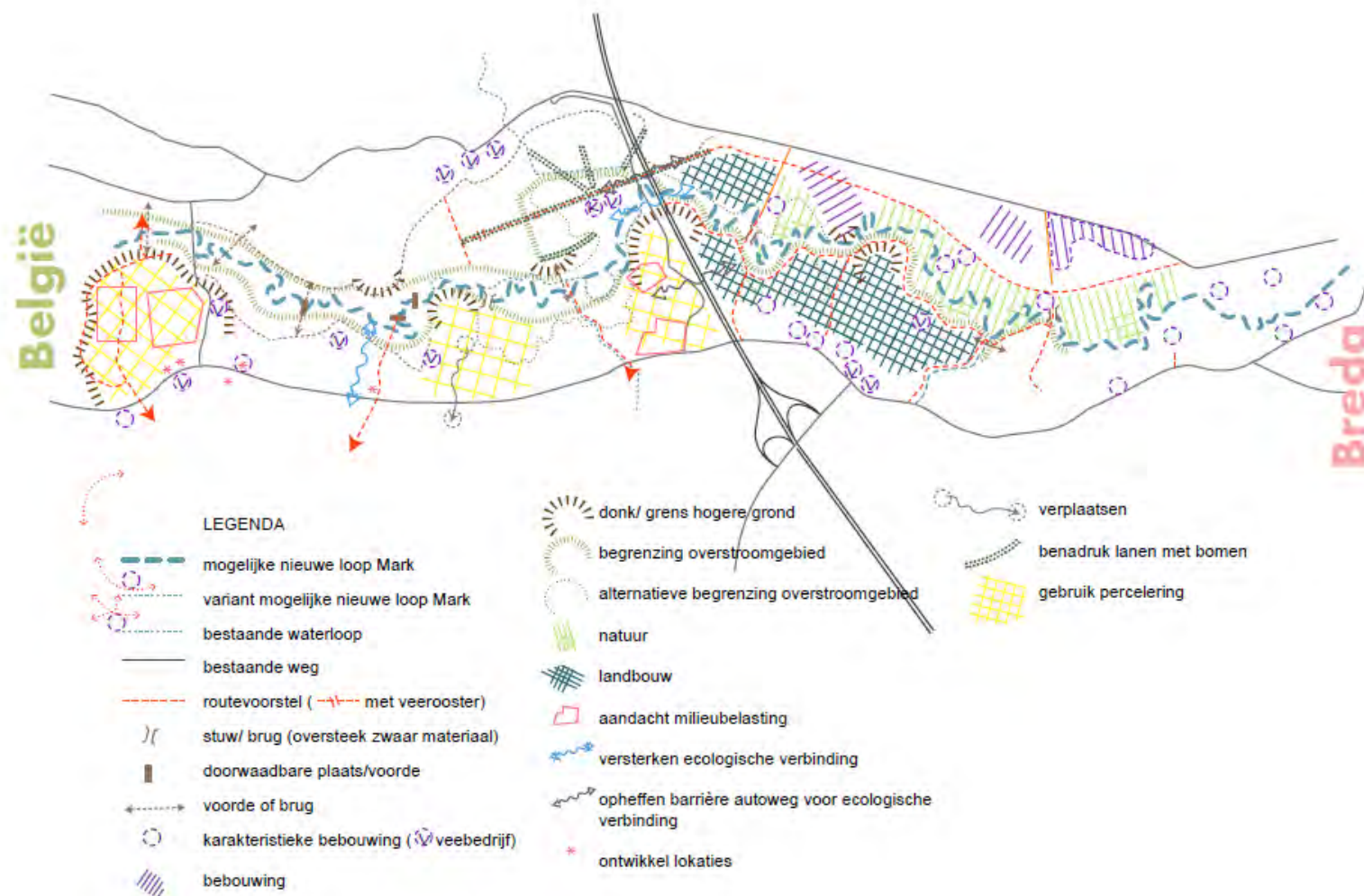
Legenda Kaart Locatie meerwaarde-initiatieven in het Markdal

1. Hermeandering bestaande beekloop Mark (niet op kaart Locatie – zie kaart Wensen)
2. Ontwikkelen drassige oeverranden langs de Mark (niet op kaart Locatie zie kaart Wensen)
3. Splitsen bouwkaavel woning in 3 of 5 percelen voor starters en senioren, in ruil voor nieuwe natuur (Strijbeekseweg 54, Strijbeek)
4. Vervallen
5. Camping bij horecagelegenheid (Goudbergseweg 8, Strijbeek) (niet op kaart Locatie)
6. Aanleggen nieuwe parkeervoorziening (Goudbergseweg 8, Strijbeek)
7. Horeca, kinderboerderij met minicamping en waterrecreatie (Strijbeekseweg 40C, Strijbeek), in combinatie met de inrichting van een EVZ
8. Ontwikkelen kleinschalig cluster van wonen en werken na sloop varkensstal (Strijbeekseweg 51, Strijbeek)
9. Vervallen
10. Aanleg extra trayvelden aardbeienplantenteler, in ruil voor nieuwe natuur (EHS en EVZ) en het herstel van landschapselementen (Galdersweg 83, Galder)
11. Woning voor nieuwe natuur (korte termijn) i.c.m. saneren varkensbedrijf (langere termijn) (Markweg 15, Strijbeek)
12. Transformatie van een leegstaand agrarisch bedrijf naar een locatie voor kleinschalige bedrijvigheid (streekproducten, horeca, onderwijs) (Strijbeekseweg 46, Strijbeek)
13. Splitsen melkveebedrijven, in ruil voor nieuwe natuur en extensivering rundveebedrijf (Strijbeekseweg 40B en 42)
14. Verplaatsen bijenstal (Koekelberg, Ulvenhout)
15. Permanente bewoning recreatiewoning in ruil voor nieuwe natuur (Daesdonckseweg 3, Strijbeek)
16. Wonen in leegstaande boerderijwoning, in combinatie met bedrijfsbeëindiging en nieuwe natuur (Koekelberg 6, Ulvenhout)
17. Wonen in herbouwde Vlaamse schuur, in ruil voor nieuwe natuur en landgoedontwikkeling (Strijbeekseweg 18, Ulvenhout)
18. Transformatie monumentale boerderij naar een maatschappelijke functie in combinatie met wonen (Reeptiend 50, Breda)
19. Vervallen
20. Verruimen recreatieve en verblijfsmogelijkheden bestaande woonboerderij, in combinatie met natuurontwikkeling (Galderseweg 3, Galder)
21. Verplaatsen een gedeelte van een rundveebedrijf buiten het Markdal, door het ontwikkelen van een woningbouwlocatie, in combinatie met natuurontwikkeling (Strijbeekseweg 6, Ulvenhout)
22. Vervallen
23. Vervallen

24. Aanpassen internationale rijksweg InnovA58, verbreding van het bestaande profiel naar het noorden
25. Samenvoegen verschillende bedrijfslocaties tot één geheel (Strijbeekseweg 36a, Strijbeek)
26. Functiewijziging varkensstal, Strijbeekseweg, Strijbeek
27. Vervallen
28. Natuurbegraven, het realiseren van een omgeving voor rust en bezinning, Goudberg (zoekt locatie)
29. Gebiedskansen bij herontwikkeling Klokkenberg
30. Vervallen
31. Vervallen
32. Verbreding hoveniersbedrijf, Strijbeekseweg 54a, Strijbeek (niet op deze kaart)
33. Vervallen
34. Een energiecoöperatie in het gebied met het gebruik van daken en mogelijk landbouwgrond, diverse locaties
35. Therapeutisch werken met paarden in combinatie met natuurbeheer (zoekt locatie)
36. Uitbreiden wandelroutes (niet op deze kaart – zie kaart Wensen)
37. Uitbreiden ruiterroutes (niet op deze kaart)
38. Aanleggen mountainbikeroutes (niet op deze kaart – zie kaart Wensen)
39. Voorzieningen ten behoeve van kamperen bij de boer, Strijbeekseweg 58/60 (niet op deze kaart)

Tijdens verschillende schetsavonden is door de bewoners, grondbezitters en gebruikers van het Markdal ook een kaart met Wensen gemaakt. Daarin zijn tevens aangegeven de tracering van de concept nieuwe loop van de Mark, de oeverlanden, een verruimd tracé van de A58 en een energie initiatief Strijbeek en Galder (thans in uitvoering). Deze kaart kan gezien worden als een richtinggevende inspiratiekaart die in de uitvoering als basis wordt gebruikt.

Inspiratiekaart Wensen bewoners, grondbezitters en gebruikers Markdal



Op basis van de richting die door de Vereniging Markdal met de mensen in het gebied wordt bepaald, zijn door het werkteam eerste inrichtingsschetsen gemaakt.

Ter illustratie hebben we verkennende schetsen bijgevoegd van Heerstaayen (Strijbeek) en Koekelberg (Ulvenhout). Dit werk is het resultaat van werken in gelijktijdigheid (beschikbaarheid gronden, wensen samenleving, technische haalbaarheid, kosten, KRW-doelen, etc.). Samen met de gemeenten en het waterschap worden de schetsen de komende tijd doorvertaald naar concrete uitvoeringsplannen.



3.2 Clusters van initiatieven

De initiatieven zijn onder te verdelen in **zeven clusters** die elk hun eigen kenmerken hebben en verschillende bijdragen leveren aan provinciale meerwaarde:

- A. Verbeteren leefbaarheid en economie (nieuwe vormen van wonen en werken)
- B. Wonen al dan niet met bedrijf in ruil voor EHS
- C. Kwaliteitsverbetering, beleving en toerisme in relatie tot horeca en recreatie
- D. Agrarische bedrijfsontwikkeling in relatie tot milieu en natuurontwikkeling
- E. Verbindende schakels in het gebied (water, natuur, energie, infrastructuur)
- F. Locatie gezocht
- G. Initiatief in ontwikkeling

Het is belangrijk de clusters **in samenhang** te zien. Het is juist de samenhang die meerwaarde geeft. De totaalrealisatie van alle clusters is belangrijk want:

- Dit maakt samenwerken, gezamenlijk overleg, zelforganisatie en zelffinanciering noodzakelijk. Hierdoor wordt de regionale identiteit versterkt, wat een provinciaal beleidsdoel is.
- De uitgangspunten van de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal zijn uitdrukkelijk samenhangend, ze streven een integrale benadering na.
- Het rendement van de provinciale financiering van de EHS is veel hoger.
- Levert betere onderlinge afstemming op, waardoor bedrijven elkaar versterken en niet beconcurreren.

3.3 Kenmerken van de clusters

A. Verbeteren leefbaarheid en economie (nieuwe vormen van wonen en werken)

Dit cluster heeft de volgende kenmerken:

- Het gaat om verkoop van locaties met bouwrechten.
- Het gaat om combinaties van wonen en werken.

- Het gaat vooral om starters.
- De initiatieven zijn niet zozeer agrarisch.

Deze initiatieven leveren meerwaarde omdat:

- Er meer bedrijvigheid en werkgelegenheid komt.
- Er meer woonmogelijkheden voor jongeren en senioren komen.
- Ongewenste bedrijvigheid gesaneerd wordt.
- Er mogelijkheden zijn voor toestroom van een nieuw type bedrijvigheid.
- Er sprake is van innovatie qua benadering, qua landbouw, qua koppeling landbouw-onderwijs en qua type bedrijvigheid.
- De leefbaarheid en sociale samenhang verbeteren.
- Het de verbinding tussen stad en land verstevigt door land-stad initiatieven in onderwijs, bedrijven en recreatie.

De initiatieven die hieronder vallen zijn:

Initiatief 3: Splitsen bouwkaal woning in 3 of 5 percelen voor starters en senioren, in ruil voor nieuwe natuur (Strijbeekseweg 54, Strijbeek)

Initiatief 8: Ontwikkelen kleinschalig cluster van wonen en werken na sloop varkensstal (Strijbeekseweg 51, Strijbeek)

Initiatief 20: Verruimen recreatieve en verblijfsmogelijkheden bestaande woonboerderij (Galderseweg 3, Galder)

Initiatief 32: Verbreding hoveniersbedrijf, Strijbeekseweg 54a, Strijbeek

B. Wonen in ruil voor EHS

Dit cluster heeft de volgende kenmerken:

- Het gaat om wonen voor eigen gebruik.
- Er wordt grond ingeleverd voor EHS.
- Er is deels sprake van bedrijfsbeëindiging.

Deze initiatieven leveren meerwaarde omdat:

- Het 20 ha EHS oplevert die anders niet beschikbaar is.
- Het bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving.
- Er mogelijkheden voor vestiging van jonge gezinnen ontstaan.

- Er mogelijkheden voor zorg voor ouderen ontstaan.
- Het bedrijfsbeëindiging mogelijk maakt (het is een oplossing voor leegstand van (verouderd) agrarisch vastgoed)

De initiatieven die hieronder vallen zijn:

- Initiatief 11: Woning voor nieuwe natuur (korte termijn) i.c.m. saneren varkensbedrijf (langere termijn) (Markweg 15, Strijbeek)
- Initiatief 15: Permanente bewoning recreatiewoning (Daesdonckseweg 3, Strijbeek)
- Initiatief 16: Wonen in leegstaande boerderijwoning, in combinatie met bedrijfsbeëindiging en nieuwe natuur (Koekelberg 6, Ulvenhout)
- Initiatief 17: Wonen in herbouwde Vlaamse schuur, in ruil voor nieuwe natuur en landgoedontwikkeling (Strijbeekseweg 18, Ulvenhout)

C. Kwaliteitsverbetering, beleving en toerisme in relatie tot horeca en recreatie

Dit cluster heeft de volgende kenmerken:

- Het gaat om kleinschalige initiatieven.
- Het gaat zowel om verblijfsrecreatie als om dagrecreatie.
- Er zijn op dit moment nog geen initiatieven die zich richten op Galder / streekproducten / innovaties / aansluiting op recreatieve routes / kwalitatieve verblijfsrecreatie.

Deze initiatieven leveren meerwaarde omdat:

- Ze een betere kwaliteit van de EHS waarborgen.
- Ze de regionale identiteit versterken.
- De regionale agenda gediend wordt, zoals CittàSlow en LandStad de Baronie.
- Er een verbinding gelegd wordt tussen stad en buitengebied.

De initiatieven die hieronder vallen zijn:

- Initiatief 7: Horeca, kinderboerderij met minicamping en waterrecreatie (Strijbeekseweg 40C, Strijbeek)
- Initiatief 25: Samenvoegen verschillende bedrijfslocaties tot één geheel (Strijbeekseweg 36a, Strijbeek) (NB: eventueel in ander cluster)

D. Agrarische bedrijfsontwikkeling in relatie tot natuurontwikkeling:

Dit cluster heeft de volgende kenmerken:

- Het gaat om agrarische bedrijven met voldoende toekomstperspectief.
- Op dit moment gaat het om gespecialiseerde bedrijven.
- Bedrijven die verbredingsambities hebben zouden hier in principe ook onder kunnen vallen, deze hebben zich echter nog niet aangediend.

Deze initiatieven leveren meerwaarde omdat:

- Er EHS komt die er anders niet zou komen.
- Er minder milieubelasting is.
- Intensieve bedrijven beter landschappelijk ingepast worden.
- Er sprake is van innovatie, of innovatie mogelijk is.

De initiatieven die hieronder vallen zijn:

Initiatief 10: Aanleg extra trayvelden aardbeienplantenteler, in ruil voor nieuwe natuur (Galdersweg 83, Galder)

Initiatief 13: Splitsen melkveebedrijven, in ruil voor nieuwe natuur en extensivering rundveebedrijf (Strijbeekseweg 40B en 42)

Initiatief 25: Samenvoegen verschillende bedrijfslocaties tot één geheel (Strijbeekseweg 36a, Strijbeek)

E. Verbindende schakels in het gebied (water, natuur, energie, infrastructuur)

Dit cluster heeft de volgende kenmerken:

- Het gaat om deelgebied overstijgende ingrepen in het gebied.
- De initiatieven hebben een fysieke verbindende functie.
- De uitwerking heeft veel impact op de kwaliteit van het gehele Markdal.

Deze initiatieven leveren meerwaarde omdat:

- De nieuwe loop van de Mark wordt gerealiseerd, met daarbij de KRW-doelen.
- Er een robuust natuursysteem ontstaat.

- De grote infrastructuur beter wordt ingepast in het gebied.
- Er wordt gewerkt aan eigen energieopwekking.

De initiatieven die hieronder vallen zijn:

- Initiatief 1: Hermeandering bestaande beekloop Mark (niet op kaart Locatie – zie kaart Wensen)
- Initiatief 2: Ontwikkelen drassige oevers langs de Mark (niet op kaart Locatie zie kaart Wensen)
- Initiatief 24: Aanpassen internationale rijksweg InnovA58, verbreding van het bestaande profiel naar het noorden
- Initiatief 34: Een energiecoöperatie in het gebied met het gebruik van daken en mogelijk landbouwgrond, diverse locaties
- Initiatief 36: Uitbreiden wandelroutes
- Initiatief 37: Uitbreiden ruiterroutes
- Initiatief 38: Aanleggen mountainbikeroutes

F. Locatie gezocht

Dit cluster heeft de volgende kenmerken:

- De initiatieven passen in de doelstellingen van Perspectief voor Strijbeek.
- Er is nog geen locatie voor deze initiatieven gevonden.

Deze initiatieven leveren meerwaarde omdat:

- De regionale agenda gediend wordt, zoals CittàSlow en LandStad de Baronie.
- Zij een bijdrage leveren aan natuurontwikkeling en lokale bedrijvigheid.

De initiatieven die hieronder vallen zijn:

- Initiatief 28: Natuurbegraven, het realiseren van een omgeving voor rust en bezinning
- Initiatief 35: Therapeutisch werken met paarden in combinatie met natuurbeheer

G. Nog in ontwikkeling

Dit cluster heeft de volgende kenmerken:

- De initiatieven zijn nog onvoldoende uitgekristalliseerd om diverse redenen.
- Er liggen kansen op het gebied van natuurontwikkeling, passende recreatie, wonen en bedrijvigheid die aansluiten bij dit Perspectief voor het Markdal.
- Er is sprake van een spanningsveld tussen huidige bestemming en gewenst ruimtegebruik.

Deze initiatieven leveren meerwaarde omdat:

- De regionale agenda gediend wordt, zoals CittàSlow en LandStad de Baronie.
- De provinciale beleidsdoelen gediend worden.
- Zij een bijdrage leveren aan natuurontwikkeling, passende recreatie, wonen voor starters en senioren, duurzame energievoorziening en/of lokale bedrijvigheid.

De initiatieven die hieronder vallen zijn:

- Initiatief 5: Camping bij horecagelegenheid (Goudbergseweg 8, Strijbeek)
- Initiatief 6: Aanleggen nieuwe parkeervoorziening (Goudbergseweg 8, Strijbeek)
- Initiatief 12: Transformatie van een leegstaand agrarisch bedrijf naar een locatie voor kleinschalige bedrijvigheid (streekproducten, horeca, onderwijs) (Strijbeekseweg 46, Strijbeek)
- Initiatief 14: Verplaatsen bijenstal (Koekelberg, Ulvenhout)
- Initiatief 18: Transformatie monumentale boerderij van wonen naar een maatschappelijke functie in combinatie met wonen (Reeptiend 50, Breda)
- Initiatief 21: Verplaatsen een gedeelte van een rundveebedrijf buiten het Markdal, door het ontwikkelen van een woningbouwlocatie, in combinatie met natuurontwikkeling (Strijbeekseweg 6, Ulvenhout)
- Initiatief 26: Functiewijziging varkensstal, Strijbeekseweg, Strijbeek
- Initiatief 29: Gebiedskansen bij herontwikkeling Klokkenberg
- Initiatief 39: Voorzieningen ten behoeve van kamperen bij de boer

4. Bijdrage verbetering Markdal door initiatiefnemers

4.1 Zelf-financierend vermogen gebied

De partijen die in dit plan van meerwaarde vertegenwoordigd worden, willen bijdragen aan een duurzamer en vitaler Markdal. De provincie Noord-Brabant, waterschap Brabantse Delta en de gemeenten Alphen-Chaam en Breda dragen financieel voor een belangrijk deel bij aan de realisatie van de EHS, de KRW-doelen die daarmee gepaard gaan en de herinrichting van het gebied (zoals onder andere beschreven in het Uitvoeringsprogramma Markdal). Tegelijk ligt er bij de Vereniging Markdal een opgave voor het organiseren van **cofinanciering**. Daarbij wordt een beroep gedaan op andere subsidies en compensaties, en vooral ook op de mensen in het gebied.

In dit onderdeel van het plan van meerwaarde gaan we in op de **kwalitatieve bijdrage** die we vragen aan mensen die op basis van dit plan hun initiatieven kunnen realiseren. Een belangrijk criterium bij het steunen van een initiatief, is dat het naast het realiseren van persoonlijke ambities van mensen bijdraagt aan een beter Markdal en aan de provinciale doelen, zoals beschreven in hoofdstuk 1. In alle gevallen gaan de initiatieven gepaard met een ander ruimtegebruik, met veelal een verhoging van de waarde van onroerende zaken. Hier ligt de sleutel in het zelf- financierend vermogen van de initiatieven in het gebied.

4.2 Collectieve aanpak

Dit plan van meerwaarde gaat uit van een collectieve aanpak, ook voor de initiatieven die nu al gerealiseerd kunnen worden zonder dat de provincie extra ruimte biedt aan de gemeenten. Deze **collectiviteit** uit zich op twee manieren:

1. Door een gemeenschappelijke visie op het gebied en de gewenste ingrepen, waarbij initiatieven en de manier waarop deze integraal bijdragen aan een beter Markdal op elkaar worden afgestemd.
2. Door kwalitatieve ingrepen vanuit een gebiedsgerichte benadering, als collectief te realiseren.

Deze werkwijze biedt de mogelijkheid dat mensen de krachten bundelen en gezamenlijk landschappelijke elementen in een deel van het Markdal realiseren. Op deze manier worden zowel de initiatieven die de gemeenten bevoegd zijn te ondersteunen en de initiatieven waarvoor de provincie extra ruimte biedt voor een 'Beter Brabant' op een zelfde manier in het proces betrokken.

De Vereniging Markdal heeft mede op advies van bestuurlijke partners het initiatief genomen voor het opstellen van dit plan van meerwaarde. Voor het vervolgproces kan de Vereniging de volgende **rollen** op zich nemen:

- Het coördineren en managen van de verschillende initiatieven en de afstemming met gemeenten, waterschap en de provincie.
- Het faciliteren van de bestemmingsplanprocedures (leges en andere proceskosten, zoals bodemonderzoeken of archeologische onderzoeken en kosten voor het maken en/of aanpassen van de bestemmingsplannen komen voor rekening van de initiatiefnemers).
- Het coördineren van het vervaardigen van inrichtingsplannen, ontwerpen en het aanbesteden van de realisatie (kosten ontwerp bureaus en realisatie komen voor rekening van de initiatiefnemers).

4.3 Bepalen van de hoogte van de bijdrage

De gemeenten in West-Brabant en de provincie hebben **afspraken** gemaakt over de bijdrage die wordt verwacht van initiatiefnemers in buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. We stellen voor deze afspraken (versie 13 november 2012) als hulpmiddel te hanteren voor de initiatieven die de gemeenten zonder extra ruimte van de provincie kunnen ondersteunen.

Kort gezegd komt de systematiek bij een ruimere bestemming, zonder dat extra ruimte van de provincie nodig is, op het volgende neer:

- Het effect op de waarde van de eigendommen (grond, gebouwen) wordt op basis van taxaties, deels gebruikmakend van kengetallen, bepaald door twee onafhankelijke taxateurs.
- Verwacht wordt dat 20% van deze waardevermeerdering wordt geïnvesteerd in een beter Markdal.
- Een rekenkundige bijdrage van € 150.000 (excl. BTW) is nodig voor het verkrijgen van een vergunning voor een woning.

Wanneer de provincie een proactieve aanwijzing geeft aan de gemeenten op basis van het plan in het provinciale meerwaardetraject verruimt dit de ontwikkelmogelijkheden en geldt een **andere systematiek** voor het bepalen van de bijdrage van de initiatiefnemer. Hierbij willen we werken in analogie met de systematiek uit de Rood-voor-groen- of de Landgoederenregeling of met de in ontwikkeling zijn aanpak van de ondernemende EHS.. Ook al realiseren we ons dat deze feitelijke regeling slechts beperkt toepasbaar is op de ingediende initiatieven, hebben we in deze regeling een objectieve rekensystematiek gevonden die goed werkbaar is. Het basisprincipe uit de Rood-voor-groenregeling is, is dat de waarde-creatie die optreedt bij verruiming van gebruiksmogelijkheden volledig wordt verevend met de ontwikkeling van natuur en landschap.

Gezien de initiatieven die zich in het Markdal voordoen en de bereidheid van mensen om mee te willen werken aan een beter gebied, stellen we voor die gevallen waar de provincie extra ruimte geeft, de volgende systematiek voor ter bepaling van de bijdrage aan kwaliteitsverbetering:

- Het effect op de grondwaarde wordt op basis van taxaties bepaald door twee onafhankelijke taxateurs.
- Het verschil tussen deze twee taxaties is de individuele financiële meerwaarde. Op deze meerwaarde worden de plankosten (leges, opstellen bestemmingsplan, kosten voor onderzoek e.d.) in mindering gebracht.
- Van de netto meerwaarde die resteert, behoudt de initiatiefnemer 15%, ter compensatie van de bereidheid mee te werken.
- 85% van de netto meerwaarde draagt de initiatiefnemer bij aan een beter Markdal (veelal in het beschikbaar stellen van gronden voor de ontwikkeling van nieuwe natuur en het aanbrengen van landschapselementen). Daarbij geldt een minimum van € 150.000 bij het verkrijgen van een bouwtitel voor een woning.

4.4 Afspraken met initiatiefnemers

De afspraken met de initiatiefnemers worden privaatrechtelijk vastgelegd in een **anterieure overeenkomst** met de gemeente (zie eerder genoemde Toepassing Kwaliteitsverbetering voor een voorbeeld). In de standaard overeenkomst is meteen een planschadeparagraaf opgenomen, waardoor maar één overeenkomst afgesloten hoeft te worden. Naast het aangaan van een anterieure overeenkomst dienen zaken als landschappelijke inpassing ook in het bestemmingsplan publiekrechtelijk te worden geregeld. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor handhaving van de gemaakte afspraken.

Gronden die ten behoeve van natuurontwikkeling beschikbaar komen, worden verworven door Stichting Markdal. De afspraken met de eigenaren worden vastgelegd in koopovereenkomsten. In die gevallen waar de initiatiefnemer eigenaar blijft van nieuwe natuur wordt notarieel een **kwalitatieve verplichting** vastgelegd. Hierin wordt beschreven welk type natuur wordt nagestreefd en welk beheer daar bij hoort. In principe is de provincie als subsidieverlener verantwoordelijk voor handhaving van de in de kwalitatieve verplichting gemaakte afspraken. De Vereniging Markdal kan hierin desgewenst een rol spelen (onderhouden contacten natuurbeheerders, opstellen collectief natuurbeheerplan, etc.).

4.5 Zelf-organiserend vermogen benutten

Voortbouwend op de aanpak tot nu toe geldt het volgende voor het **zelf-organiserend vermogen**:

- De Vereniging, bestuurd door het Algemeen Beraad waarvan het bestuur onderdeel uitmaakt, zal overleg voeren en afstemmen met andere verenigingen, stichtingen en instanties om het gelijke speelveld te bewaken en in te vullen.
- De Vereniging is verantwoordelijk voor de borging van het gekozen concept en de vernieuwende werking ervan.
- De Vereniging heeft een risicodragende Stichting voor de realisatie.
- De Stichting zal de regie voeren over de realisatie. De Stichting is daarmee ook risicodragend.
- In de regie is de garantie opgenomen dat de bewoners direct betrokken zijn en geïnformeerd. Een belangrijke schakel tussen de realisatie en de bewoners wordt gevormd door een werkgroep samengesteld uit bewoners en leden van de vereniging Markdal.
- De Vereniging sluit overeenkomsten en/of de Stichting maakt contracten met de respectievelijke gemeenten, waterschap en/of provincie om de realisatie ter hand te nemen.
- De Stichting is naast de realisatie verantwoordelijk voor de rapportage en de financiële bewaking.

5. Ter afsluiting

In dit document is in hoofdstuk 1 beschreven wat de knelpunten zijn bij gewenste ontwikkelingen in het Markdal en is aangegeven hoe deze volgens ons in een Meerwaardetraject opgelost kunnen worden. In hoofdstuk 2 beschreven wij volgens welke principes de Vereniging Markdal werkt en hoe zij de ontwikkeling van het Markdal ziet. De initiatieven waar het om draait zijn in kaart gebracht in hoofdstuk 3 en ook de wensen die erbij leven. In hoofdstuk 4 wordt op hoofdlijnen de bijdrage aan een beter Markdal wordt bepaald. In bestaande regelingen zitten principes die we kunnen gebruiken. Sommige initiatieven kunnen (deels) gerealiseerd worden analoog aan bestaande regelingen als Ruimte voor Ruimte, de Landgoedregeling, enzovoorts. Als onderdeel van dit meerwaardeplan wordt dit ook als zodanig aangegeven.

De verevening (ruimere mogelijkheden initiatiefnemer en verbetering van het gebied) vindt plaats volgens de richtingwijzers van dit plan. Het feit dat alle initiatieven en knellende situaties samen tegelijk worden ingebracht, levert een gelijk speelveld op, waarin iedereen gelijke kansen heeft. Deze integrale inbreng levert meer maatschappelijke samenhang op en versterkt deze. In vervolggesprekken met de initiatiefnemers is dit verder in kaart gebracht. Zie bijlage IV voor de punten die bij deze gesprekken onder de aandacht zijn geweest.

Wij, de bewoners en de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal zien dit Meerwaardetraject als een belangrijk element van een innovatieve realisatie van een duurzaam en vitaal Markdal.

Bijlage I – Relatie van het ‘Perspectief voor het Markdal’ met andere, huidige Markdal-documenten

Om dit stuk in haar context te plaatsen geven wij hieronder de relatie met andere documenten voor het Markdal waaraan recentelijk gewerkt is en gewerkt wordt.

- **Bidbook Uitvoeringsprogramma Markdal:** in 2012 is een ‘bidbook’ samengesteld waarin in grote lijnen aangegeven wordt hoe de toekomst van het Markdal wordt gezien in termen van natuur en landschap, om hiermee de Ecologische Hoofdstructuur in het Markdal verder te kunnen realiseren en de Europese doelen van de Kaderrichtlijn Water te halen. Dit bidbook is in de zomer van 2013 aangeboden aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. Op basis daarvan heeft de Provincie Noord-Brabant in november 2013 een bedrag ter beschikking gesteld aan en een overeenkomst gesloten met de Vereniging Markdal om dit bidbook zelf risicodragend uit te voeren. Het Waterschap Brabantse Delta en de gemeenten Breda en Alphen-Chaam hebben dit bedrag op basis van overeenkomsten aangevuld. Dit maakt het mogelijk om de EHS en de doelen van de KRW verder te realiseren. Voor de uitvoering heeft de Vereniging Markdal een stichting met dezelfde naam opgericht. Het ‘Bidbook Uitvoeringsprogramma Markdal’ is het eerste uitvoeringsdocument en gaat in tijd vooraf aan de visie van de vereniging en aan het interne verenigingsdocument ‘Samenhang brengende kijk op het Markdal’ (zie hieronder).
- **Samenhang brengende kijk op het Markdal (integrale visie):** In de afgelopen jaren is door een breed spectrum van vrijwilligers uit het gebied en de regio, in verschillende themawerkgroepen, aan een basis document uitgewerkt: ‘Samenhang brengende kijk op het Markdal’. Het geeft de richting aan van waar de Vereniging Markdal naar toe wil. Omdat hierbij ruimte is voor voortschrijdend inzicht is dit een ‘levend dossier’, dat in principe steeds bijgewerkt wordt. De ‘Samenhang brengende kijk’ geeft niet alleen een inhoudelijk kijk op de gewenste ontwikkelingen in het Markdal, maar ook een kijk op de gewenste manier van samenwerken om dit te bereiken. Essentieel is namelijk dat dit proces een proces van ‘binnenuit’ is (door alle betrokkenen in een gelijk speelveld), en dat het zoveel mogelijk ‘gelijktijdelijk’ en niet ‘volgtijdelijk’ plaats vindt (om zoveel mogelijk gebruik te maken van het momentum en om iedereen en alle aspecten gelijkelijk recht te doen. Kortom: gelijk op). De ‘Samenhang brengende kijk’ wordt in 10 globale uitgangspunten beschreven en vormt ook de basis voor het ‘Perspectief voor het Markdal’ en is de basis voor de voorstellen en de uitvoeringsprojecten zoals het bidbook.
- **Perspectief voor Strijbeek:** toen begin 2013 duidelijk werd dat de Vereniging Markdal bezig was met de ontwikkeling van het Markdal werd door de provincie, de gemeente Alphen-Chaam en de terreinbeherende organisaties gevraagd of de vereniging ook de ruimtelijke ontwikkeling van Strijbeek kon meenemen in het proces. Strijbeek is een kleine gemeenschap met verspreid liggende bebouwing die in

het Markdal ligt. Deze vraag heeft, na een groot aantal bilaterale en intensieve bijeenkomsten waarbij bewoners van Strijbeek en andere betrokkenen aanwezig waren, geleid tot het 'Perspectief voor Strijbeek', dat aan de gemeente Alphen-Chaam is aangeboden in februari 2014. Dit document beschrijft de voorstellen en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Strijbeek zoals die naar voren zijn gekomen uit werksessies met bewoners en medewerkers van betrokken instanties zoals de gemeente Alphen-Chaam, Waterschap Brabantse Delta, de Dienst Landelijk Gebied en de provincie Noord-Brabant. De uitgangspunten uit het Perspectief voor Strijbeek zijn ook uitgangspunten in het Perspectief voor het Markdal. Het gaat om doorbreken van de stagnatie en het geven van perspectief.

- **Omgevingsvisie:** in het kader van de nieuwe Omgevingswet die in 2018 van kracht moet worden, wordt door het Ministerie van I&M de mogelijkheid geboden hiermee te experimenteren. Omgevingsvisies moeten de komende jaren de structuurvisies gaan vervangen. Omgevingsvisies moeten meer flexibiliteit en burgerparticipatiemogelijkheden bieden en daarmee een sneller en beter instrument zijn voor ruimtelijke ontwikkeling. De Vereniging Markdal is gevraagd 'onorthodoxe pilot' te zijn in dit proces, omdat zij, als vereniging van vrijwilligers en op basis van deelname door alle betrokkenen in het gebied, bezig was met een integrale visie om de gebiedsontwikkeling in het Markdal in goede banen te leiden. Belangrijk is daarbij dat de gebiedsontwikkeling niet alleen gericht is op het realiseren van een natuurnetwerk en natuurwaarden maar ook op duurzame ontwikkeling van de gemeenschap, milieu en de economie in het gebied. De omgevingsvisies worden in de komende drie maanden afgerond in overleg met de beide gemeenten. De kern van deze omgevingsvisie is nu de inhoud van hoofdstuk 2 van het 'Perspectief voor het Markdal'.

Bijlage II – Woordenboek Vereniging Markdal duurzaam en vitaal

Woordenboek Vereniging Markdal duurzaam en vitaal

In de integrale richtingwijzer van de vereniging en daarmee in dit meerwaardeplan gebruiken wij in sommige gevallen bewust termen die afwijken van het gangbare jargon. De volgende termen gebruiken wij omdat die naar onze mening beter onze werkwijze benadrukken:

Van binnen uit – op initiatief van, en dóór de bewoners, grondbezitters en grondgebruikers van het gebied. Wij gaan hierin uit van een ‘gelijk speelveld’ met de overheid, om echt op gelijk niveau te kunnen samenwerken. De vaak gebruikte term ‘bottom up’ duidt op een hiërarchische verhouding. Wij, bewoners, ondernemers en gebruikers van het Markdal werken samen aan dit doel. Ontwikkelingen komen uit het gebied zelf. De Vereniging Markdal duurzaam en vitaal coördineert het proces. De provincie Noord-Brabant, de gemeenten Breda en Alphen-Chaam en het waterschap Brabantse Delta ondersteunen ons hierbij bestuurlijk.

Richtingwijzer (richtingaanwijzer) – een richtingwijzer is een denkrichting, een kant die wij gezamenlijk op willen. Wij gebruiken niet het woord ‘visie’ omdat dit de associatie kan oproepen dat het om een in beton gegoten mening gaat van een instantie van bovenaf. Zie ook ‘levend document’. Vereniging Markdal duurzaam en vitaal heeft een aantal werkgroepen: verkeer, water en natuur, landbouw, cultuurhistorie, communicatie en andere. Daarin zitten belanghebbenden uit het gebied. Zij zetten richtingwijzers uit voor hun thema. De resultaten worden op elkaar afgestemd en verwerkt tot een verbindende richtingwijzer voor het gehele Markdal. De richtingwijzers vormen de grote lijnen waarlangs gewerkt wordt. Zij zijn een ‘levend dossier’, zij laten ruimte voor voortschrijdend inzicht.

Levend document – al onze richtingwijzers zijn ‘levende documenten’. Om snelheid te genereren in een proces is het volgens ons noodzakelijk om gezamenlijke uitgangspunten zo snel mogelijk in woord én beeld neer te zetten. Voortschrijdend inzicht moet geen storende factor zijn, maar iets waar wijs gebruik van gemaakt moet worden.

Situaties – in plaats van knelpunt. Soms ‘knet!’ een situatie, maar door een situatie als ‘situatie’ te zien en niet als ‘knelpunt’ blijft het mogelijk hier met een open, innovatieve blik naar te kijken.

Accorderen – vaststellen van een ‘levend document’.

Gespreksavond – in plaats van inspraakavond: dit past beter bij ‘werken van binnenuit’.

Medewerkers gemeente / waterschap / provincie – in plaats van ambtenaren om een vernieuwende vorm van samenwerking aan te geven.

Spelregels – in de betekenis van ‘horend bij een level playing field / gelijke speelveld’ en gebaseerd op afspraken. Dit zijn geen dwingende maar wel bindende voorschriften.

Bijlage III – Situatiebeschrijving initiatieven

Cluster A Verbeteren leefbaarheid en economie (nieuwe vormen van wonen en werken)

Nr	Initiatief	Huidig ruimtegebruik	Voorgesteld ruimtegebruik (op basis van hoofdstuk 3)	Passend binnen VR	Waarom deze ruimtelijke verandering?	Kwalitatieve bijdrage initiatiefnemer aan verbetering van het Markdal
3	Strijbeekseweg 54, Strijbeek Splitsen bouwkavel woning in 2 percelen met eventueel ook bedrijfsmogelijkheden, in ruil voor nieuwe natuur.	Wonen (1x)	Eén woning wordt omgezet in een vergunning voor 3 tot 5 woningen voor starters en senioren	Nee	Nieuw perspectief voor Strijbeek, betaalbare woningen.	Financiële bijdrage aan EHS en kwaliteitsverbetering Markdal.
8	Strijbeekseweg 51, Strijbeek Ontwikkelen kleinschalig cluster van wonen en werken na sloop varkensstal	Gesaneerd varkensbedrijf	Voormalige IV-locatie wordt een woon-werk-locatie.	Nee	Het bestaande bedrijf is gesaneerd en in Strijbeek is er behoefte aan locaties voor de combinatie wonen-werken (versterken economische structuur)	Financiële bijdrage aan EHS en kwaliteitsverbetering Markdal.
20	Galderseweg 3, Galder Verruimen bedrijfsmatige en verblijfsmogelijkheden mogelijkheden bestaande woonboerderij	Bedrijf	Multifunctioneel gebouw, in combinatie met verblijfsrecreatie	Ja	Het versterken van de economische activiteit in het gebied, in combinatie met de realisatie van EHS	Waardecreatie wordt gecompenseerd met de realisatie van nieuwe natuur en landschapselementen
32	Strijbeekseweg 54a, Strijbeek Verbreiding hoveniersbedrijf	Agrarische grond	Bedrijf	Nee	Ruimte voor kleinschalige ondernemers	Financiële bijdrage aan EHS en kwaliteitsverbetering Markdal.

Cluster B Wonen in ruil voor EHS

Nr	Initiatief	Huidig ruimtegebruik	Voorgesteld ruimtegebruik (op basis van hoofdstuk 3)	Passend binnen VR	Waarom deze ruimtelijke verandering?	Kwalitatieve bijdrage initiatiefnemer aan verbetering van het Markdal
11	Markweg 15, Strijbeek Woning voor nieuwe natuur (korte termijn) i.c.m. saneren varkensbedrijf (langere termijn)	Bedrijf, landbouwgrond	Wonen in combinatie met natuurontwikkeling	Nee	Ontwikkelen EHS, oplossen knelpunten bedrijfsopvolging, functieverandering IV-bedrijf (lange termijn)	Ca. 2,5 ha EHS, ca. 2 km wandel en fietspaden en landschappelijke inpassing nieuwe woning.
15	Daesdonckseweg 3, Strijbeek Permanente bewoning recreatiewoning	Recreatie	Wonen	Nee	Realisatie EHS	Ca. 2,5 ha EHS.
16	Koekelberg 6, Ulvenhout Wonen in leegstaande boerderijwoning, in combinatie met bedrijfsbeëindiging en nieuwe natuur	Bedrijf met wonen (1x)	Wonen (2x)	Nee	Het realiseren van de EHS	Waardecreatie wordt gecompenseerd met grond voor nieuwe natuur
17	Strijbeekseweg 18, Ulvenhout Woning in ruil voor nieuwe natuur en landgoedontwikkeling	Wonen en weiland	Wonen (2x) waarvan 1x op plaats te herbouwen Vlaamse schuur schuur	Nee	Het ontwikkelen van de EHS in combinatie met een landgoedachtige ontwikkeling bij een rijksmonument	Waardecreatie wordt gecompenseerd met de realisatie van nieuwe natuur en landschapselementen

Cluster C Kwaliteitsverbetering, beleving en toerisme in relatie tot horeca en recreatie

Nr	Initiatief	Huidig ruimtegebruik	Voorgesteld ruimtegebruik (op basis van hoofdstuk 3)	Passend binnen VR	Waarom deze ruimtelijke verandering?	Kwalitatieve bijdrage initiatiefnemer aan verbetering van het Markdal
7	Strijbeekseweg 40c, Strijbeek Horeca, kinderboerderij met minicamping en waterrecreatie	Gesaneerd varkensbedrijf	Voormalige IV-locatie wordt kleinschalige horecagelegenheid met verblijfsrecreatie en een kinderboerderij	Ja	Betreft voormalige IV-locatie; herbestemming is gewenst.	Aanleg EVZ van Strijbeekseweg naar de Mark, inclusief verwerking gronden. Landschappelijke inpassing nieuwe plannen.

Cluster D Agrarische bedrijfsontwikkeling in relatie tot natuurontwikkeling

Nr	Initiatief	Huidig ruimtegebruik	Voorgesteld ruimtegebruik (op basis van hoofdstuk 3)	Passend binnen VR	Waarom deze ruimtelijke verandering?	Kwalitatieve bijdrage initiatiefnemer aan verbetering van het Markdal
10	Galdersweg 83, Galder Aanleg extra trayvelden aardbeienplantenteler, in ruil voor nieuwe natuur	Landbouwgrond	Deels bestemmingsvlak voor het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen, en deels in combinatie met de omzetting naar natuur	Nee	Minimaliseren milieubelasting, mogelijk maken en ontwikkelen EHS, ontwikkelen EVZ, elimineren potentiële schade bij vernatting Markdal	Bijdrage aan EHS, aanleg op eigen grond van een EVZ, landschappelijke inpassing en sterke reductie uitstoot milieubelastende stoffen door aanleg gesloten watersysteem.
13	Strijbeekseweg 40B en 42 Splitsen melkveebedrijven in ruil voor nieuwe natuur en gedeeltelijke extensivering van het rundveebedrijf	Bedrijf (1x) met 2 gekoppelde bouwblokken	2x bedrijf, met deels landbouw en deels natuur (zonder extra woning)	Nee	Voorkomen mogelijke toekomstige stagnatie in het gebied door wegnemen complexe RO-situatie.	Bijdrage aan EHS en kwaliteitsverbetering van het Markdal.
25	Strijbeekseweg 36a Samenvoegen bedrijfslocaties	Bedrijf	Concentratie bedrijfsactiviteiten op één kavel, in combinatie met wonen	Nee	Verbeteren economische positie van het bedrijf, in combinatie met het aanbrengen van landschapselementen	Waardecreatie wordt gecompenseerd met een bijdrage aan EHS en een betere leefbaarheid in Strijbeek

Cluster E Verbindende schakels in het gebied (water, natuur, energie, infrastructuur)

Nr	Initiatief	Huidig ruimtegebruik	Voorgesteld ruimtegebruik (op basis van hoofdstuk 3)	Passend binnen VR	Waarom deze ruimtelijke verandering?	Kwalitatieve bijdrage initiatiefnemer aan verbetering van het Markdal
1	Hermeandering bestaande beekloop Mark	Nu veelal landbouwgrond	Nog toe te wijzen, afhankelijk van specifieke situatie	Ja	Vanwege de Kaderrichtlijn Water	n.v.t.
2	Ontwikkelen drassige oevers langs de Mark				Ontwikkelen nieuwe natuur	
24	Inpassen internationale rijksweg InnovA58				Betere inpassing snelweg	
34	Een energiecoöperatie in het gebied met het gebruik van daken en mogelijk landbouwgrond, diverse locaties				Draagt bij aan een duurzame energievoorziening in het Markdal	
36	Uitbreiden wandelroutes				Betere recreatieve mogelijkheden	
37	Uitbreiden ruiterroutes					
38	Aanleggen mountainbikeroutes					

Cluster F Locatie gezocht

Nr	Initiatief	Huidig ruimtegebruik	Voorgesteld ruimtegebruik (op basis van hoofdstuk 3)	Passend binnen VR	Waarom deze ruimtelijke verandering?	Kwalitatieve bijdrage initiatiefnemer aan verbetering van het Markdal
28	Goudberg en omgeving	Landbouw of natuur	Natuur	Ja	Plek voor natuurbegraven in combinatie met ruimte voor rust en bezinning	Bijdrage aan nieuwe natuur Aansluiten op EHS
35	Locatie gezocht Therapeutisch werken met paarden in combinatie met natuurbeheer	Landbouw of natuur	Landbouw of natuur in combinatie met een beperkt bouwblok voor een paardenstal	Nee	Nieuwe bedrijvigheid in Strijbeek	Bijdrage aan nieuwe natuur

Cluster G Nog in ontwikkeling

Nr	Initiatief	Huidig ruimtegebruik	Voorgesteld ruimtegebruik (op basis van hoofdstuk 3)	Passend binnen VR	Waarom deze ruimtelijke verandering?	Kwalitatieve bijdrage initiatiefnemer aan verbetering van het Markdal
5	Goudbergseweg 8, Strijbeek Camping bij horecagelegenheid	Terrein bij horecagelegenheid	Open terrein wordt een locatie voor een minicamping	Ja	Voorzien in behoefte aan kleinschalige recreatie in Strijbeek.	Financiële bijdrage EHS, openbare voorzieningen voor recreatie en toerisme
6	Goudbergseweg 8, Strijbeek Aanleggen nieuwe parkeervoorziening	Landbouwgrond	Landbouwgrond wordt een parkeerterrein	Nee	Parkeerproblemen natuurpoort worden opgelost.	Financiële bijdrage EHS, openbare voorzieningen voor recreatie en toerisme
12	Strijbeekseweg 46, Strijbeek (de Markhoeve) Transformatie van een leegstaand agrarisch bedrijf naar een locatie voor meerdere kleinschalige bedrijven en een onderwijsfunctie+	Bedrijf met woning	Bedrijfsverzamelgebouw, met dienstwoning en ruimte voor onderwijs en ontmoeting	Nee	In het gebied is er behoefte aan een plak waar kleinere bedrijven samen kunnen werken, waarbij het onderwijs kan aanhaken en er uitwisseling van kennis is	Restauratie van een in verval zijnde boerderij in combinatie met het aanbrengen van landschapselementen
14	Koekelberg, Ulvenhout Verplaatsen bijenstal	Natuur met stalletje	Bouwmogelijkheden voor nieuwe imkerstal.	Ja	Realisatie EHS en mogelijke vernatting.	Het verlaten c.q. aanpassen van de locatie t.b.v. nieuwe natuur. Compensatie met nieuwe locatie waar gebouwtje op mag.
18	Reeptiend 50, Breda Transformatie monumentale boerderij van maatschappelijk functie naar wonen	Wonen	Wonen en zorg	Ja	Bestemmen van leegstaand gebouw.	Omliggende gronden komen beschikbaar voor EHS-KRW

Nr	Initiatief	Huidig ruimtegebruik	Voorgesteld ruimtegebruik (op basis van hoofdstuk 3)	Passend binnen VR	Waarom deze ruimtelijke verandering?	Kwalitatieve bijdrage initiatiefnemer aan verbetering van het Markdal
21	Strijbeekseweg 6, Ulvenhout Bedrijfsverplaatsing cq. functieverandering	Bedrijf	Nader uit te werken	Ja/nee	Betreft een grootschalig landbouwbedrijf, waarvoor het Markdal feitelijk te klein is	Nader uit te werken
26	Strijbeekseweg achter 54, Strijbeek Functiewijziging varkensbedrijf	Bedrijf	Wonen en bedrijf	Ja	Verbeteren leefkwaliteit Strijbeek en mogelijkheden voor nieuwe typen bedrijven	Bijdrage natuurontwikkeling
29	Klokkenberg	Wonen en zorg, gronden natuur en landbouw	Nader uit te werken, indien wenselijk dat er bestemmingswijziging plaatsvindt	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
39	Strijbeekseweg 54a, Strijbeek Voorzieningen ten behoeve van kamperen bij de boer	Wonen	Recreatie	Ja	De behoefte aan kleinschalige verblijfrecreatie	Bijdrage aan een betere leefbaarheid van Strijbeek

Bijlage IV – Aandachtspunten bij beschrijving initiatieven voor Plan van Meerwaarde

Aandachtspunten initiatieven Plan van Meerwaarde

Initiatiefnemer

Initiatiefnummer: (in te vullen door Stichting Markdal)

Naam	
Adres	
Woonplaats	
Telefoon	
Email	
Adviseur	

Huidige situatie

- Omschrijving situatie, zowel de feitelijke situatie als de wijze waarop het nu in het bestemmingsplan is geregeld.
- Kaartje bestemmingsplan + evt. planregels.

Toekomstige situatie

- Omschrijving gewenste situatie
- Schets beoogd nieuw bestemmingsplan (verbeelding en regels)
- Hoe verhoudt het plan zich tot de Verordening Ruimte? In welke mate draagt het plan bij aan principes uit de Verordening zoals zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap?
- Hoe verhoudt het plan zich tot de Structuurvisie van de provincie (het meerwaardetraject mag nooit in strijd komen met het beleid uit de Structuurvisie).
- Hoe verhoudt het plan zich tot gemeentelijk en rijksbeleid?
- Zijn er MER-plichtige activiteiten?
- In hoeverre is er maatschappelijk draagvlak?

- In welke mate draagt het plan bij aan de volgende provinciale doelen:
 - Versterken van de concurrentiepositie
 - Bevorderen transitie landbouw
 - Bereiken gezonde leefomgeving
 - Versterken regionale identiteit
 - Realiseren van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
 - Onderhouden van een goede stedelijke structuur
- In hoeverre draagt het plan bij aan de doelen uit het Bestuursakkoord 2015-2019?
- In hoeverre levert het plan een bijdrage aan de ontwikkelingsrichting zoals die geformuleerd is door de Vereniging Markdal (zie hoofdstuk 2)?
- In hoeverre levert het plan niet alleen voordeel op voor de initiatiefnemer, maar ook voor de gemeenschap?