
1. INLEIDING.....	3
1.1 OPZET STRUCTUURVISIEPLUS	3
1.2 PROGRAMMA	4
2. ANALYSE AANBOD VAN RUIMTE	7
2.1 INLEIDING	7
2.2 ACTIEVE VOORRAADSTRATEGIE	8
2.3 HERSTRUCTURERING	10
2.4 VERDICHTING	10
2.5 INBREIDINGSLOCATIES.....	11
2.6 UITBREIDING.....	26
3. PROGRAMMA.....	29
3.1 LANDBOUW.....	30
3.1.1 Inleiding	30
3.1.2 Programma	31
3.2 NATUUR.....	32
3.2.1 Inleiding	32
3.2.2 Programma	33
3.3 VERKEER EN VERVOER.....	34
3.3.1 Inleiding	34
3.3.2 Programma	34
3.3.3 Verkeersstructuur van kern Zundert.....	36
3.3.4 Workshops verkeer.....	37
3.3.5 Bestaande wegenstructuur	38
3.3.6 Toevoegen nieuwe infrastructuur.....	44
3.3.7 Afweging en raadsbesluit	63
3.4 WONEN	65
3.4.1 Inleiding	65
3.4.2 Kwantitatief programma	67
3.4.3 Kwalitatieve programma wonen	68
3.5 BEDRIJVEN.....	69
3.5.1 Inleiding	69
3.5.2 Kwantitatief programma	70
3.5.3 Kwalitatief programma	72
3.6 VOORZIENINGEN.....	74
3.6.1 Inleiding	74

3.6.2 Minimaal pakket voorzieningen	74
3.6.4 Programma	76
3.7 RECREATIE, TOERISME EN CULTUURHISTORIE	79
3.7.1 Inleiding	79
3.7.2 Programmapunten.....	80
3.8 VERSTEDELIJING ALGEMEEN	84
3.8.1 Inleidingen.....	84
3.8.2 Beeldkwaliteit.....	84
3.8.3 Duurzame stedenbouw	85
3.8.4 Openbare ruimte	86

1. Inleiding

1.1 Opzet structuurvisiePlus

Voor u ligt deel 2 van de structuurvisiePlus van de gemeente Zundert. Om hiertoe te komen is een plan van aanpak opgesteld dat door de gemeenteraad is vastgesteld in zijn vergadering van 20 april 2000. In dit plan van aanpak is beschreven wat een structuurvisiePlus inhoudt. De rol van het programma wordt hieronder nog kort toegelicht.

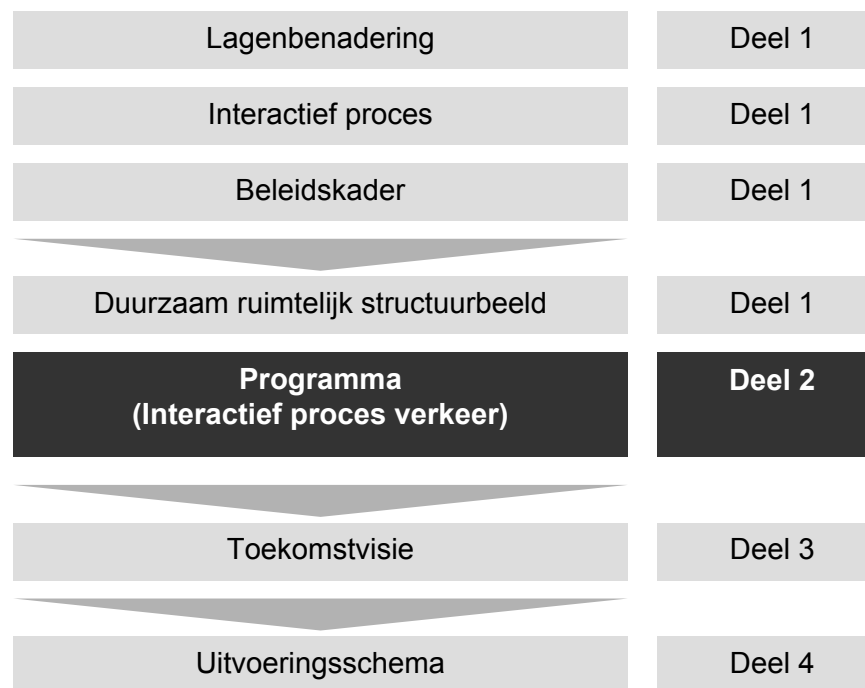
Deel 1: Op basis van de lagenbenadering is tot het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gekomen. Hierin zijn potenties aangegeven voor de verschillende functies.

Deel 2: Programma waarin de verschillende functies worden omschreven. Locaties en periode van realisering zijn over het algemeen nog niet aangegeven.

Deel 3: De confrontatie tussen het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en het programma levert de toekomstvisie op. Dit betekent dat duidelijk wordt hoe de gemeente zich zal gaan ontwikkelen en hoe programmapunten hierin een plaats krijgen. Op een kaart worden de gewenste ontwikkelingen weergegeven.

Deel 4: De laatste stap van de structuurvisiePlus is het uitvoeringsschema. Hierin staat omschreven welke acties ondernomen moeten worden om de toekomstvisie te realiseren. Het uitvoeringsschema is een hulpmiddel om in de toekomst keuzen te maken, bijvoorbeeld voor het samenstellen van collegeprogramma, wensenlijst, investeringschema en meerjarenbegroting.

De vier delen tezamen vormen de structuurvisiePlus van de gemeente Zundert.



Opbouw van structuurvisiePlus

1.2 Programma

De structuurvisiePlus geeft een visie op de ruimtelijke toekomst van de gemeente Zundert. De structuurvisiePlus heeft twee belangrijke taken: toetsingskader en richtinggevend.

Toetsingskader: Nieuwe initiatieven op het gebied van de ruimtelijke ordening kunnen worden getoetst aan de structuurvisiePlus. Hiermee kan voorkomen worden dat nieuwe ontwikkelingen in strijd zijn met het gewenste ruimtelijke beeld voor de toekomst.

Richtinggevend: De structuurvisiePlus is naast een toetsingskader ook een actief instrument, welke laat zien welke ontwikkelingen nodig zijn om het gewenste beeld van de toekomstvisie te bereiken.

Om richtinggevend te kunnen zijn, moet inzicht zijn in welke ruimte nodig is voor welke functies. In dit deel (programma) wordt uiteengezet welke functies wenselijk of noodzakelijk zijn tot 2015. In deel 3 (toekomstvisie) wordt vervolgens een locatie of gebied voor de functies gezocht. In dit deel vindt de koppeling aan locaties dus nog niet plaats.

Om inzicht te krijgen in de ruimte die beschikbaar is voor de stedelijke functies zijn de locaties met potentie voor verstedelijking nader geanalyseerd. Mede naar aanleiding van het advies van de Provinciale Planologische Commissie over deel 1 (Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld) wordt uitgebreid ingegaan op de inbreidingslocaties. Deze analyse wordt in hoofdstuk 2 gegeven.

Het programma is opgedeeld in dezelfde onderdelen als bij het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld: landbouw, natuur, infrastructuur, wonen, bedrijven, voorzieningen en recreatie en cultuur.

Per programmaonderdeel wordt een algemene beleidslijn gegeven en worden programmapunten met ruimtelijke relevantie omschreven. Het programma wordt voor zover mogelijk zowel kwalitatief als kwantitatief omschreven.

De mate van gedetailleerdheid verschilt tussen de programmaonderdelen. Zo zijn de woningbouwcijfers zeer concreet in te vullen, terwijl de benodigde ruimte voor bijvoorbeeld recreatie moeilijker in beeld is te brengen. Indien het programma niet exact is te bepalen, wordt geprobeerd om handvaten en uitgangspunten mee te geven.

Sommige onderdelen kunnen nog niet geheel worden uitgewerkt, omdat thans ontwikkelingen plaatsvinden die nog verwerkt moeten gaan worden in de structuurvisiePlus. Voorbeelden hiervan zijn het beleidsplan Recreatie en Toerisme en de Reconstructie Zandgronden. Er wordt wel continue zorg gedragen voor een afstemming van de verschillende plannen.

De kwantitatieve en kwalitatieve ruimtebehoefte wordt bepaald aan de hand van concrete programma's van eisen, beleidsregels, en prognoses van ruimtebehoefte. Het programma wordt gegeven tot 2015, waarbij voor een aantal onderdelen nog een onderscheid wordt gemaakt in de periode tot 2005, de periode 2005 tot 2010 en de periode 2010 tot 2015.

Levensduur van programma

Om de levensduur van het programma helder in beeld te krijgen, wordt langs de vier delen van de structuurvisiePlus gelopen.

Deel 1: Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld: Potenties van gebieden veranderen niet snel. Het eerste deel van de structuurvisiePlus gaat dan ook het langste mee. Het is niet te voorspellen wanneer deze om vernieuwing vraagt.

Deel 2: Programma: Door wijziging van behoeften en beleid kan het programma relatief snel verouderen. Het programma moet ieder jaar worden gezien en indien nodig geactualiseerd.

Deel 3: Toekomstvisie: Door veranderende inzichten kan de toekomstvisie wijzigen. Dit kan bijvoorbeeld door veranderingen in het programma. Afhankelijk van de aard van de wijzigingen moet worden gezien of de toekomstvisie moet worden aangepast.

Deel 4: Uitvoeringsschema: Bij nieuwe programmapunten moeten projecten worden toegevoegd. Gerealiseerde of achterhaalde projecten kunnen uit het uitvoeringsschema worden verwijderd. Omschrijvingen van projecten kunnen ook worden aangepast. Het uitvoeringsschema is het meest veranderlijke deel van de structuurvisiePlus en vraagt ieder jaar om actualisering.

Procedure actualisering

Ieder jaar dient in ieder geval het programma (deel 2) en het uitvoeringsschema (deel 4) te worden gezien. Indien het programma wijzigt of inzichten veranderen kan het zijn dat ook de toekomstvisie (deel 3) moet worden gewijzigd. De evaluatie en eventueel noodzakelijke actualisering van programma, toekomstvisie en uitvoeringsschema gebeurt gelijktijdig en in

samenhang met elkaar. Actualisering kan gelijk lopen met het vaststellen van de begroting.

Het actueel houden van de totale structuurvisiePlus is een taak van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de sector Grondzaken. Gezien de integraliteit van het plan worden meerdere beleidsmedewerkers van verschillende afdelingen hierbij betrokken, onder coördinatie van het afdelingshoofd Ruimtelijke Ontwikkeling.

Regionale verkeersstudie

In de regionale verkeersstudie “West van de A16” wordt een voorstel gedaan voor een regionaal verbindend wegennet. Deze studie kan niet los gezien worden van de structuurvisiePlus. Bij de vaststelling van de structuurvisiePlus is de regionale verkeersstudie ter kennisgeving aangenomen.

Het regionale wegennet is een van de aspecten waarop de keuze voor de verkeersstructuur van Zundert wordt bepaald. Hoewel het wel een belangrijk aspect is, is dit niet het enige waar naar gekeken wordt.

Streekplan en Reconstructie Zandgronden

De structuurvisiePlus sluit goed aan bij het ontwerp Streekplan. Met de lagenbenadering als basis is dezelfde werkwijze gevolgd. De structuurvisiePlus vormt een goede basis voor de regionale uitwerkingsplannen die na vaststelling van het streekplan moeten worden opgesteld. De analyse is daarnaast van belang om een ruimtelijk verantwoord beleid te voeren.

De Reconstructie Zandgronden wordt afgestemd met het nieuwe streekplan. De structuurvisiePlus is richtinggevend voor de inbreng van de gemeente in het reconstructieproces.

Beleidskader

In het beleidskader in deel 1 zijn negen uitgangspunten voor het beleid gegeven. Hier wordt besproken hoe met deze beleidsuitgangspunten is omgegaan in het programma.

Zorgvuldig ruimtegebruik: De kernen zijn nader geanalyseerd, waarbij aandacht voor Actieve voorraadstrategie, herstructurering, verdichting en inbreidingslocaties. Uitbreiding is pas aan de orde wanneer ruimtelijk verantwoorde inbreiding niet meer mogelijk is.

Water als ordenend principe: Bij het programma voor natuur is aandacht voor waterretentie, waterberging en inundatie. Waterberging kan zowel binnen de kernen als in buitengebied.

Uitgaan van specifieke kwaliteiten en unieke en onvervangbare waarden waar meewegen: Bescherming van landschappelijke waarden en landschapselementen komt ter sprake bij natuur. Mogelijkheden voor behoud en versterken van ruimtelijke kwaliteit komen in paragraaf 3.8.2 aan de orde.

Reconstructie Zandgronden en vernieuwing in het buitengebied: Programmapunten die voortkomen uit de Reconstructie Zandgronden zijn nog moeilijk te voorspellen.

De verdeling van wonen en werken op basis van ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen: Er heeft een goede ruimtelijk analyse plaatgevonden van de mogelijke locaties.

Duurzame ontwikkeling: In paragraaf 3.8.3 wordt aandacht besteed aan Duurzame stedenbouw.

Waarborgen van een voldoende voorzieningenniveau: Het gewenste voorzieningenpakket voor de (kleine) kernen komt in paragraaf 3.6 aan de orde.

Duurzame verkeersstructuur: Bij het aspect van verkeer moeten de programmaonderdelen leiden tot een duurzame verkeersstructuur.

Regionale afstemming: Indien regionale afstemming nodig is, vindt deze plaats op het moment dat tot uitwerking van een programmapunt wordt overgegaan.

Interactief proces

Het interactief proces heeft een belangrijke bijdrage geleverd bij het opstellen van het programma. Enkele ideeën en suggesties van informanten zijn rechtstreeks overgenomen. In het uitvoeringsschema wordt duidelijk hoeveel prioriteit wordt gegeven aan uitwerking van de programmapunten en wat de taak van de gemeente hierbij kan zijn.

Onder andere de volgende programmapunten zijn (mede) naar aanleiding van het interactieve proces toegevoegd aan het programma;

- Beleidsplannen erfbeplanting en landschapselementen;
- Onderzoek naar mogelijkheid beroepsopleidingen;
- Afsluiting wegen door natuurgebieden;
- Natuur als buur;
- Bedrijvencluster Achtmaal.

2. Analyse aanbod van ruimte

2.1 Inleiding

In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is aangegeven welke potenties in de gemeente Zundert aanwezig zijn voor verstedelijking. Onder verstedelijking vallen alle functies die in een stedelijke inrichting een plaats kunnen krijgen, dus ook groen en openbare ruimten. Bij verstedelijking moet worden aangesloten op het dorpse karakter van de kernen. Een zekere openheid is daarbij belangrijk, zeker ook in de bestaande kern.

Alle gebieden die niet in een landschappelijk waardevol gebied liggen en grenzen aan de bestaande kernen hebben een potentie voor verstedelijking gekregen. Het blijkt dat Zundert een groot aantal locaties heeft met potentie voor verstedelijking. Hiermee wordt aangetoond dat de kernen naast inbreiden de komende jaren nog fors zouden kunnen uitbreiden. Deze uitbreidingen gaan niet ten koste gaan van kwetsbaar landelijk gebied.

Door de Provinciale Planologische Commissie (PPC) is in haar advies van 9 mei 2001 opgemerkt dat de gebieden met potentie voor verstedelijking groot zijn in verhouding tot de ruimte die de gemeente Zundert nodig heeft voor uitbreidingen. Dit is voor de gemeenteraad geen reden geweest om de gebieden bij de vaststelling van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld te verkleinen. De potenties voor verstedelijking zijn vanuit landschappelijk oogpunt nu eenmaal aanwezig. Of de locaties daadwerkelijk ingevuld kunnen worden is afhankelijk van het programma. De PPC heeft aangegeven dat het programma moet passen binnen de kaders van het provinciale ruimtelijke ordeningsbeleid.

Uitgaande van een zorgvuldig ruimtegebruik wordt allereerst bekeken of binnen de bestaande kern nog ruimte aanwezig is, alvorens naar uitbreiding wordt gekeken. In dit hoofdstuk wordt dan ook een uitvoerige analyse gegeven van alle inbreidingslocaties. Naast de inbreiding is ook gekeken naar de actieve voorraadstrategie, herstructurering en verdichting. Tenslotte is een analyse gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheden, voor het geval dat binnen de kernen, met behoud van leefbaarheid en het dorpse karakter, onvoldoende ruimte is voor het programma. Nieuwe ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied mogen niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het dorpse karakter van de kernen.

Bij de analyse van de locaties is niet alleen gekeken naar de mogelijkheden voor het realiseren van woningen, maar ook van andere functies.

Om ontwikkelingen meer te kunnen sturen kan worden overwogen om een actiever grondbeleid te voeren. Indien op cruciale punten in de structuur van Zundert een locatie vrij komt, kan besloten worden om deze aan te kopen. Een “visie op actief grondbeleid” is een eerste stap om te bekijken in hoeverre een actiever opstelling gewenst is.

2.2 Actieve voorraadstrategie

Gebouwenvoorraad gemeente Zundert

In de gemeente Zundert zijn gebouwen aanwezig die in de loop der jaren een nieuwe invulling kunnen krijgen. Het gaat dan met name om twee gebouwen: het St. Annaklooster, dat enkele jaren geleden door de gemeente is aangekocht en het voormalige gemeentehuis in Rijsbergen. Voor het St. Annaklooster en voormalig gemeentehuis Rijsbergen volgt op de volgende pagina een nadere ruimtelijke analyse. Hierbij is hetzelfde schema gebruikt als bij de inbreidingslocaties. Voor een verklaring van dit schema zie paragraaf 2.4: inbreidingslocaties.

Overige panden in eigendom gemeente

Bredaseweg 15a: Deze woning wordt gesloopt op het moment dat de verlengde Hofdreef wordt aangelegd.

Markt 11: In gebruik als woning. Op het moment dat hier verandering in komt bekijken welke functie het gebouw krijgt.

Molenstraat 138: Tijdelijk in gebruik bij Terres des Hommes. Toekomstig gebruik afhankelijk van oplossing verkeersstructuur.

Villa Kakelbont: Komt aan de orde bij het St. Annaklooster.

Voor de Garageboxen aan de Gommersstraat en de woning aan de Lagestraat 36 is de eigendom van de gemeente niet van strategisch belang. Verkoop kan hier worden overwogen.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

De vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is een probleem dat al jaren speelt en waarvoor tot nu toe geen echte oplossing voorhanden is. Het probleem wordt alleen maar groter omdat de komende jaren nog meer agrariërs met hun bedrijf zullen stoppen. Wellicht dat het reconstructieproces zandgronden tot goede oplossingen leidt. Ook zullen provinciale beleidsontwikkelingen worden gevolgd.

De vierde dimensie

De zogenaamde vierde dimensie is het gebruik van gebouwen of ruimten voor verschillende functies, omdat de tijdstippen van gebruik anders liggen. Scholen kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor cursussen voor volwassenen, voor muzieklessen e.d.. Parkeerplaatsen kunnen zodanig worden gesitueerd dat ze bijvoorbeeld overdag voor een supermarkt worden gebruikt, 's avonds voor een cultureel centrum en zondags voor de kerk.

Voorbeelden van ruimte die in aanmerking komt voor vierde dimensie	
Gebouwen Gemeenschapshuizen Cultureel Centrum van Gogh Koutershof Wierenbos Nachtegaal Gemeentehuis Basisscholen Mencia Sandrode	Buitenruimte Dorpspleinen Schoolpleinen Assortimentstuin Sportparken Evenemententerrein CLTV Parkeerruimte

St. Annaklooster te Zundert		
Gegevens	Oppervlakte locatie	2 ha
	Afstand tot centrum	ligt midden in het centrum van Zundert
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Bijzondere doeleinden: bestemd voor openbare-, sociale-, culturele-, maatschappelijke-, medische-, religieuze- en onderwijsdoeleinden met bijbehorende dienstwoningen.
	Huidige gebruik:	Gebouw wordt thans tijdelijk gebruikt als expositieruimte en door de scouting
	Eigendomssituatie	gemeente
analyse locatie	Milieu: rekening houden met geluid verkeer	
	Structuur: grootschalig gebouw dat is gebruikt als klooster. Naast bebouwing is grote open ruimte aanwezig, die dienst deed als (moes)tuin. Een gedeelte van de tuin is ingericht als begraafplaats. Bebouwing is gelegen aan de winkelstraat van Zundert (Molenstraat). Tuin kan ontsloten worden via de Burgemeester Manderslaan. Maakt onderdeel uit van het cultuur-historische centrum van Zundert.	
	Kosten: Het complex is in 1999 door de gemeente aangekocht. Op het complex zit een vrij hoge boekwaarde. Dit dient meegenomen te worden bij het ontwikkelen van de locatie.	
	Voorzieningen: In beginsel is het complex geschikt voor het realiseren van alle soort voorzieningen.	
mogelijke	Bedrijven: gelet op ligging geschikt voor kantoren en eventueel horeca. Ook (verblijfs)recreatie is een mogelijke functie.	
	Wonen: appartementen	
Overig	De locatie biedt groot aantal mogelijkheden. De voorgevel van het complex is aangewezen als Rijksmonument en dient derhalve behouden te worden. Aangezien het hier gaat om de enige open plek binnen het centrumgebied zal ook hier zeer zorgvuldig mee omgegaan moeten worden. Het complex heeft geen parkeervoorziening op eigen terrein.	

Oude gedeelte voormalig gemeentehuis Rijsbergen		
Gegevens	Oppervlakte locatie	
	Afstand tot centrum	ligt midden in het centrum van Rijsbergen
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	
	Huidige gebruik:	staat momenteel leeg
	Eigendomssituatie	Gemeente
analyse locatie	Milieu: rekening houden met geluid verkeer	
	Structuur: Is cultuurhistorisch gebouw in het centrum van Rijsbergen en maakt onderdeel uit van het cultuurhistorische centrum van deze kern. Is gelegen aan de hoofdstraat van de kern en is derhalve goed ontsloten.	
	Kosten: Hoge boekwaarde. Het realiseren van niet-commerciële functies betekent dus een grote jaarlast voor de gemeente.	
mogelijke functie	Voorzieningen: Is geschikt voor alle soort voorzieningen.	
	Bedrijven: kantoren, dienstverlenend	
	Wonen: alleen met zeer ingrijpende verbouwing geschikt te maken voor wonen	
Overig	Hoge cultuurhistorische waarden.	

2.3 Herstructurering

Herstructurering kan leiden tot een optimaler gebruik van de ruimte en tot een beter leefklimaat. Hieronder zijn mogelijkheden voor herstructurering gegeven, waarbij ruimte voor programma kan ontstaan. Herstructurering mag ten koste gaan van de leefbaarheid en het dorpse karakter van de kernen.

De Berk en Rutven

In het verleden zijn hier vanuit ruimtelijke en sociale invalshoek rapporten opgesteld. Voorstellen zijn gedaan om de structuur te versterken en het woningaanbod gevarieerder te maken.

Industrieweg

Het gaat hierbij met name om herinrichting van de openbare ruimte, waarbij de verkeersstructuur wordt verbeterd en rekening wordt gehouden met mogelijke uitbreiding van het bedrijventerrein.

St. Annaklooster

Het groene karakter en de hoge cultuurhistorische waarden geven een bijzondere potentie voor een waardevolle openbare ruimte. Het complex is in eigendom van de gemeente Zundert. In het interactief proces zijn voorstellen gedaan om de kloostertuin als groen hart te bewaren. Het gebouw kan een nieuwe functie krijgen.

Nederven

Het gaat hier om een herinrichting van de openbare ruimte. De huidige opbouw biedt ook ruimte voor een herstructurering, waarbij met name de entree van het woongebied kan worden versterkt.

Assortimentstuin

De nog uit te voeren evaluatie kan leiden tot een ruimtelijke herstructurering of herinrichting en kan mogelijk leiden tot een nieuwe doelstelling en functie.

2.4 Verdichting

Eén van mogelijkheden om te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik is verdichten. Verdichting betekent het opvullen van percelen binnen de kern, met meer woningen dan hier in aanvang stonden. Met name in de Molenstraat is met de bouw van appartementen veelvuldig gebruik gemaakt van deze optie. Bij verdichting is het belangrijk dat een dorp haar dorpse karakter blijft behouden en dat de beeldkwaliteit wordt verbeterd. Deze optie is in grote mate afhankelijk van particulier initiatief. Verdichting kan plaatsvinden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- De functie moet kwantitatief passen binnen gemeentelijk beleid. Voor woningbouw betekent dit dat hiervoor ruimte moet zijn binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- De functie moet kwalitatief passen binnen gemeentelijk beleid.
- Verdichting mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het dorpse karakter van de kernen.

Een deel van de voorwaarden is subjectief van aard. Per initiatief moet toetsing plaatsvinden, waarbij gebruik wordt gemaakt van een beeldkwaliteitplan, welstandsnota of ruimtelijke onderbouwing.

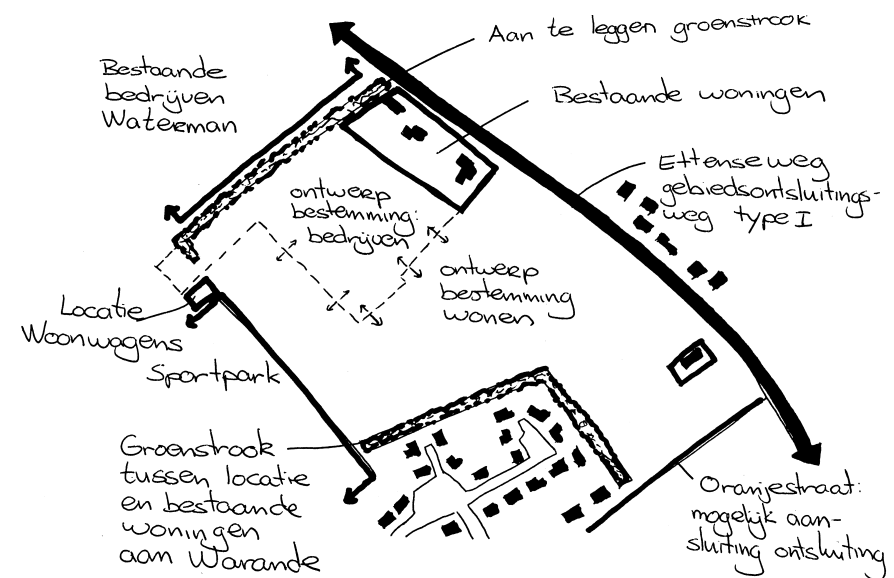
2.5 Inbreidingslocaties

Inbreidingslocaties zijn gebieden van enige omvang binnen de bebouwde kommen die de mogelijkheid bieden voor het realiseren van nieuwe functies. In het verleden heeft gemeente Zundert al een groot aantal inbreidingslocaties gerealiseerd. Verspreid over de kernen liggen nog diverse kansen voor inbreidingslocaties. Het kunnen benutten van deze locaties is afhankelijk van diverse factoren, zoals eigendomsverhoudingen, kosten, potentie voor functies en alternatieve locaties voor huidige functies. Verder mag inbreiding niet ten koste gaan van de leefbaarheid en het dorps karakter van de kernen. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden wordt per inbreidingslocatie een uitvoerige ruimtelijk analyse gegeven met behulp van een schema.

Alvorens naar de inbreidingslocaties te gaan volgt allereerst een uitleg van de uitgangspunten bij het invullen van de schema's:

- *Afstand tot het centrum: is mede bepalend voor de keuze van te realiseren functies;*
- *Bestemming in vigerende bestemmingsplan: geeft huidige juridische mogelijkheden voor het realiseren van functies;*
- *Huidige gebruik: kan mede bepalend zijn voor het ontwikkelen van een bepaalde inbreidingslocatie;*
- *Eigendomssituatie: indien een locatie eigendom van de gemeente is, kan de gemeente zelf bepalen hoe de locatie ontwikkeld wordt, in geval van particulier eigendom moet ontwikkeling altijd in overleg plaatsvinden;*
- *Milieu: hierbij wordt aangegeven met elke aspecten op het gebied van milieu rekening gehouden moet worden: geluid, stank en/of hinder. Ongeacht de functie die gekozen wordt bij de ontwikkeling van een inbreidingslocatie, moet voldaan zijn aan de milieuregelgeving alvorens een bouwvergunning kan worden afgegeven;*
- *Structuur: hierbij wordt een stedenbouwkundige omschrijving gegeven van de omgeving waarin de inbreidingslocatie is gelegen;*
- *Kosten: bij het realiseren van een inbreidingslocatie is de financiële haalbaarheid belangrijk. Om vooraf hiervan een inschatting te maken is moeilijk, omdat dit van vele factoren afhangt. Zeker bij locaties in particulier eigendom is dit moeilijk. Bij dit onderdeel worden bijzonderheden vermeld, die tot (extra) kosten kunnen leiden;*
- *Voorzieningen: aangegeven wordt voor welke voorzieningen de inbreidingslocatie geschikt is. Voorzieningen kunnen als volgt ingedeeld worden: sociaal-cultureel, medisch, zorg, publieke dienstverlening, sport, onderwijs, religie en levensbeschouwing en recreatie;*
- *Bedrijven: hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in de volgende functies: kantoren, (volumineuze) detailhandel, horeca en aanverwanten, productiebedrijven met lage milieucategorie en werken aan huis;*
- *Wonen: aangegeven wordt welke woningtypen uit ruimtelijk oogpunt het beste passen op betreffende locatie. Indien een locatie uitermate geschikt is voor een bepaalde doelgroep, wordt dit aangegeven. Pas bij de afweging van de verschillende locaties wordt de doelgroep bepaald;*
- *Overig: Onder dit kopje wordt aanvullende van belang zijnde informatie vermeld.*

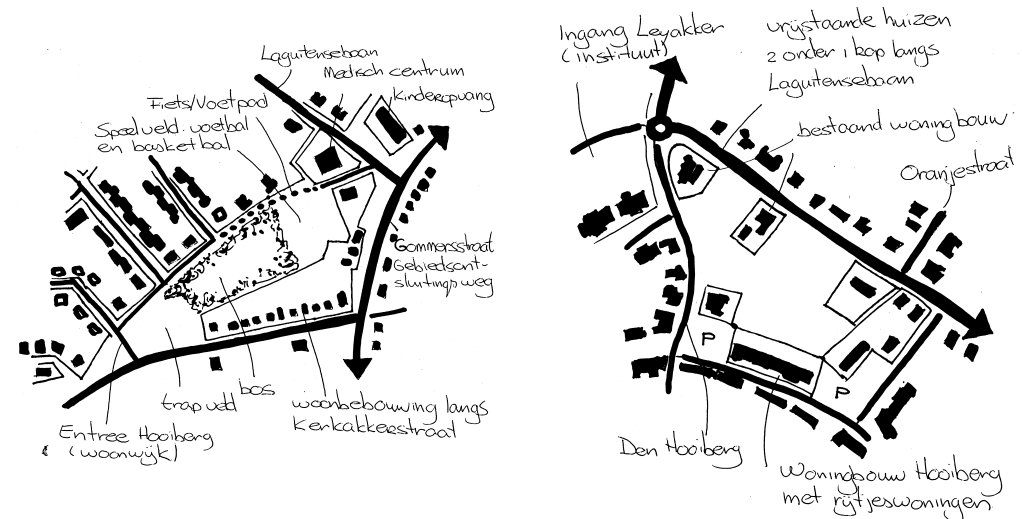
1. Waterman		
gegevens	Oppervlakte locatie	6.27.00 ha
	Afstand tot centrum	500 meter
	Bestemming volgens vigerend bestemmingsplan:	Agrarisch gebied / toekomstig woongebied en uit te werken bedrijfsdoeleinden / sportpark
	Huidige gebruik:	Ontwerp bestemmingsplan: woon- en bedrijfsdoeleinden agrarisch
	Eigendomssituatie	Particulier + gemeente
analyse locatie	Milieu: rekening houden met geluid en hinder	
	Structuur: Locatie is gelegen tussen een bestaand bedrijventerrein, woonwijk Laguiten en de Ettenseweg.	
	Is een locatie die uitermate geschikt is om te ontwikkelen.	
	Kosten: geen bijzonderheden	
functies	Voorzieningen: ligging is niet ideaal voor het realiseren van voorzieningen.	
	Bedrijven: kantoren en bedrijven met een milieucategorie, die de nabijheid van woningen mogelijk maakt	
	Wonen: diverse woningtypen mogelijk	
overig	Voorzieningen m.b.t. "Goudbergse Leij" Groenstrook bij bestaande woningen Ruimte voor groen en water tussen bedrijvendeel en woongedeelte	



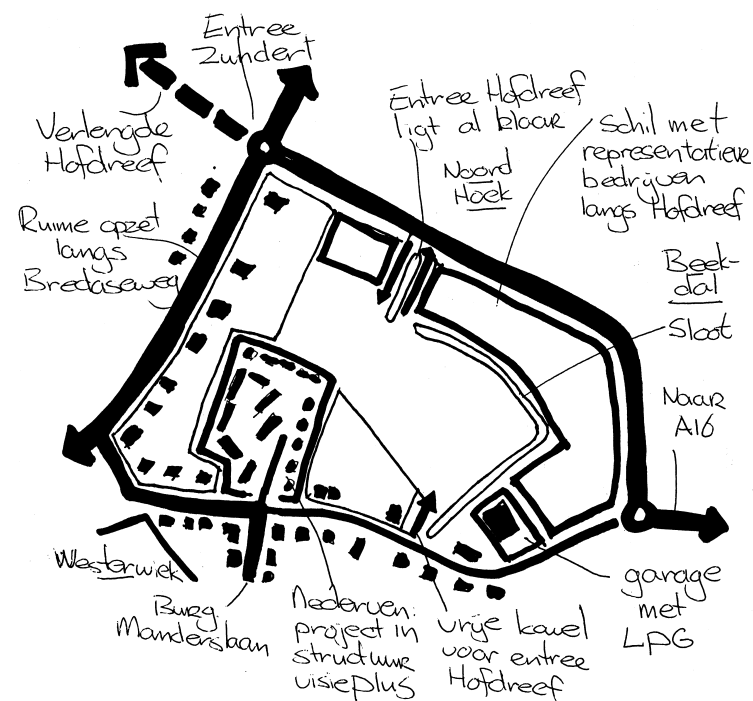
2. Voormalige locatie Brabant Chemie		
gegevens	Oppervlakte locatie	0.78.50 ha
	Afstand tot centrum	ligt nabij het centrum
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Groenvoorzieningen
	Huidige gebruik:	gedeelte speelvoorziening, de rest braakliggend
analyse locatie	Eigendomssituatie	in eigendom van de domeinen + gedeeltelijk gemeente Zundert
	Milieu: rekening houden met eventuele hinder nabijgelegen bedrijven	
	Stand van zaken Bodemsanering?	
	Structuur: op locatie heeft een chemisch bedrijf gestaan dat met subsidies van de provincie is gesaneerd. Perceel is ingeklemd tussen de St. Bavostraat en de Risten	
functies	Kosten: bodemsanering?	
	Voorzieningen: gelet op ligging nabij centrum en omvang van perceel geschikt voor diverse voorzieningen	
	Bedrijven: alleen kantoorfunctie of dienstverlenende sector.	
	Wonen: Diverse woningtypen mogelijk	
overig	Ontwikkeling speelvoorzieningen Risten?	



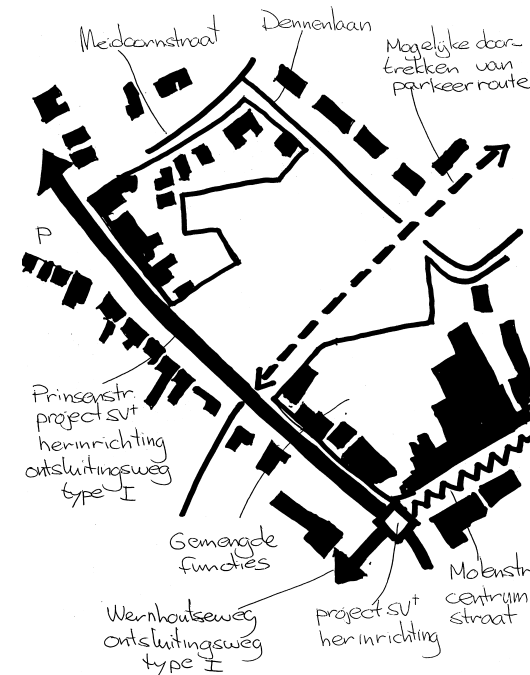
3. Diverse locaties Hooiberg		
gegevens	Oppervlakten locaties	gebied 3: 1.10.00 ha gebied 1: 1.00.00 ha
	Afstand tot centrum	gebied 3: 700 m gebied 1: 500 m
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan: Huidige gebruik:	gebied 3: Uit te werken woondoeleinden gebied 1: Groenvoorzieningen gebied 3: braakliggend gebied 1: bos
	Eigendomssituatie	particulier/gemeente
analyse locatie	Milieu: geen bijzonderheden	
	Structuur: Het betreft locaties die tot een afronding van de totale uitbreidingswijk Hooiberg moeten leiden. kosten:	
functies	Voorzieningen: gelet op grootte van locaties geschikt voor het realiseren van kleinschalige voorzieningen	
	Bedrijven: gelet op karakter van de wijk alleen geschikt voor kantoorfunctie (eventueel aan huis gebonden) met geen of geringe verkeersaantrekkende werking	
	Wonen: Diverse woningtypen mogelijk	
overig	Gebied 1 is grotendeels bosgebied; kan maar gedeeltelijk voor inbreiding worden benut. Ruimte open houden voor aantrekkelijke entree van Hooiberg.	



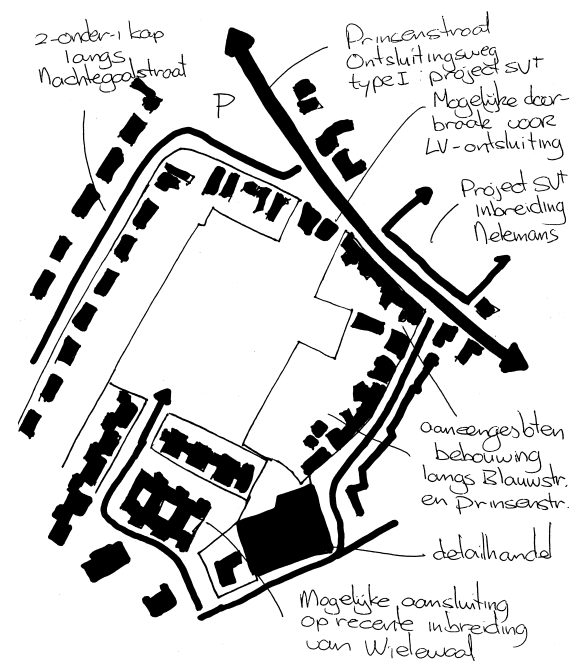
4. Restant Hofdreef		
gegevens	Oppervlakte locatie	3.90.00 ha
	Afstand tot centrum	ongeveer 500 meter
	Bestemming in vigerende bestemmingsplan: Huidige gebruik:	Agrarische doeleinden Opslag van grond door gemeente, voor het overige braakliggend
	Eigendomssituatie	Grond is juridisch gezien in eigendom van de gemeente, maar wel P.P.S.-contract aanwezig.
analyse locatie	Milieu: Rekening houden met aanwezig bedrijven aan de rand van het plan. Met aangelegde waterstructuur is ingezet op een gescheiden rioolstelsel. Woningbouw kan aansluiten op waterstructuur.	
	Structuur: sprake is van een locatie gelegen tussen de bedrijvenschil aan de Hofdreef en woningbouw.	
	Kosten: doordat de locatie gedurende al lange tijd braak ligt, zijn de rentelasten enorm opgelopen.	
functies	Voorzieningen: voorzieningen die niet gebonden zijn aan centrumligging en passen in een woonwijk	
	Bedrijven: alleen kantoren en/of hoogwaardige bedrijven	
	Wonen: diverse woningtypen mogelijk. Vanwege ligging tot centrumvoorzieningen minder geschikt voor seniorenwoningen.	
overig	Op basis van P.P.S. contract heeft een projectontwikkelaar het recht om een deel van de woningen op deze locatie te realiseren.	



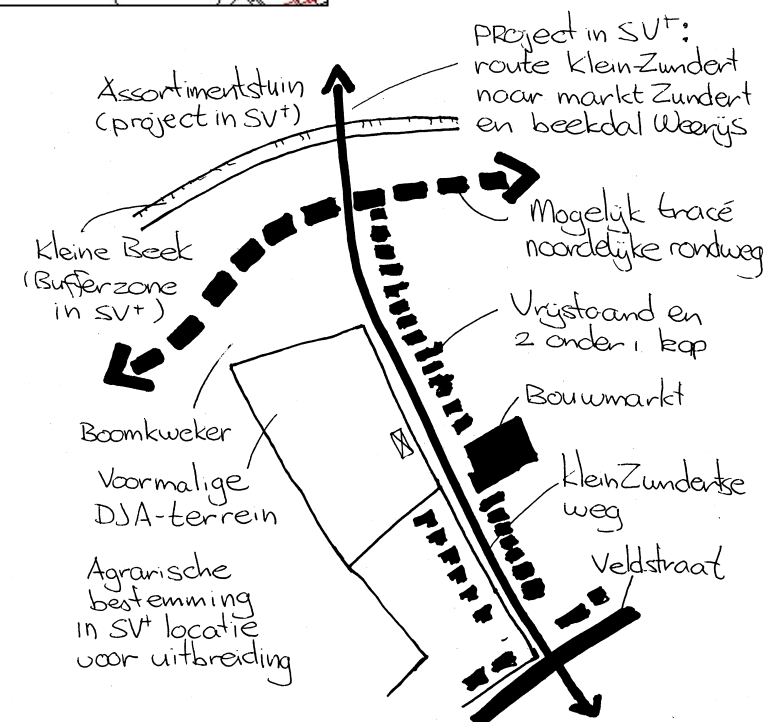
5. Nelemans, Prinsenstraat		
Gegevens	Oppervlakte locatie	0.62.00 ha
	Afstand tot centrum	ligt nabij het centrum
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan: Huidige gebruik:	Bouwmarkt thans nog in gebruik als keuken- tegel en bouwmaterialenhandel
	Eigendomssituatie	particulier
analyse locatie	Milieu: rekening houden met geluid verkeer van de Prinsenstraat vanwege hoge intensiteit.	
	Structuur: Locatie is gelegen aan de Prinsenstraat, een straat die een belangrijke verkeersader is in de totale verkeersstructuur van Zundert en een hoge intensiteit kent. Een straat ook, die in alle oplossingen voor de verkeersproblematiek in met name de Molenstraat, een belangrijke rol blijft vervullen. Verder een locatie die een rol zou kunnen spelen in het verlengen van de noordelijke parkeeroute	
	Kosten: Eigenaar verplaatst zijn bedrijf naar Etten-Leur en wil huidige locatie financieel rendabel maken.	
functies	Voorzieningen: locatie is geschikt voor kleinschalige voorzieningen, die niet zorgen voor extra verkeer ten opzichte van huidige functie.	
	Bedrijven: kantoren of bedrijven met een lage milieucategorie, geen extra verkeersaanrekkling.	
	Wonen: appartementen (2 tot 3 bouwlagen)	
Overig	Perceel mogelijk gebruikenvoor doortrekking van de parkeeroute tot aan de Prinsenstraat.	



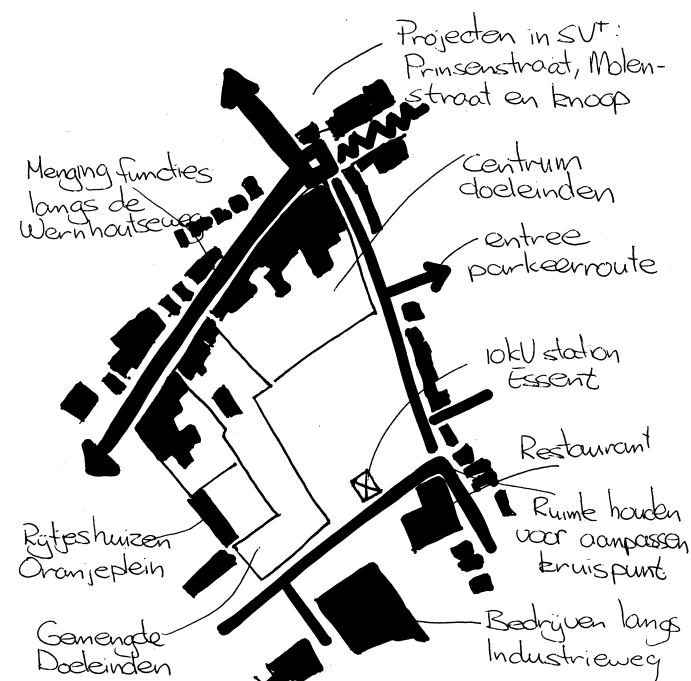
6. Blauwstraat/Nachtegaalstraat (aansluitend op Wielewaal)		
Gegevens	Oppervlakte locatie	0.82.50 ha
	Afstand tot centrum	ligt nabij het centrum
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan: Huidige gebruik:	Tuin, Gemengde doeleinden en Bedrijfsdoeleinden Tuinen, woningen en bedrijf
	Eigendomssituatie	particulier
analyse locatie	Milieu: rekening houden met bedrijven aan Prinsenstraat.	
	Structuur: kan aansluiten op recente inbreiding van Wielewaal.	
	Kosten: geen bijzonderheden	
functies	Voorzieningen: voorzieningen die niet gebonden zijn aan centrumvoorziening en passen in woonwijk	
	Bedrijven: alleen kantoorfunctie en/of aan huis gebonden beroep zonder grote verkeersaantrekkling	
	Wonen: diverse woningtypen mogelijk, vanwege ligging niet meer dan 2 bouwlagen	
Overig	Aansluiten op Wielewaal	



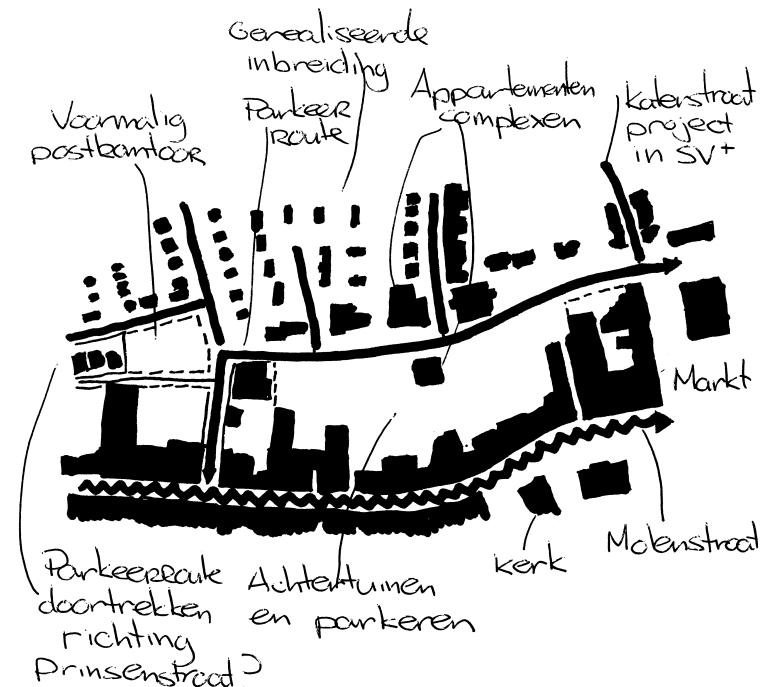
7. Voormalig DJA-terrein aan Klein-Zundertseweg		
Gegevens	Oppervlakte locatie	1.14.75
	Afstand tot centrum	500 m
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Recreatieve doeleinden sportterrein
	Huidige gebruik:	ligt braak
analyse locatie	Eigendomssituatie	gemeente
	Milieu: geen bijzonderheden	
	Structuur: De Klein-Zundertseweg, waaraan betreffende locatie is gelegen, vormt een verbinding tussen Klein-Zundert en Zundert. Betreffende locatie was vroeger in gebruik als sportcomplex voor de plaatselijke atletiekvereniging.	
	Kosten: geen bijzonderheden	
functies	Voorzieningen: Thans plan in voorbereiding voor het realiseren van kinder- en jeugdcentrum en daarmee wordt al een belangrijke claim gelegd op de locatie. Aansluitend kunnen voorzieningen gerealiseerd worden die passen bij deze functie. Een en ander afhankelijk van wel of geen realisatie van een rondweg aan deze zijde.	
	Bedrijven: mogelijkheden sterk afhankelijk van eventuele rondweg.	
	Wonen: zie bedrijven.	
Overig	Locatie dient ingepast te worden in een totaalvisie voor het gehele gebied tussen Zundert en Klein-Zundert. Rekening houden met mogelijke noordelijke rondweg	



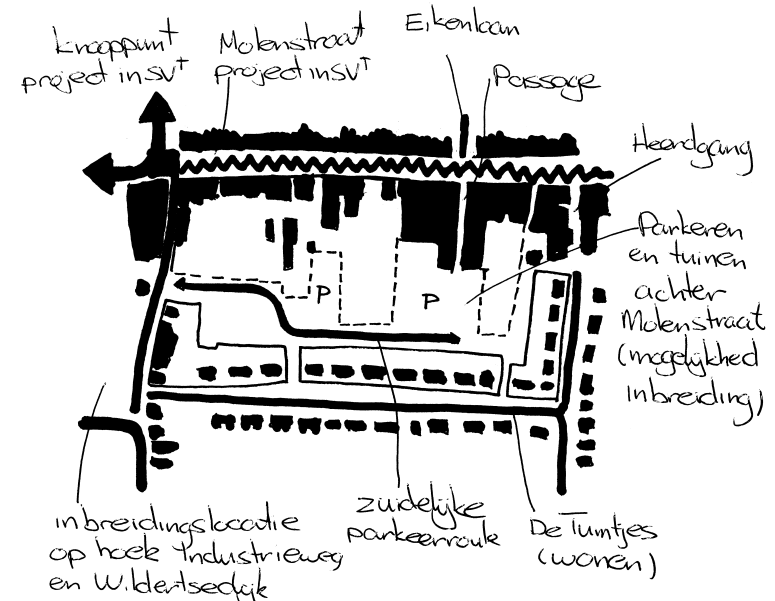
8. Tentenverhuurbedrijf Wildertsedijk		
Gegevens	Oppervlakte locatie	0.62.00 ha
	Afstand tot centrum	ligt nabij het centrum
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Bedrijfsdoeleinden
	Huidige gebruik:	Tentenverhuur bedrijf
analyse locatie	Eigendomssituatie	particulier
	Milieu: Rekening houden met geluid en hinder van bedrijven en verkeer.	
	Structuur: Ligging aan Wildertsedijk, nabij winkelconcentratie gebied.	
	Kosten: Rekening houden met verplaatsingskosten bedrijf.	
functies	Voorzieningen: vanwege ligging geschikt voor diverse voorzieningen.	
	Bedrijven: Kantoren, bedrijven met lage milieucategorie.	
	Wonen: Appartementen en gesloten bebouwing.	
Overig	Ruimte houden voor verbetering verkeersstructuur.	
	Ontwikkeling afhankelijk van gekozen oplossing verkeersstructuur en functie van Wildertsedijk hierin.	
	Bestaand 10 kv-station van Essent	



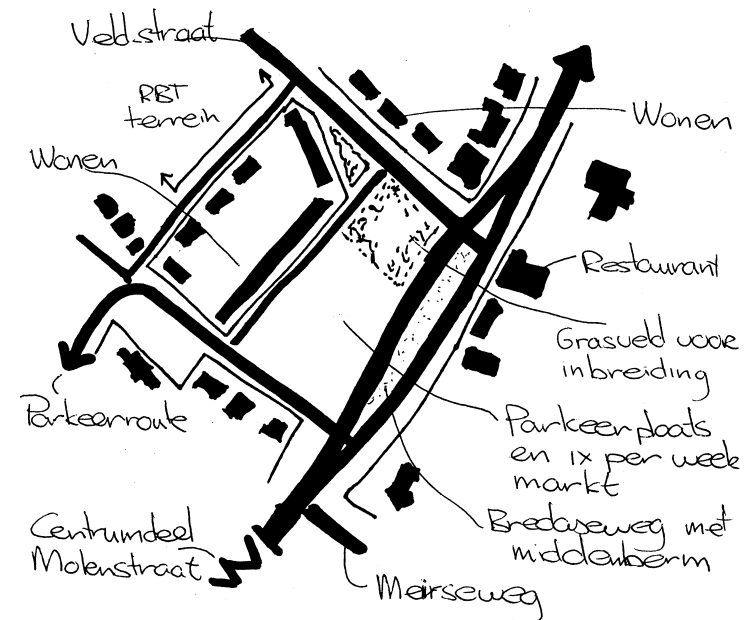
9A. Noordelijke parkeerroute		
gegevens	Oppervlakte locatie	afhankelijk van particulier initiatief
	Afstand tot centrum	ligt tegen het centrum aan
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan: Huidige gebruik:	Centrumvoorzieningen, Centrumgebied (nader uit te werken) en Bouwwerken ten dienste van de bouw van bloemencorso In gebruik als achtertuinen behorende bij de panden aan de Molenstraat
	Eigendomssituatie	particulier
analyse locatie	Milieu: rekening houden met geluid verkeer	
	Structuur: De Beukenlaan fungeert als parkeerroute. Aan deze route zijn diverse parkeerplaatsen gerealiseerd. Het gedeelte van de parkeerroute aan zijde van locatie kan uit stedenbouwkundig oogpunt versterkt worden met een bebouwingswand.	
	Kosten: geen bijzonderheden	
functies	Voorzieningen: geschikt voor voorzieningen die om een ligging nabij het centrum vragen, bijvoorbeeld medische en/of zorgvoorzieningen.	
	Bedrijven: alleen kantoorfuncties en/of kleinschalige ambachtelijk bedrijven met een lage milieucategorie.	
	Wonen: met name geschikt voor seniorenappartementen.	
overig	Om de versterking goed tot uiting te laten komen, dient sprake te zijn van een eenduidige en hoge beeldkwaliteit. Dit om te voorkomen dat een rommelig geheel ontstaat. Rekening houden met mogelijk doortrekken van de parkeerroute	



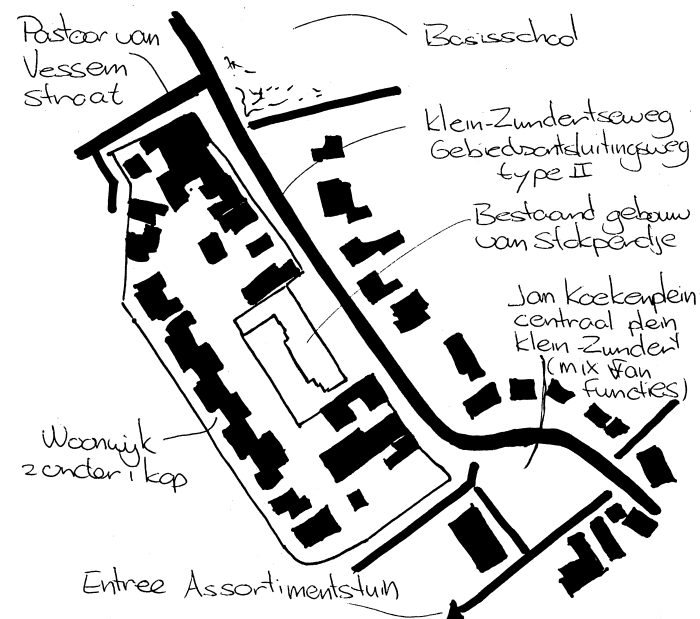
9B. Zuidelijke parkeerroute		
gegevens	Oppervlakte locatie	afhankelijk van particulier initiatief
	Afstand tot centrum	ligt tegen het centrum aan
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Centrumdoeleinden
	Huidige gebruik:	In gebruik als achtertuinen behorende bij de panden aan de Molenstraat
analyse	Eigendomssituatie	particulier
	Milieu: rekening houden met geluid verkeer	
	Structuur: In dit gebied is een parkeerroute gerealiseerd. Het gedeelte van de parkeerroute aan zijde van locatie kan uit stedenbouwkundig oogpunt versterkt worden met een bebouwingwand.	
	Kosten: geen bijzonderheden	
functies	Voorzieningen: geschikt voor voorzieningen die om een ligging nabij het centrum vragen, bijvoorbeeld medische en/of zorgvoorzieningen.	
	Bedrijven: alleen kantoorfuncties en/of kleinschalige ambachtelijk bedrijven met een lage milieucategorie.	
	Wonen: met name geschikt voor appartementen.	
overig	Om de versterking goed tot uiting te laten komen, dient sprake te zijn van een eenduidige en hoge beeldkwaliteit. Dit om te voorkomen dat een rommelig geheel ontstaat.	



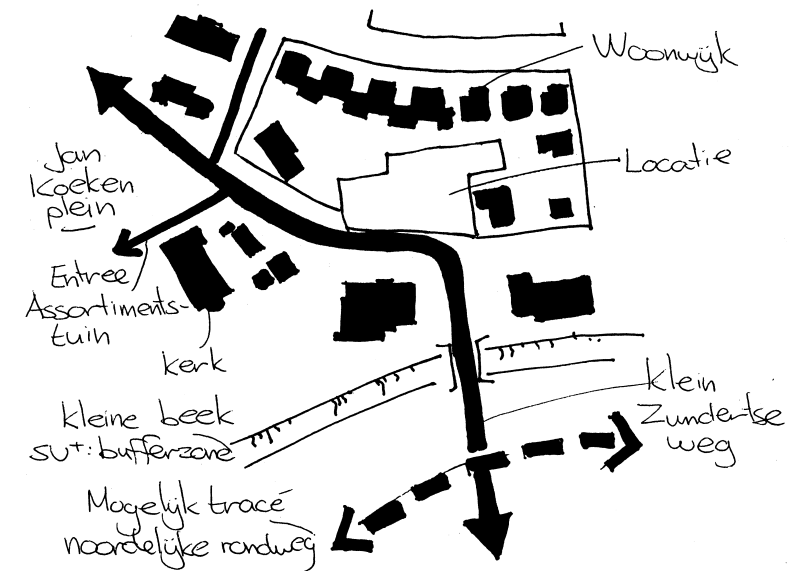
10. Nassauplein		
gegevens	Oppervlakte locatie	0.13.00 ha
	Afstand tot centrum	Nabij centrum
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Gemeende doeleinden
	Huidige gebruik:	ligt momenteel braak
	Eigendomssituatie	gemeente
analyse locatie	Milieu: rekening houden met geluidhinder verkeer	
	Structuur: Door totale herinrichting van de entree van Zundert is aan het Nassauplein een locatie ontstaan voor bebouwing om het plein als het ware een bebouwingswand te geven. Door bebouwing van de locatie kan de entree ter plaatse ruimtelijk worden versterkt.	
	Kosten: locatie is bouwrijp en kan direct bebouwd worden.	
functies	Voorzieningen: is qua ligging en de aanwezigheid van parkeerplaatsen een uitermate geschikte locatie voor het realiseren van diverse voorzieningen. Mogelijke locatie voor medisch centrum.	
	Bedrijven: kantoren, kleine ambachtelijk bedrijven met lage milieucategorie.	
	Wonen: appartementen	
overig	Locatie ligt gevoelig bij omwonenden. Een hoge beeldkwaliteit is van essentieel belang.	



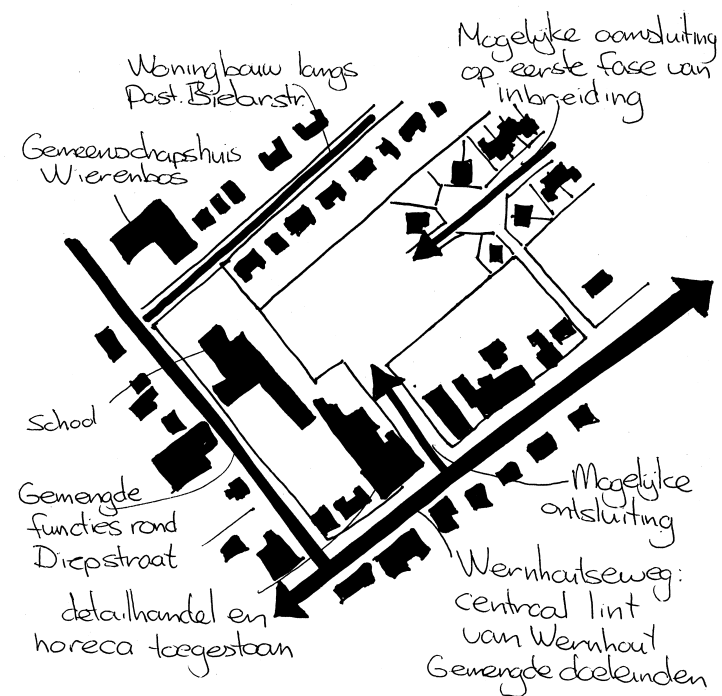
11. Huidige locatie Stokperdje		
gegevens	Oppervlakte locatie	0.15.45 ha
	Afstand tot centrum	centrum van Klein-Zundert
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Bijzondere doeleinden
	Huidige gebruik:	jeugd- en jongerencentrum
analyse locatie	Eigendomssituatie	gemeente
	Milieu: rekening houden met geluidhinder verkeer.	
	Structuur: locatie is gelegen in het centrum van Klein-Zundert aan doorgaande weg. Gebouw is thans in gebruik als jeugd- en jongerencentrum. Vanwege nieuwbouw van dit centrum moet locatie andere functie krijgen.	
	Kosten: sterk afhankelijk van gekozen functie, in ieder geval rekening houden met of forse verbouwingskosten of sloopkosten.	
functies	Voorzieningen: gelet op ligging locatie geschikt voor diverse voorzieningen.	
	Bedrijven: kantoren, detailhandel (indien hiervoor belangstelling is), eventueel horeca.	
	Wonen: appartementen	
Overig	Locatie biedt kansen op het centrum van Klein-Zundert een extra ruimtelijke impuls te geven.	



12. Landbouwbedrijf Klein-Zundert		
gegevens	Oppervlakte locatie	0.16.25 ha
	Afstand tot centrum	Centrum Klein-Zundert
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Bedrijfsdoeleinden I en II
	Huidige gebruik:	landbouwmechanisatiebedrijf
analyse locatie	Eigendomssituatie	particulier
	Milieu: rekening houden met geluid verkeer en eventuele hinder omliggende bedrijven (horeca).	
	Structuur: bedrijf is gelegen midden in centrum van Klein-Zundert en is uit visueel opzicht minder passend.	
	Kosten: Indien locatie een andere functie moet krijgen zal rekening gehouden moeten worden met verplaatsingskosten en aanbieden van alternatieve locatie.	
functies	Voorzieningen: gelet op ligging in centrum met name geschikt voor voorzieningen die een centrale ligging vragen	
	Bedrijven: kantoor, detailhandel, kleinschalig ambachtelijk bedrijf met lage milieucategorie	
	Wonen: appartementen	
overig	Als het bestaande bedrijf verplaatst kan worden, dan kan een meer in het centrum van Klein-Zundert passende functie worden gerealiseerd. Dit kan een impuls geven aan het centrum en de entree van het centrum versterken. Locatie ligt nabij de aan te leggen Verlengde Hofdreef, waarmee het een sterke ontsluiting kan krijgen.	



13. Molendreef		
gegevens	Oppervlakte locatie	0.46.00 ha
	Afstand tot centrum	Centrum Wernhout
	Bestemming in vigerend bestemmingsplan:	Gemengde doeleinden, Bijzondere doeleinden en Tuin
	Huidige gebruik:	Achtere tuinen, kunstatelier
analyse locatie	Eigendomssituatie	particulier
	Milieu: rekening houden met hinder omliggende bedrijvigheid, horeca en aanwezigheid van LPG-tank	
	Structuur: Locatie is gelegen in het verlengde van een eerder gerealiseerde inbreidingslocatie en is in feite de tweede fase van deze inbreidingslocatie.	
	Kosten: Met aanleg eerste fase is m.b.t. infrastructuur (o.a. riolering) al rekening gehouden met een tweede fase.	
functies	Voorzieningen: gelet op ligging geen geschikte locatie voor voorzieningen.	
	Bedrijven: gelet op ligging geen geschikte locatie voor bedrijven	
	Wonen: woningen	
overig	Locatie moet vanuit particulier initiatief ontwikkeld worden. Thans loopt nog een bezwaarprocedure. Snelle realisatie is niet te verwachten.	



2.6 Uitbreiding

In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld zijn zoals eerder is gesteld ruime potenties aangegeven voor stedelijke ontwikkelingen grenzend aan de bestaande kernen. Deze potenties zijn gebaseerd op de zogenaamde lagenbenadering.

Uitgangspunt is dat allereerst de potenties van de locaties binnen de kern worden benut. Voor het geval dat bepaalde uitbreidingslocaties op korte termijn toch gebruikt moet worden, is ook hiervoor een analyse gemaakt. De locaties kunnen benut worden voor diverse stedelijke functies, die passen binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid.

Ter verduidelijking van de omschrijvingen, worden eerst uitgelegd wat wordt bedoeld met een aantal begrippen:

Afronding van kern: Een ruimtelijke invulling waarbij een geleidelijke overgang van de dorpskern naar het buitengebied wordt bereikt. Veelal het wegnemen van een harde bebouwingswand aan de rand van het dorp, het wegnemen van een rommelige situatie of het creëren van meer relaties tussen de kern en het buitengebied.

Kleinschalige uitbreiding: Een uitbreiding die in omvang kan aansluiten op bestaande infrastructuur of een kleine aanvulling hierop. Is ondergeschikt ten opzichte van de omvang van de dorpskern.

Grootschalige uitbreiding: Een uitbreiding waarvoor een volledig nieuwe infrastructuur dient te worden aangelegd en een wezenlijke uitbreiding van de dorpskern inhoudt.

Rijsbergen

Noordzijde Ettenseweg

De exacte omvang van de uitbreidingsrichting moet nader worden bepaald. In eerste instantie wordt gedacht aan het verdichten van de aanwezig lintbebouwing. Ligging ten opzichte van gebiedsontsluitingswegen en nabijheid van centrum maakt dit een aantrekkelijke locatie, zowel voor woningbouw als bedrijvigheid.

Locatie gelegen tussen Leijakker en sportpark

Met het ontwikkelen van deze locatie wordt aan de noordwestzijde van Rijsbergen de dorpsrand afgerond. De ligging tussen het evenemententerrein en het sportpark maakt een ontwikkeling van deze locatie aantrekkelijk, waarbij diverse functies mogelijk zijn. Ontwikkeling van deze locatie kan de gevarieerdheid van dit gebied versterken.

Zuidwestzijde kern (richting Tiggelt)

In eerste instantie kan hier de dorpsrand worden afgerond, door nog enkele functies bij te bouwen. Op het moment dat de locaties binnen de kern geen ruimte meer bieden, kan deze locatie dienen voor grootschaligere uitbreidingen.

Zundert

Manderslaan/Turnstraat

Het betreft een locatie die aan drie zijden grenst aan bestaande bebouwing. Sprake kan zijn van een kleinschalige uitbreiding, waarbij gelet op ligging in eerste instantie gedacht wordt aan woningen in de vrije sector. Door bebouwing wordt de dorpsrand aan de zuidoostzijde van Zundert ter plaatse afgerond. Bij invulling kan de relatie tussen de kern en het beekdal van de Aa of Weerij worden versterkt. Een gedeelte van deze grond is aangekocht door de gemeente Zundert.

Verlengde Hofdreef

Locatie is gelegen aan de noordzijde van de kern in het verlengde van de Hofdreef en is op te splitsen in twee gedeelten. Van het gedeelte tot aan de Akkermolenweg zijn de gronden bijna geheel in het bezit van de gemeente. Alleen een perceel aan de Bredaseweg is handen van een particulier. Ontwikkeling van het gedeelte tot aan de Akkermolenweg is al in een bestemmingsplan vastgelegd. De locatie is uitermate geschikt voor het realiseren van voorzieningen, bedrijven en/of woningbouw, waarbij een combinatie van meerdere functies mogelijk is. Bij ontwerp moet aandacht zijn voor representatieve bebouwingswand. De locatie heeft met aanleg van de Verlengde Hofdreef een zeer goede verkeersontsluiting. Het tweede gedeelte (van de Akkermolenweg tot aan Klein-Zundert) kan invulling krijgen nadat de weg is doorgetrokken. Deze locatie is uitermate geschikt voor diverse functies. Ook hier moet sprake zijn van een representatieve bebouwingswand.

Veldstraat

Locatie gelegen ten noordwesten van de kern Zundert (achter Veldstraat), tussen de bestaande bebouwing en het beekdal van de Kleine Beek. Deze locatie biedt diverse mogelijkheden tot ontwikkeling, zeker indien gekozen wordt voor het realiseren van een rondweg ter plaatse van deze locatie.

Berkenring

Het gaat hierbij om een begrensde locatie tussen de bestaande bebouwing aan de Berkenring en het beekdal van de Kleine Beek en om een uitbreidingsrichting aan de westzijde van de bebouwing aan de Berkenring. De begrensde locatie biedt met name mogelijkheden voor woningbouw en/of voorzieningen.

Met de uitbreidingsrichting is in beginsel een afronding van de kern aan die zijde gedacht, maar ontwikkelingen komen in een ander perspectief te staan op het moment dat gekozen wordt voor een volledig noordwestelijk tracé van de rondweg.

Ambachten

Locatie wordt begrensd door bestaand bedrijventerrein de Ambachten, de bestaande bebouwing aan de Grote Heistraat en de gewenste bufferzone tussen de kernen Wernhout en Zundert. Locatie is met name geschikt voor het uitbreiden van het bedrijventerrein de Ambachten. Een gedeelte hiervan is reeds in eigendom bij de gemeente Zundert.

Wernhoutseweg/Aa of Weerij

Gebied gelegen tussen bestaande bebouwing aan de Wernhoutseweg en het beekdal van de Aa of Weerij en aan de zuidzijde begrensd door de gewenste bufferzone tussen de kernen Zundert en Wernhout. Gebied heeft een grote omvang en kan op lange termijn worden gerealiseerd. Het gedeelte nabij de Industrieweg kan eerder gerealiseerd worden.

Klein Zundert

Rondom geheel Klein-Zundert zijn uitbreidingsrichtingen aangegeven. Dit kan variëren van een uitbreiding tot afronding van de dorpskern.

Wernhout

Tiendpad

Locatie is begrensd door Grote Heistraat, Tiendpad, Diepstraat en bestaande bebouwing aan de Dahliastraat. Aan de zijde van de Grote Heistraat worden op korte termijn woningen gerealiseerd. Gelet op ligging van de locatie is het logisch om deze de komende jaren invulling te geven met voornamelijk woningbouw.

Weimerstraat

De zuidwestzijde van Wernhout vraagt om een betere afronding. Vandaar dat aan deze zijde uitbreidingspijlen zijn aangegeven. Deze afronding kan gebeuren met een kleinschalige uitbreiding.

Achtmaal

Aartsberg

Locaties gelegen aan de zuidzijde van Achtmaal tussen de Aartsberg en de bestaande bebouwing aan de v.d. Berghstraat en de Past. de Bakkerstraat. Omdat in Achtmaal geen echte inbreidingslocatie voorhanden is, komt deze locatie al snel in beeld voor het realiseren van woningen. Met deze locatie wordt voor Achtmaal voor de komende jaren voldoende ruimte geschept.

Buntweg

Locatie gelegen tussen sportpark/bedrijven aan de Buntweg en de bebouwde kom. Gedacht kan worden aan een combinatie van kleinschalig bedrijventerrein, voorzieningen en eventueel woningbouw. Het gedeelte tussen Buntweg en Achtmaalseweg is geschikt voor cluster van bedrijven.

Uitbreidingspijlen noord en oost

Aan deze zijde van de kern Achtmaal wordt gedacht aan kleinschalige uitbreidingen ter afronding van de kern.

Bijzondere zoekgebieden verstedelijking

Noordhoek Zundert

Deze neemt in de potenties voor verstedelijking een bijzondere positie in vanwege de grote omvang. Met het benoemen van deze potentie wil de gemeente aanduiden dat de Noordhoek een bijzonder gebied is met meerdere mogelijkheden. Het is gewenst om voor deze locatie een nadere visie te ontwikkelen, om te bezien hoe deze invulling het best kan plaatsvinden. Een combinatie van verschillende functies is mogelijk. Met name voor functies die vragen om een situering in het overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied is de locatie zeer geschikt.

Bedrijvigheid langs de A16

Langs de A16 zijn symbolen gezet om de potentie voor bedrijvigheid aan te geven. Deze potentie is gegeven op basis van het interactieve proces, de ligging ten opzichte van de infrastructuur en de ligging ten opzichte van bestaande bedrijventerreinen.

Gezien de infrastructuur en de aangrenzende bedrijven is dit terrein geschikt voor grootschaligere bedrijven op een regionaal schaalniveau. Voor kleinere bedrijven met een sterke binding aan Zundert gaat de voorkeur uit voor een locatie aansluitend op bestaande kernen.

Behalve potenties voor bedrijvigheid zijn aan het gebied ook potenties voor landbouw en natuur gegeven. Het gaat voor het grootste gedeelte om een landschappelijk waardevol gebied. Afweging van deze locatie vraagt om een nadere studie.

3. Programma

Voor het programma komen punten in aanmerking die ruimtelijke consequenties hebben. Dit betekent dat een ruimtelijk ingreep nodig is om uitvoering van het programma mogelijk te maken. Dit kan bijvoorbeeld gaan om (ver)bouwen, aanleggen, reconstrueren of herinrichten. In het algemeen is dus ruimte nodig om het programma te realiseren.

Programmapunten zijn opgenomen als de gemeente een rol heeft bij verwezenlijking. De rol van de gemeente kan hierbij uiteenlopen van vergunning verlenen tot uitvoeren.

Per programmapunt is aangegeven in welke richting gedacht wordt voor het programma en is een aantal concrete programmapunten aangegeven.

3.1 Landbouw

3.1.1 Inleiding

Om voor de landbouw een goed programma samen te stellen is een complexe zaak. De gemeente heeft een beperkte invloed op de ontwikkelingen in deze sector. Veel zaken, zoals wetten en subsidies, worden op rijksniveau geregeld. De gemeente heeft hier nauwelijks of geen invloed op.

Het enige gemeentelijke instrument dat de ontwikkeling van de landbouw kan beïnvloeden is het bestemmingsplan. De voorschriften in het bestemmingsplan zijn belangrijk. Ze geven aan wat gebouwd mag worden en op welke wijze de gronden gebruikt mogen worden. Voor de totstandkoming hiervan is de gemeente afhankelijk van de goedkeuring van hogere overheidsinstanties.

Zoals reeds in het beleidskader (deel 1) is aangegeven speelt momenteel de Reconstructie Zandgronden. Om de reconstructiewet vorm te geven is een organisatiestructuur in het leven geroepen. In de provincie Noord-Brabant is een zevental reconstructiecommissies geïnstalleerd, die in evenveel reconstructiegebieden de revitalisering van het platteland vorm moeten geven. De gemeente Zundert is onderdeel van het reconstructiegebied de Baronie.

De reconstructiecommissie Baronie stelt het reconstructieplan op voor het betreffende gebied. De reconstructieplannen moeten worden opgesteld op basis van het Koepelplan, waarin de provincie de reconstructiewet op provinciaal niveau heeft uitgewerkt. Het uiteindelijk reconstructieplan moeten worden vertaald in een bestemmingsplan voor het buitengebied. In een reactie op het Koepelplan heeft de gemeente Zundert reeds aangegeven zeer veel waarde te hechten aan het bestemmingsplan

Buitengebied Zundert, op basis waarvan ook in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld de gebiedsindelingen en potenties zijn opgesteld. Het bestemmingsplan buitengebied Zundert blijft uitgangspunt voor de gemeente, zeker voor wat betreft de mogelijkheden in het boomteeltontwikkelingsgebied. Dit uitgangspunt wordt nog eens versterkt door het feit dat het boomteeltontwikkelingsgebied ook in het ontwerp streekplan is opgenomen. Bekeken zal worden of en hoe dit op het Rijsbergse grondgebied verder uitgebreid kan worden.

Een thans te voorzien knelpunt in de hele discussie is het omgaan met de beekdalen. In eerder genoemd bestemmingsplan Buitengebied Zundert is een adequate regeling opgesteld, die de waarden van het beekdal beschermt. De gemeente houdt vast aan deze regeling, zeker als de Raad van State hiermee instemt.

De verwachting is dat mede door de reconstructie Zandgronden een groot aantal agrarische bedrijven in de toekomst moet stoppen. Voor deze zogenaamde Vrijkomende Agrarische Gebouwen moet een adequate oplossing worden gevonden. Naar een oplossing wordt al jaren gezocht, maar is nog steeds niet gevonden. Het creëren van nieuwe economische dragers kan de problematiek slechts gedeeltelijk oplossen en brengt mogelijk weer nieuwe problemen met zich mee. De ruimtebehoefte van de landbouw is door diverse ontwikkelingen moeilijk te bepalen. Ondanks het feit dat bedrijven zullen stoppen is niet de verwachting dat de ruimteclaim kleiner wordt. Andere ontwikkelingen (met name vanuit milieu) zorgen voor een grotere vraag naar ruimte per bedrijf.

Insteek is om de ontwikkelingen goed te volgen en als gemeente zorg te dragen voor te dragen voor een verantwoorde toekomst van de agrarische sector, zonder daarbij andere functies in het buitengebied tekort te doen. Dit geldt voor alle agrarische sectoren.

3.1.2 Programma

Groencomposteringsinstallatie

Dit programmapunt is afkomstig van de ZLTO, afdeling Rijsbergen en Zundert. Doel is om de kringlopen binnen de gemeente Zundert beter te sluiten. De hokdier- en rundveebedrijven moeten hun mest kwijt en de boomteelt heeft behoefte aan organische stoffen. In de praktijk betekent dit project dat de dikke fractie wordt vervoerd van de veehouderijen naar de installatie. Hier wordt de dikke fractie (10%) gemengd met bermmaaisel (45%) en houtsnippers (45%). De compost wordt vervolgens afgezet bij de boomteeltbedrijven. De haalbaarheid en omvang van de installatie is afhankelijk van de hoeveelheid bermmaaisel en houtsnippers die kan worden aangeleverd. Mest is voldoende aanwezig. De locatie moet gunstig liggen ten opzichte van het agrarisch gebied, waarbij de overlast voor de omgeving (verkeer, visuele hinder, geluid, etc) kan worden beperkt.

Handelscentrum boomteelt

Dit programmapunt komt vanuit de vakgroep boomteelt van de ZLTO. Doel is om de logistiek voor de boomteelt te verbeteren. Na studie is gebleken dat een cash en carry systeem haalbaar is. De producten van de boomtelers worden vanaf de telers naar het handelscentrum gebracht, vanwaar de producten worden afgehaald door de afnemers. Dit systeem vraagt om een locatie met een centrale ligging in het boomteeltontwikkelingsgebied en een goede verbinding met de A 16.

Agrarisch natuurbeheer

Dit voorstel komt voort uit het interactieve proces. Het idee is dat een verantwoordelijkheid voor natuurbeheer meer bij de agrariërs komt te liggen in ruil voor een vergoeding. Dit kan bijvoorbeeld gaan om het onderhouden van landschapselementen. De gemeente kan hier aan bijdragen door een stimuleringsprogramma.

Uitbreiding boomteeltontwikkelingsgebied

Het huidige boomteeltontwikkelingsgebied loopt tot aan de voormalige gemeentegrens tussen Zundert en Rijsbergen. In het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de potentie aangegeven om dit gebied uit te breiden. Het huidige boomteeltontwikkelingsgebied is ook aangegeven op de plankaart van het ontwerp-streekplan. Thans ligt er een kans om het boomteeltontwikkelingsgebied op Rijsbergs grondgebied uit te breiden om zo de toekomst van de boomteelt extra ruimte te bieden. Dit betekent overigens niet dat andere agrarische bedrijven hierdoor minder ontwikkelingskansen hebben.

De afweging en keuze van een boomteeltontwikkelingsgebied en de begrenzing hiervan gebeurt bij het reconstructieplan en het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied voor Rijsbergen. De gemeente heeft in haar reactie op het ontwerp-streekplan gevraagd om op de kaart een studiegebied glasboomteelt op Rijsbergs grondgebied op te nemen.

3.2 Natuur

3.2.1 Inleiding

Het verwezenlijken van natuur kan op velerlei manieren. Vanuit het interactief planproces is regelmatig aandacht gevraagd voor de natuur in de breedste zin van het woord. Dat wil zeggen niet alleen natuur in het buitengebied maar ook voor groen in en rondom de kernen.

Voor het realiseren van natuur kan geput worden uit diverse subsidiebronnen. Zo is voor het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur subsidie beschikbaar. In het zogenaamde begrenzingenplan is aangegeven voor welke gebieden geld beschikbaar is. Andere subsidiebronnen zijn: Subsidieregeling erfbeplanting in ruilverkavelinggebieden, Programma Beheer en Bijdrageregeling natuur en landschapsbeheer. In het kader van de reconstructie zandgronden zullen ook gelden beschikbaar gesteld worden voor het realiseren van natuur.

Belangrijk voor de natuur is het verwezenlijken van de Groene Hoofdstructuur. Dit is iets wat voor het grootste gedeelte buiten de gemeente om gaat. Wel is door de gemeente 6 ha grond gewenst bij de wenszitting van de landinrichting Zundert voor het realiseren van landschapselementen. Deze 6 ha kan overigens ook buiten de GHS worden ingezet.

Naast bovengenoemde zaken is het voor de gemeente mogelijk om gelden in de jaarlijkse begroting vrij te maken voor het behoud en realiseren van natuur. Met name het behoud van landschapselementen is een belangrijke zaak. Daarnaast is het mogelijk om een financiële bijdrage te leveren aan projecten die door andere instanties worden opgezet. Een goed voorbeeld

hiervan is het realiseren van natuurherstelprojecten in de Pannenhoeft door het Brabants Landschap.

In het programma (zie bijlage) is een groot aantal initiatieven en mogelijkheden opgenomen om natuur te realiseren. Aan de gemeente om hierin een keuze te maken.

Voor wat betreft het groen in en rondom de kernen bestaat al jaren de wens voor het opstellen van een groenbeleidsplan. Het is essentieel dat dit plan opgesteld gaat worden om een verantwoorde groenstructuur in de kernen te behouden/realiseren.

In het interactieve proces is draagvlak gebleken voor natuurontwikkeling op vrijwillige basis. Vrijwillige basis betekent dat de taak van de gemeente beperkt blijft tot voorlichting en stimulering. Hiertoe wordt een aantal projecten omschreven in het programma.

3.2.2 Programma

Ruimte voor waterretentie, waterberging en inundatie

Water heeft een plaats gekregen bij het programma voor natuur, maar is ook van belang bij andere programmapunten (bijvoorbeeld landbouw). De projecten gaan vooral vanuit het Waterschap spelen, maar de gemeente kan hier ook een taak bij hebben. Het streven van het Waterschap is om invulling te geven aan haar RO-visie (Water op de Kaart). Hiertoe worden uitvoeringsplannen opgesteld, waarbij de watersystemenkaart wordt betrokken. Deze kaart is als bijlage opgenomen in deel 1 van de structuurvisiePlus.

Voor de waterretentie is ruimte nodig. De zoekgebieden zijn in de RO-visie globaal aangegeven. Het betreft de laag gelegen delen van de gemeente (met name de beekdalen). Ook binnen de kernen zijn mogelijkheden voor retentie. In het rioleringsplan, dat door de gemeente wordt opgesteld, zijn beleidsvoornemens opgenomen over waterretentie en waterberging. Bij reconstructies en nieuwe ontwikkelingen moet dit aandacht krijgen. Bij realisatie van waterberging is de mogelijkheid tot bluswatervoorziening een aandachtspunt. Deze is in een aantal gebieden nog onvoldoende.

Bescherming landschappelijke waarde

Door informanten is de zorg uitgesproken over het verlies van de landschappelijk waarde van het buitengebied. Dit heeft onder meer betrekking op schaalvergroting, verstening en verdwijnen van landschapselementen. De zorgen ontstaan mede in relatie tot het plan van toedeling van de ruilverkaveling. De landschappelijke waarden zijn deels beschermd in het bestemmingsplan buitengebied. In combinatie met andere programmaonderdelen van natuur kan een beleidsplan worden opgesteld voor bescherming van de landschappelijke waarden.

Gemeentelijk ecologisch raamwerk opstellen

Aanvullend op GHS en EHS kan de gemeente een ecologisch raamwerk opstellen op schaal van de gemeente. Hierin kunnen elementen of verbindingen worden opgenomen, die op provinciale schaal niet van belang zijn. Door de BMF wordt voor de Baronie een landschappelijk/ecologisch raamwerk opgesteld, waar de gemeente Zundert een (financiële) bijdrage aan levert. Dit regionale raamwerk kan verfijnd worden in een gemeentelijk raamwerk.

Droge en natte verbindingzones

Door informanten is aandacht gevraagd voor de inrichting hiervan. Door de ruilverkaveling wordt een deel gerealiseerd. De gemeente Zundert heeft 6 ha grond ter beschikking gesteld om in te richten voor natuur. Een deel van deze grond kan hiervoor worden ingezet.

Erfbeplanting

Met erfbeplanting is het mogelijk landschapselementen te creëren en verstedelijking te camoufleren. Momenteel zijn hiervoor al subsidies mogelijk. Hier kan actiever mee worden omgegaan.

Landschapselementen

Opstellen beleidsplan met uitvoeringsprogramma voor behoud en aanleg van landschapselementen. De eerdere genoemde 6 ha. zouden hiervoor kunnen worden gebruikt.

Natuur als buur

Vanuit het interactief proces is natuur als buur genoemd als programmapunt. Ontwikkeling van natuur in de omgeving van de kern brengt de natuur dicht bij de mensen. Ook is aandacht gevraagd voor meer groen in de kernen zelf.

3.3 Verkeer en vervoer

3.3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is aandacht voor alle aspecten van de verkeersstructuur voor de gehele gemeente; het wegennet, het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. Het kan hierbij gaan om verbetering van de structuur, aanleg van voorzieningen en noodzaak voor extra verbindingen.

In Zundert speelt al jarenlang de discussie over de Molenstraat en daarmee in directe samenhang de discussie over de noodzaak van een rondweg. De keuze die hierin wordt gemaakt is sterk bepalend voor de ruimtelijke toekomst voor Zundert. Het belang en de complexiteit van deze discussie zijn aanleiding geweest om hierover een tweetal workshops te organiseren met belanghebbenden. Van de workshops is een apart verslag gemaakt. Het spreekt voor zich dat in dit rapport uitgebreide aandacht is voor de cruciale keuzen in de verkeersstructuur.

In deel 1 (Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld) zijn de verkeersproblematiek in de Molenstraat en de slechte verkeersafwikkeling als knelpunt benoemd. In dit deel van het verslag is het de vraag welke programmapunten dit gaat opleveren. Een programmapunt in de verkeersstructuur kan zowel herinrichting van een bestaande weg zijn als aanleg van nieuwe infrastructuur.

3.3.2 Programma

Verbeteren Openbaar Vervoer

Het betreft het vervangen en optimaliseren van haltevoorzieningen. Uniformiteit voor de lijn 115 BBA strekt tot de aanbeveling. Subsidies van de provincie van 50% behoren tot de mogelijkheden.

Openbaar Vervoer

Bereikbaarheid van alle kernen. Onderzoek naar mogelijkheden van aanvullend vervoer in relatie tot lijn 115 BBA.

Afsluiting wegen door natuurgebieden

In het interactieve proces is aandacht gevraagd voor afsluiting van wegen binnen natuurgebieden. Bekeken moet worden of dit mogelijk en gewenst is binnen de verkeersstructuur.

Fiets- en wandelpadenplan voor gemeente Zundert

Een fiets- en wandelpadenplan voor de gehele gemeente met faseringsprogramma opstellen. Hierbij aansluiten op regionale en provinciale plannen. Uitbreiding van het net is van belang voor lokaal verkeer en toeristisch recreatief verkeer. Het ontbreken van een fietspad langs de Aa of Weerijds wordt als een gemis gezien. Voor de fietspaden in de Panhoef is een reconstructie wenselijk.

Verkeersveiligheidsplan

Samenvoeging en herziening van Verkeersveiligheidsplannen voormalige gemeenten Rijsbergen en Zundert. Deze zijn niet meer actueel. Om in aanmerking te komen voor subsidies van provincie Noord-Brabant voor verkeer dienen gemeenten te beschikken over een actueel Verkeersveiligheidsplan

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Volgens de Planwet Verkeer en Vervoer, in werking getreden op 17 juni 1998, hebben gemeenten een zorgplicht. Er moet een zichtbaar samenhangend en uitvoeringsgericht verkeers- en vervoersbeleid gevoerd worden. De gemeente heeft de plicht het landelijk en provinciaal uit te voeren op essentiële onderdelen. Een gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan is niet verplicht, maar biedt een compleet overzicht van het beleid op gebied van verkeer: Parkeren (normen, invalidenplaatsen), bijzonder transport, landbouwverkeer, openbaar vervoer, langzaam verkeer etc.)

Wegenlegger

Samenvoeging en herziening van wegenleggers voormalige gemeenten Rijsbergen en Zundert. Deze dateren respectievelijk van 1977 en 1962. De komende overdracht van wegen door de ruilverkaveling is een aanleiding om over te gaan tot een herziening.

Uitvoering Startprogramma Duurzaam Veilig

In Categoriseringsplan is onderscheid in verkeers- en verblijfsgebieden gemaakt en zijn inrichtingseisen bepaald voor deze gebieden. Nog verdere uitwerking moet worden gegeven aan

- inrichten 30 km-gebieden
- inrichten 60 km-gebieden
- Aanpak gebiedsontsluitingswegen
- Uniformering voorrang op rotondes

Versterken en accentueren komgrenzen

Uniformiteit van de inkomende wegen in de gemeente Zundert. Komconstructies met een herkenbaar karakter voor de gemeente ontwikkelen met een onderscheid in gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

Molenstraat Zundert

In het verleden is al uitvoerig gediscussieerd over de Molenstraat en daarmee samenhangend de noodzaak van een rondweg, noordelijk dan wel zuidelijk rond de kern. In paragraaf 3.3.3 wordt hier uitvoeriger op ingegaan.

3.3.3 Verkeersstructuur van kern Zundert

Gezien de complexiteit van de verkeersproblematiek van de Molenstraat wordt hier in dit verslag uitgebreid aandacht aan besteed. Eerder is in de “Actualisering structuurschets kern Zundert, onderdeel rondweg Zundert” een afweging gemaakt tussen diverse varianten, waarbij een grote nadruk heeft gelegen op de verkeerskundige en landschappelijke invalshoek. Vanuit deze benadering kwam de noodzaak van een rondweg naar voren. Een noordelijke rondweg (tussen de kern en de Kleine Beek) en een zuidelijke rondweg (tussen de kern en de Aa- of Weerij) werden vervolgens als gunstig beoordeeld. De varianten zijn onder andere met behulp van verkeersmodellen met elkaar vergeleken, waarbij de varianten weinig voor elkaar onderdeden. Indien in dit rapport naar verkeersmodellen wordt verwezen, betreft dat de verkeersmodellen die zijn opgenomen in de “Actualisering structuurschets kern Zundert, onderdeel rondweg Zundert”.

In de structuurvisiePlus wordt de verkeersproblematiek meer vanuit integrale invalshoek bekeken. Verkeersaspecten spelen uiteraard nog wel een belangrijke rol, maar de verkeersintensiteiten hebben een minder centrale plaats gekregen. Meer nadruk is gelegd op het gewenste toekomstbeeld van de Molenstraat en de kern als geheel. Structuur is hierbij belangrijk: zowel de verkeersstructuur als de ruimtelijke structuur. Bij de verkeersstructuur wordt ook de regionale verkeersstructuur betrokken.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de verkeersstructuur voor de kern Zundert moet het (vastgestelde) beleid van de gemeente en de provincie worden betrokken. Dit heeft geleid tot onderstaande uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn ook gehanteerd bij de tweede workshop over de verkeersstructuur.

- Het verblijfsklimaat in de Molenstraat moet worden versterkt. Dit uitgangspunt is gesteld op basis van:
 - Potenties in het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld;
 - Uitkomsten van interactief proces in mei en juni van 2000;
 - Vastgesteld komplan Zundert/Wernhout.
- De oplossing moet eerst gezocht worden binnen de bestaande wegenstructuur, zoals vastgesteld in het Categoriseringsplan van de gemeente Zundert. Indien de oplossing niet gevonden kan worden binnen de bestaande wegenstructuur, dan moet dit onderbouwd worden (paragraaf 3.3.5).
- Indien nieuwe infrastructuur nodig is, moet de oplossing eerst gezocht worden binnen de potenties van het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Dit betekent dat ruimte voor nieuwe infrastructuur eerst gezocht moet worden binnen de zoekgebieden en zoekrichtingen voor verstedelijking. Indien de oplossing niet gevonden kan worden binnen het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld, dan moet dit onderbouwd worden (paragraaf 3.3.6).
- Er moet een route zijn die als regionaal verbindende weg kan voldoen om de Meirsegweg/Hofdreef/Bredaseweg aan de noordzijde van de kern te verbinden met de Prinsenstraat/Rucphenseweg/Wernhoutseweg aan de zuidzijde van de kern.

3.3.4 Workshops verkeer

In de Molenstraat wordt momenteel een sterke verkeersfunctie gecombineerd met de functie van winkelgebied. Bij de workshops die op 5 en 28 juni 2000 zijn gehouden in het kader van het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld kwam dit duidelijk als knelpunt naar voren. Om uitvoeriger op dit onderwerp te kunnen doorpraten zijn twee aanvullende workshops gehouden op 14 en 20 juni 2001. Bij de eerste workshop heeft de Molenstraat centraal gestaan en bij de tweede workshop de gehele verkeersstructuur (inclusief de Molenstraat). Voor de opzet en de resultaten van de workshops verwijzen wij naar het rapport “Herinrichting Molenstraat”. Om een indruk te krijgen van het draagvlak voor diverse oplossingen wordt hieronder een aantal uitkomsten gegeven.

Molenstraat

Voor de inrichting van de Molenstraat heeft 70% van de aanwezigen gekozen voor eenrichtingsverkeer. Een meerderheid hiervan is voorstander van de zogenoemde “knip” ter hoogte van de Eikenlaan. Hierbij wordt een gedeelte van de Molenstraat eenrichtingsverkeer richting Rijsbergen en een gedeelte van de Molenstraat eenrichtingsverkeer richting Wernhout. Verkeer van de Markt naar de Prinsenstraat kan hierdoor niet meer door de Molenstraat. Door het eenrichtingsverkeer blijft meer ruimte over voor de verblijfsfunctie in de Molenstraat.

Van de deelnemers was 21% voor tweerichtingsverkeer in de Molenstraat. Een straat waar het verkeer rustig doorstroomt en parkeren alleen mogelijk is op die plaatsen waar daar ruimte voor is. De ruimte voor de verblijfsfunctie ontstaat door het parkeren te verplaatsen naar de parkeerroute. Daarnaast wordt ruimte geschapen door bij nieuwe projecten de gevellijn naar achter te verplaatsen. Een kleine minderheid was voorstander van een verkeersluwe variant.

Verkeersstructuur

Voor afwikkeling van verkeer dat geen herkomst of bestemming in de Molenstraat heeft zijn de volgende routes ter sprake geweest:

- Noordelijke rondweg
- Zuidelijke rondweg
- Molenstraat
- Rustenburgstraat

Van de aanwezigen vindt 87% dat een rondweg nodig is om de verkeersstructuur van Zundert aan te vullen. Van de voorstanders voor een rondweg wil 54 % een zuidelijke variant, 26% een noordelijke variant en 20% wil beide rondwegen.

Conclusies workshop

- Een ruime meerderheid van de deelnemers is voorstander van 1-richtingsverkeer in de Molenstraat, waarbij het grootste deel van deze groep voorstander is van de “knip” bij de Eikenlaan.
- Een ruime meerderheid van de deelnemers is voorstander van een rondweg, waarbij het grootste deel van deze groep voorstander is van de zuidelijke rondweg.

Rol van de workshops

Door de workshops weet de gemeente welke ideeën leven en voor welke oplossingen draagvlak is. Bij de keuzen, zoals die hieronder worden gemaakt, is niet alleen naar de uitslag van de stemming gekeken, maar wordt ook aandacht besteed aan standpunten van minderheden. Tijdens de workshops is aan de deelnemers gevraagd om hun oplossingen continue te toetsen aan gestelde uitgangspunten (paragraaf 3.3.2). Bij de stappen die in de volgende paragrafen worden gezet vindt toetsing plaats aan dezelfde uitgangspunten. Onderbouwing vindt plaats op basis van verrichte onderzoeken.

3.3.5 Bestaande wegenstructuur

Bij de onderbouwing van de keuze van de verkeersstructuur wordt aangesloten bij de werkwijze van de workshops van 14 en 20 juni 2001. Eerst worden de mogelijkheden binnen de bestaande wegenstructuur onderzocht. Allereerst wordt gekeken of de intensiteit van gemotoriseerd (vracht)verkeer in de Molenstraat kan worden teruggedrongen. Hiertoe zijn de volgende mogelijkheden:

1. Aantal verplaatsingen in algemeen verminderen;
2. Aantal verplaatsingen door kern verminderen;
3. Verplaatsingen met andere vervoermiddelen;
4. Verplaatsingen over andere routes.

Indien de intensiteit niet afdoende is terug te dringen met behulp van hiervoor genoemde opties, dan wordt tenslotte de laatste mogelijkheid binnen de bestaande wegenstructuur bekeken:

5. Problematiek in Molenstraat zelf oplossen.

1. Aantal verplaatsingen in algemeen verminderen

Landelijke toekomstverkenningen duiden op een voortgaande groei van verkeer en vervoer. Ook met een doelmatig verkeers- en vervoerbeleid en ruimtelijk beleid is de verwachting dat de mobiliteit nog fors zal toenemen (Nationaal Verkeers- en Vervoerplan). In het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan (1998) is met een drietal scenario's gewerkt. In het "Extreem scenario" is berekend wat gebeurt als de automobility extreem wordt beperkt en de groeiende mobiliteitsbehoefte op een andere wijze wordt afgewikkeld. Zelfs deze extreme variant leidt nog tot een lichte stijging van het aantal autoverplaatsingen.

Op bovenlokale verplaatsingen valt met ruimtelijk weinig te sturen. De arbeidsmarkt, sociale contacten, recreatie, alles speelt zich op steeds grotere geografische schaal af. (ROM-magazine, nr. 4, 2000). Op lokale schaal valt wat invloed uit te oefenen door voldoende nabijheid van dagelijkse voorzieningen te realiseren, zoals scholen en winkels. Het gaat dan om het interne verkeer in Zundert, dat slechts 8% van het totaal aantal verplaatsingen uitmaakt ("Actualisering structuurschets.....").

De mogelijkheden hiervoor blijken echter beperkt, zelfs als de ruimtelijke structuur nog helemaal kan worden bepaald. Een onderzoek bij Vinex-locaties heeft aangetoond dat het mobiliteitsgedrag vooral wordt bepaald door huishoudenskenmerken (inkomen, leeftijd, samenstelling, opleidingsniveau en positie op de arbeidsmarkt). Deze kenmerken hebben meer invloed op de mobiliteit dan de ruimtelijke omgeving (ROM Magazine, nr. 6, 2000). In hoeverre zaken als internet en telewerken tot een substantiële daling van de mobiliteit leidt is nog erg onzeker.

Gezien de algemene verwachting kan bij de oplossing voor de Molenstraat niet worden uitgegaan van een verlaging van de mobiliteitsbehoefte in het algemeen.

2. Aantal verplaatsingen door kern Zundert verminderen

De hoeveelheid verkeer in de kern is te beïnvloeden door de situering van functies die veel (vracht)verkeer aantrekken. In Zundert ligt een groot gedeelte van het wonen en werken ten zuiden van de Molenstraat, terwijl belangrijke ontsluitingswegen juist ten noorden liggen. Gedacht kan worden om verkeersaantrekkende functies ten zuiden van de Molenstraat te verplaatsen. Daar de ruimtelijke structuur van de kern voor een groot gedeelte vastligt zijn de mogelijkheden voor verschuivingen beperkt; Verplaatsing van woonwijken en bedrijventerreinen is onrealistisch.

De meest effectieve maatregel zou nog zijn om een beperkt aantal bedrijven met een hoog percentage zwaar vrachtverkeer te verplaatsen naar de noordzijde van de kern of uit de gemeente te plaatsen. Bedrijven die dan het eerst in aanmerking komen zijn Ardo, Jan Bruins en Jos Dams. Bij verplaatsing van bedrijven naar de noordzijde van de kern is het resultaat beperkt, doordat het verkeer dat vanuit het zuiden nadert dan juist wel door de kern moet. Uitplaatsen buiten de gemeente levert het meeste op voor het ontlasten van de kern.

Om een inzicht te krijgen in hoeverre verplaatsing van deze bedrijven een bijdrage levert aan de oplossing van de problematiek volgt nu een globale berekening op basis van de enquêtes en interviews in de “Actualisering Structuurschets.....”:

Ardo: circa 35 zware vrachtwagens per dag

Jan Bruins: circa 45 zware vrachtwagens per dag

Jos Dams: circa 30 zware vrachtwagens per dag

De drie bedrijven leveren samen een intensiteit op van 220 (Bij intensiteiten tellen heen en terug apart mee). Op basis van de interviews wordt verondersteld dat 80% richting A16 of Rijsbergen gaat (Rustenburgstraat, Burg. Manderslaan, Veldstraat en Bredaseweg). De drie bedrijven hebben dan een aandeel van ongeveer 60% in al het zware vrachtverkeer op deze routes.

Bij de mogelijkheid om de bedrijven uit te plaatsen moeten wel enige kanttekeningen worden geplaatst:

Grote intensiteit van personenwagens en licht vrachtverkeer blijft bestaan in de kern;

Niet al het zware vrachtverkeer wordt geweerd: bij dimensioneren van wegen moet nog steeds rekening worden gehouden met het zware vrachtverkeer.

Verplaatsing is sterk afhankelijk van beleid van de bedrijven en onzeker is welke functie op de locatie terug komt;

Uit economische opzicht is het niet wenselijk om drie grote bedrijven uit te plaatsen.

Gezien de geplaatste kanttekeningen wordt verplaatsing van bedrijven niet gezien als de oplossing voor de problematiek. Het zorgt wel voor ontlasting van de Molenstraat, maar niet dermate dat de problematiek in de Molenstraat daarmee is opgelost. Bovendien is bij deze oplossing een grote afhankelijkheid van de bedrijven.

De supermarkt van Jan Bruins in de Molenstraat heeft momenteel een belangrijk aandeel in het verkeer. Verplaatsing naar een andere is geen oplossing. Ook op een andere locatie blijft de Jan Bruins verkeer aantrekken. In het geval dat geen alternatieve route beschikbaar is, blijft het verkeer gebruik maken van de Molenstraat.

3. Verplaatsingen met andere vervoermiddel

Landelijk gezien is de mogelijke groei van het aandeel van fietsgebruik ongeveer 8%. “Brabant fietst” (provincie Noord-Brabant 1996) heeft als doelstelling een groei van 25% van het aantal fietskilometers in de periode 1990-2010. Indien met het aantal kilometers ook het aantal verplaatsingen met 25% stijgt, betekent dit dat het aandeel van het fietsverkeer provinciaal stijgt van 28% in 1990 naar 35% in 2010. Dit is vergelijkbaar met de mogelijke groei op landelijk niveau.

Om het aandeel van het fietsverkeer met 8% te laten stijgen is een combinatie van een groot aantal maatregelen noodzakelijk. Ervan uitgaand dat in Zundert de nodige inspanningen worden verricht en daarmee het aandeel van het autoverkeer met 8% is terug te dringen, betekent dit voor de Molenstraat dat de intensiteit van 15.528 mvt/etmaal (0-variant in 2005) met ongeveer 1.250 mvt/etmaal is terug te dringen. Deze afname is niet dermate groot dat hiermee de problematiek in de Molenstraat is opgelost.

Uit het motievenonderzoek blijkt dat de bezoekers van de Molenstraat voor 25% met de fiets en voor 12% te voet komen. Gezien het grote aantal inwoners van het buitengebied van Zundert is dit percentage redelijk hoog. In het Motievenonderzoek is gevraagd waarom niet is gekozen voor een ander vervoermiddel. Hieruit blijkt dat 10% van de automobilisten kiest voor de auto omdat dit makkelijk en snel is. Dit zijn automobilisten die mogelijk zijn over te halen met goede fietsvoorzieningen. Het overgrote deel kiest echter voor de auto in verband met de afstand, de boodschappen of het ontbreken van een alternatief.

Belangrijk bij het versterken van de fietsstructuur is de verkeersveiligheid voor de fietser. Dit komt in conflict met de grote intensiteiten van (vracht)verkeer binnen de kern. In de Molenstraat is de ruimte te beperkt om een veilige fietsroute te combineren met een grote intensiteit van vracht(verkeer) en het gewenste verblijfsklimaat. Voor de beeldvorming kan de recente herinrichting van Rijsbergen als voorbeeld worden genomen. De breedte van de rijweg met de fietspaden in de St. Bavostraat te Rijsbergen is samen ruim 10,5 meter. Bij een gelijk profiel in de Molenstraat betekent dit dat op grote delen dat aan iedere zijde een halve meter overblijft voor trottoir. Bij het krappe gedeelte ter hoogte van St. Anna blijft dan zelfs helemaal geen ruimte over.

Uit het Motievenonderzoek blijkt dat het openbaar vervoer momenteel een verwaarloosbare rol heeft als vervoer naar de Molenstraat. Het is niet de verwachting dat het Openbaar Vervoer in de toekomst de concurrentie aan kan met de auto. Daarvoor zijn frequenties nodig die alleen in meer stedelijke gebieden zijn te realiseren.

4. Verplaatsingen over andere routes

De verkeersintensiteit in de Molenstraat is te verlagen door de intensiteiten te verleggen naar andere routes binnen de bestaande wegenstructuur. Dit kan bereikt worden met maatregelen in de Molenstraat (eenrichtingsverkeer, een knip, verkeersluw inrichten, etc.). Nevenstaande kaart geeft weer welk gat ontstaat in de wegenstructuur van de kern Zundert, indien de intensiteit in de Molenstraat sterk wordt verminderd (stippellijn).

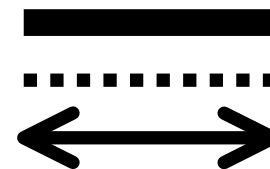
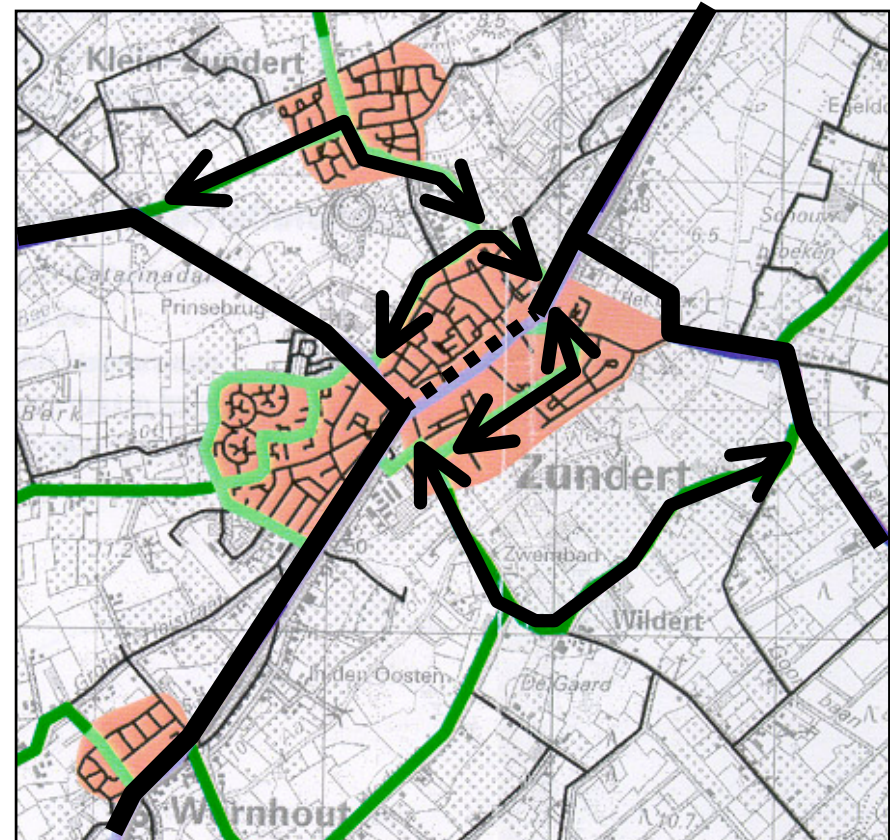
Een alternatief voor de Molenstraat kan zijn om dan de gebiedsontsluitingswegen type 1 (dikke lijnen aan weerszijden van de kern) te verbinden met gebiedsontsluitingswegen type 2 (pijlen). De volgende alternatieve routes zijn dan mogelijk binnen de bestaande wegenstructuur:

- Rustenburgstraat/Wildertsedijk; Deze route kan een goede verbinding vormen tussen de zuidzijde van de kern Zundert met de Meirseweg (richting A16). De mogelijkheden zijn echter zeer beperkt door het bochtige en smalle profiel, de vele eraansluitingen en de voorzieningen. De mogelijke intensiteit op deze weg is daardoor beperkt. Verbreding van de Rustenburgstraat betekent het slopen van woningen/bedrijven langs het traject. Dit is een dusdanig grote ingreep gezien, dat dit geen oplossing is binnen de bestaande wegenstructuur.
- Burg. Manderslaan/Meirseweg; Deze route loopt parallel aan de Molenstraat en kan met zijn ligging theoretisch een goede vervanging zijn voor de Molenstraat. Bij de Burg. Manderslaan is de ruimte aanwezig voor herinrichting, waarbij een grotere intensiteit mogelijk wordt. Een grotere intensiteit betekent wel een verlegging van het probleem. De Burg. Manderslaan is gelet op de woonomgeving met veel voorzieningen net geschikt als

gebiedsontsluitingsweg type 2, maar een grotere verkeersfunctie is niet wenselijk.

- Willem Passtoorsstraat/Veldstraat; Gezien de ligging vormt deze route een goed alternatief voor de Molenstraat. Probleem bij de Veldstraat is echter dat de intensiteit hier op dit moment al groot is en aan het maximum zit voor een gebiedsontsluitingsweg type 2. Bij deze wegen is wel de fysieke ruimte aanwezig voor herinrichting, waarbij een grotere intensiteit mogelijk wordt. Gezien de woonfunctie is dit echter niet wenselijk.
- Willem Passtoorsstraat/Kapellekestraat/Past. van Vessemstraat/Eldertstraat/Rucphenseweg. Deze route betekent een verlegging van het probleem naar de kern Klein-Zundert. Daarnaast is deze route een alternatief voor slechts een beperkte verkeersstroom. Voor een groot aantal gebruikers betekent dit een grote omweg ten opzichte van de route door de Molenstraat. Deze route is niet een afdoende alternatief.

In de “Actualisering Structuurschets...” zijn de 0+ en de 0++ variant onderzocht. Hierbij is gekozen voor verkeersluw maken van de Molenstraat met als gevolg een spreiding van het verkeer over bestaande wegen. Op de routes over de Veldstraat en de Burg. Manderslaan neemt de intensiteit sterk toe. Deze wegen zijn gelet op de functie (aangrenzende bebouwing, erfontsluitingsfunctie, directe perceelontsluitingen) niet geschikt om dergelijke verkeersstromen en vrachtverkeer te verwerken. In het rapport wordt de conclusie getrokken dat het verkeersluw maken van de Molenstraat in het centrumgebied, zonder dat dit tot problemen op andere straten gaat leiden, alleen kan indien een goede vervangende verbinding aanwezig is. Deze conclusie geldt nog steeds.



Gebiedsontsluitingsweg type 1
Molenstraat met minder verkeer
Alternatieve routes

Afbeelding: Mogelijkheden binnen bestaande wegenstructuur bij ontlasting Molenstraat

Problematiek in Molenstraat zelf oplossen

Een afdoende verlaging van de verkeersintensiteit in de Molenstraat is niet te realiseren zonder verlegging van het probleem naar andere straten. De optie die binnen de bestaande wegenstructuur overblijft is dan het afwikkelen van het (vracht)verkeer in de bestaande Molenstraat. Versterking van het verblijfsklimaat is uitgangspunt. Met behoud van de huidige intensiteiten kan dit alleen indien het verkeer hier rustig stroomt. Dit betekent het aantal opstoppen verminderen en de snelheid terugbrengen. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de veiligheid voor de fietser en voetganger. Om te zien welke ruimte overblijft voor de verblijfsfunctie, wordt eerst gekeken naar het benodigde profiel voor het verkeer.

Minimaal verkeersprofiel weg en fietspad

De verkeersintensiteit in de Molenstraat brengt een minimale breedte met zich mee voor de verkeersruimte in de Molenstraat. Hierbij zijn vooral de keuze voor de fietsvoorziening en de benodigde wegbreedte van belang:

- ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, 1996): Bij een intensiteit groter dan 5000 mvt/etmaal heeft de weg een belangrijke verkeersfunctie. Hier worden fietsstroken of vrijliggende fietspaden aanbevolen en een minimale wegbreedte van 6,20 meter.
- Categoriseringsplan gemeente Zundert: Voor gebiedsontsluitingwegen type 1 wordt een wegbreedte tussen de 6 en 7 meter aanbevolen. Het fietsverkeer is vrijliggend of aanliggend, bij voorkeur niet op de rijbaan.
- De studie West van A16 gaat vooral in op wegen buiten de bebouwde kom. Met een weg binnen de bebouwde kom is niet aan de gestelde uitgangspunten te voldoen.

- Primair provinciaal fietsnetwerk: De Molenstraat maakt onderdeel uit van het Primaire provinciale fietsnetwerk. Uitgangspunt hierbij is aanliggende of vrijliggende fietspaden, met een voorkeur voor vrijliggend.

Voor de inrichting van de Molenstraat als ontsluitingsweg is een wegbreedte van ongeveer 6,5 meter nodig met bij voorkeur vrijliggende fietspaden. Het minimale profiel dat ontstaat is dan vergelijkbaar met de St. Bavostraat in Rijsbergen. Gezien de hogere intensiteiten in de Molenstraat is een krappere profiel zeker niet aan te bevelen. Voor een duurzaam veilige inrichting van de Molenstraat is een profiel van 10,5 meter nodig, indien gekozen wordt om de hoge verkeersintensiteiten te handhaven.

Ruimte voor verblijf

Met een profiel van 10,5 meter blijft op het gedeelte van St. Anna tot aan de Prinsensstraat 0,5 tot 2,5 meter over om aan beide zijden een trottoir aan te leggen. Dit is verre van voldoende om aan het uitgangspunt (versterken van de verblijfsfunctie) te voldoen.

Tijdens de workshop is het idee naar voren gekomen om de verblijfsfunctie te gaan verplaatsen. Dit kan door bestaande ruimten beter te benutten of door nieuwe ruimten te creëren. De bestaande ruimten in de omgeving van de Molenstraat zijn onder andere het Nassauplein en het Oranjeplein, de Markt, het van Goghplein en de St. Annatuin. Verplaatsing van de winkelstructuur naar deze gebieden wordt als een dermate grote ingreep in de winkelstructuur gezien, dat deze als onrealistisch en ongewenst wordt gezien.

Het creëren van ruimte kan door het slopen van panden en de nieuwbouw verder naar achteren te plaatsen. Voor een oplossing van de verkeersproblematiek is over het gehele traject tussen St. Anna en de Prinsenstraat meer ruimte nodig. Het slopen van alle panden aan een zijde van de Molenstraat is echter ongewenst en

onrealistisch. Dit wordt dan ook niet gezien als een oplossing voor de verkeersproblematiek. Het naar achteren verplaatsen van de rooilijn kan wel een aanvullende maatregel zijn. Het zal dan gaan om incidentele projecten. Belangrijk aandachtspunt is hierbij de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe stukjes verblijfsruimte ingesloten tussen twee zijgevels zijn niet de bedoeling. In het algemeen moet het dan ook om bredere stukken gaan, wil het ruimtelijk inpasbaar zijn.

Het behouden van de intensiteiten in de Molenstraat betekent dat in de Molenstraat voor parkeren geen ruimte is. Zeker niet op het stuk van St. Anna tot aan de Prinsenstraat. Gezien de uitkomsten van het parkeeronderzoek is het de vraag of dit wenselijk is. Het blijkt dat 81% van het winkelend publiek voor 1 winkel komt. De mogelijkheid om dicht bij de deur te parkeren is dan in het belang van de winkelier. In het rapport “Herinrichting Molenstraat” wordt geadviseerd om het parkeren te handhaven en over te gaan tot een parkeerduurbeperking.

Doorstroming en snelheidsbeperkingen

Indien gekozen wordt voor een grote verkeersintensiteit in de Molenstraat zal het verkeer rustig moeten doorstromen om de overlast voor het verblijven te beperken. Dit betekent geen opstoppen en een lage snelheid.

Het verminderen van de opstoppen kan onder andere door:

- Vermindering aantal zijwegen, verbod op linksaf slaan;
- Aanleg bushaven, laad en losvakken en voorsorteervakken;
- Fietser en landbouwverkeer niet op de rijweg;
- Instellen parkeerverbod en duidelijke parkeerroute;
- Beperken oversteekrelaties.

De lage snelheid kan worden bereikt door: Asverspringingen, wegversmallingen, drempels en fietssuggestiestroken.

Rustige doorstroming van verkeer levert een aantal problemen op:

- Om verkeersdrempel als verkeersremmende maatregel te laten werken, zijn een groot aantal drempels nodig op het hele tracé. Hierbij kan zelfs gedacht worden aan een golvende straat met een continue opeenvolging van drempels. Probleem hierbij is dat dit zeer ongunstig is voor hulpdiensten, vrachtverkeer, landbouwverkeer en bloemencorso. Zolang geen alternatieve route voor de Molenstraat aanwezig is, is het plaatsen van drempels als snelheidsremmend middel geen optie. Dit geldt ook voor asverspringingen en wegversmallingen.
- Snelheidsremmende maatregelen werken ook verkeersremmend; Automobilisten gaan kiezen voor andere routes, waardoor sluipverkeer ontstaat op andere wegen binnen de kern. Goede vervangende routes voor de Molenstraat zijn echter niet beschikbaar binnen de huidige wegenstructuur.
- Het combineren van de doorstroming van grote intensiteiten met snelheidsremmende maatregelen is in de praktijk moeilijk te realiseren. De verkeersremmende maatregelen, zoals asverspringingen en wegversmallingen zorgen namelijk voor een beperking van de doorstroming. Andersom betekent het verwijderen van obstakels voor de doorstroming, dat hogere snelheden mogelijk worden (met name op de rustige uren).

Conclusie van mogelijkheden binnen Molenstraat

Gezien de beperkte breedte van de Molenstraat is het niet mogelijk om de weg op een duurzaam veilige wijze in te richten en gelijktijdig de verblijfsfunctie te versterken. Voor parkeervoorzieningen is dan zeker geen ruimte. Bovendien is het bij grote verkeersintensiteiten binnen de kom zeer moeilijk om te komen tot een goede doorstroming in combinatie met een lage snelheid. De conclusie is dat de verkeersintensiteit in de Molenstraat moet worden verlaagd, om het verblijfsklimaat voldoende te versterken.

3.3.6 Toevoegen nieuwe infrastructuur

Indien gekozen wordt voor de aanleg van nieuwe infrastructuur zijn daartoe een aantal mogelijkheden. In de ambtelijke rapporten “Structuurschets kern Zundert, Zundert Extravert of Zundert Introvert” (1996) en “Actualisering structuurschets kern Zundert, onderdeel rondweg Zundert” (1998) zijn alle mogelijke varianten behandeld. In het interactieve proces zijn geen alternatieven toegevoegd die wezenlijk anders zijn. De afwegingen in eerdere rapporten zijn waardevol en een goede basis voor de structuurvisiePlus. Op basis van deze rapporten wordt nu gekeken welke alternatieven een nadere afweging in de structuurvisiePlus verdienen. De varianten die worden besproken zijn in de afbeelding indicatief weergegeven.

Alternatieven in eerdere rapporten

Variant 1: Past. van Vessemstraat

Deze variant wordt in beide rapporten als onacceptabel gezien. Het leidt nauwelijks tot een verlichting van het verkeer op de Molenstraat en trekt zelf minder dan 1.300 mvt/etmaal. Mocht deze variant wel voldoende effect hebben gehad, dan was een probleem ontstaan in de kern van Klein-Zundert. Variant 1 komt slecht uit de bus en wordt in de structuurvisiePlus niet meegenomen.

Variant 2: Kleine Beek

Deze variant heeft vrijwel dezelfde effecten als variant 3, maar tast het beekdal van de Kleine Beek sterker aan. Variant 2 wordt daarom niet meegenomen in de afweging van de structuurvisiePlus.

Varianten 3 (zuidelijke ontsluitingsweg) en 4 (Noordelijke ontsluitingsweg)

Varianten 3 en 4 worden in “Zundert extravert of Zundert introvert” als de enige haalbare alternatieven gezien en in de “Actualisering structuurschets” positief beoordeeld. Beide varianten verdienen een nadere afweging in de structuurvisiePlus. Argumenten die in beide rapporten zijn aangevoerd, worden daarbij betrokken.

Variant 5: Aa- of Weerij

Deze variant heeft vrijwel dezelfde effecten als variant 4, maar tast het beekdal van de Aa- of Weerij sterker aan. Variant 5 wordt daarom niet meegenomen in de afweging van de structuurvisiePlus.

Variant 6: Overzijde Aa- of Weerij

Deze variant is niet bij “Zundert extravert of Zundert introvert bekeken”, maar wel bij de “Actualisering structuurschets...”. Variant 6 heeft grote overeenkomsten met variant 4. Op de aspecten verkeer en landbouw scoren de varianten gelijkwaardig. Op de volgende aspecten scoort variant 6 minder gunstig:

- Varianten 4 en 6 liggen beiden op de flank van het beekdal. Variant 6 gaat daarnaast over de laagste en natste delen (nabij sportpark) en doorkruist het “open landschappelijke gebied”. Variant 6 is daarom ongunstiger voor natuur en landschap.
- De doorsnijding van het open agrarisch gebied ondermijnt het uitgangspunt van compacte dorpsvorming. Bij deze variant is geen sprake van een versterking van de structuur van Zundert. Daarom scoort variant 6 ongunstig op het aspect stedebouw.

Variant 6 wordt verder wel meegenomen in de structuurvisiePlus, omdat deze duidelijk verschilt van variant 3 en 4 en goed scoort op verkeerskundige aspecten. Variant 6 is een mogelijke oplossing voor de verkeersproblematiek in de Molenstraat.

Variant 7: Rustenburgstraat

Met betrekking tot landschap, landbouw en kosten scoort variant 7 vergelijkbaar met varianten 3 en 4. Variant 7 valt in beide rapporten af op de aspecten “stedebouw”, “effecten bestaande bebouwing” en “milieuhygiëne”:

- Stedebouwkundig biedt variant 7 geen aanknopingspunt voor nieuw dorpsgebied. Wel ontstaat het risico voor ongewenste bedrijfsontwikkelingen met een sprong over de beekdalen. Dit is een ondermijning van het streven naar compacte dorpsvorming.
- Het huidige profiel van de Rustenburgstraat is te smal. Dit leidt tot sloop van enkele panden en andere panden krijgen met een verzwaring van het verkeersprofiel te maken. Dit leidt tot een ongunstige waardering voor de bestaande bebouwing.
- Variant 7 is het meest ongunstig voor verkeerslawaaï. Bij de te verwachten verkeersintensiteiten wordt niet voldaan aan de wet Geluidhinder en ontstaat een saneringssituatie.

Variant 7 wordt verder wel meegenomen in de structuurvisiePlus, omdat deze duidelijk verschilt van variant 3 en 4 en goed scoort op verkeerskundige aspecten. Variant 7 is een mogelijke oplossing voor de verkeersproblematiek in de Molenstraat.



Afbeelding: Mogelijke varianten nieuwe ontsluitingsweg

Keuze tussen noord en zuid in eerdere rapporten

Op basis van de voorgaande rapporten, zoals hierboven samengevat, is besloten om in de structuurvisiePlus verder te werken met de varianten 3, 4, 6 en 7. Om de voorgaande rapporten recht te doen volgen hieronder in het kort de conclusies, waarbij varianten 3 en 4 worden vergeleken.

Over de onmogelijkheid van een volledige rondweg zijn beide rapporten helder. In het rapport “Zundert extravert of Zundert introvert” is dit als volgt verwoord: “Een volledig randwegenstelsel lost weliswaar alle verkeersproblemen op, maar is dusdanig duur en overbemeten dat zo’n situatie alleen op een (zeer) lange termijn te realiseren is.” Er moet dus een keuze worden gemaakt.

In “Zundert extravert of Zundert introvert” wordt de keuze tussen noord of zuid opengelaten. Het belang van de ontsluitingsweg voor de toekomstige structuur van Zundert wordt onderstreept: De nieuwe ontsluitingsweg = de nieuwe dorpsuitleg. De keuze die wordt voorgelegd is dan ook niet alleen een keuze voor een verkeersstructuur, maar de keuze voor een toekomstig dorpsbeeld. De noordelijke ontsluitingsweg wordt in “Zundert extravert of Zundert introvert” beoordeeld als een goede organiserende lijn voor de kern. De zuidelijke ontsluitingsweg is minder sterk als organiserende lijn, zeker indien afstand tot de beek moet worden gehouden.

Een noordelijke ontsluitingsweg leidt tot een relatief naar binnen gekeerde, compacte opbouw van de kom (Zundert introvert). Het beekdal Aa of Weerijds behoudt het huidige buitengebiedkarakter, daarmee het karakter van Zundert als landelijk dorp bevestigend.

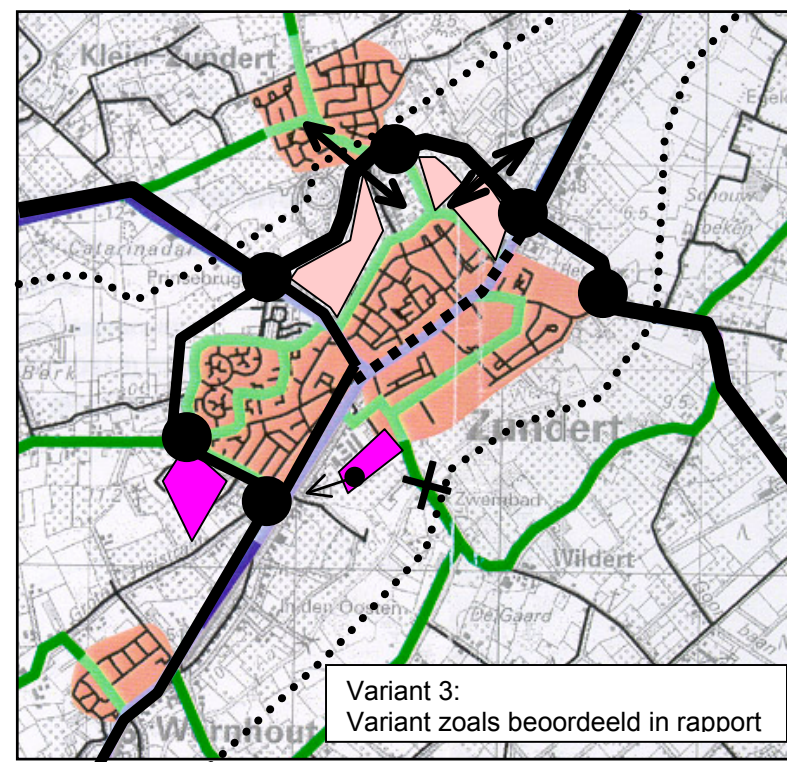
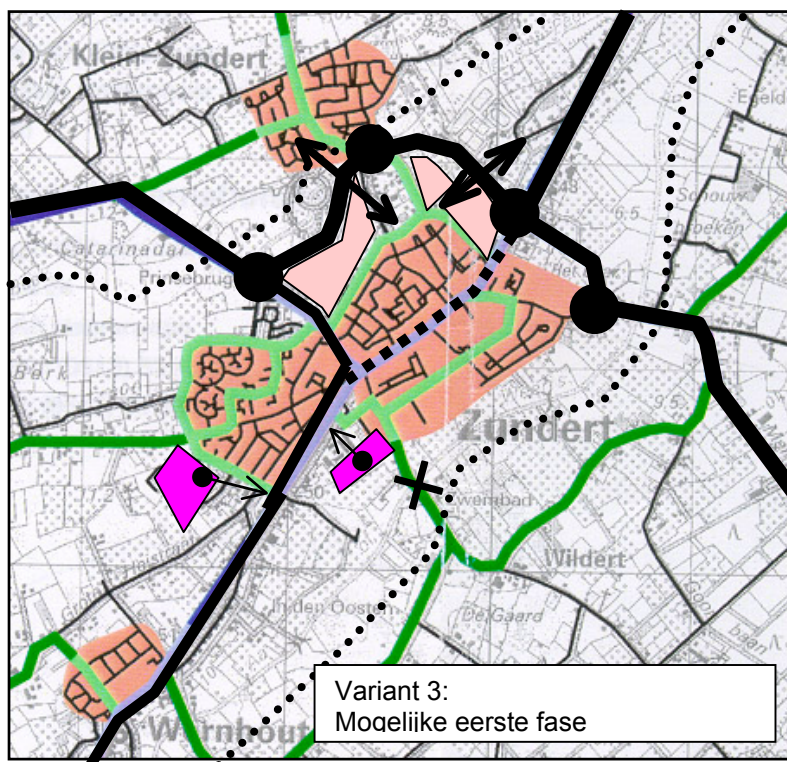
Het kenmerkende van een zuidelijke ontsluitingsweg is de vorming van een nieuwe dorpsrand langs de Aa of Weerijds. Aan de kant van

Klein-Zundert blijft een groene long langs de Kleine Beek bestaan (Zundert extravert).

In de “Actualisering structuurschets...” wordt de uiteindelijke afweging tussen beide varianten op het aspect verkeer gemaakt. Hierbij worden de volgende drie argumenten gegeven:

- Beter ontlasting Molenstraat (ongeveer 500 mvt/etmaal)
- Betere afwikkeling vrachtverkeer
- Betere afwikkeling regionaal verkeer (PVVP)

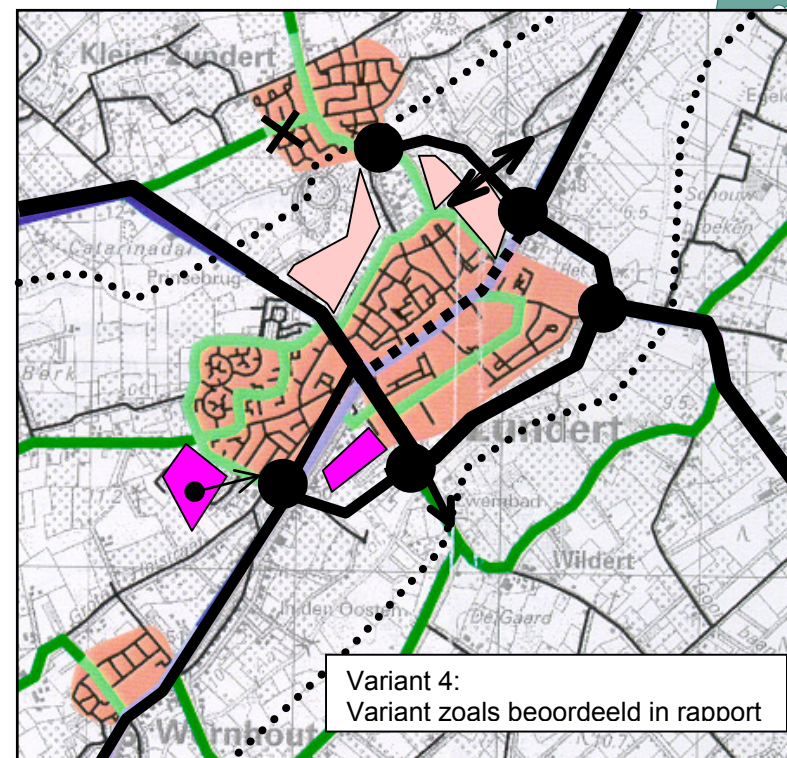
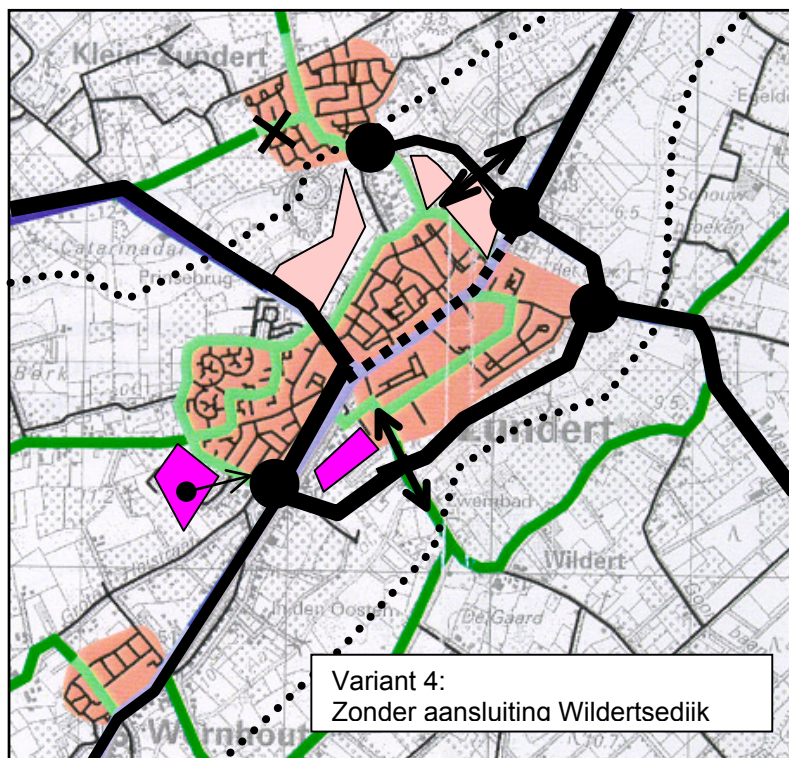
Op al deze argumenten wordt terug gekomen in de vergelijking tussen de varianten.



Rechts een afbeelding van de volledige noordelijke ontsluitingsweg (variant 3). De Hofdreef wordt doorgetrokken tot aan de Kapellekestraat. Dit deel wordt de verlengde Hofdreef genoemd. Daarna loopt de nieuwe ontsluitingsweg tussen de kern Zundert en de Kleine Beek richting de Rucphenseweg. Om het zuidelijke deel van Zundert goed op de ontsluitingsweg aan te sluiten wordt de rondweg doorgetrokken tot aan de Achtmaalseweg.

Op het moment dat de ontsluitingsweg van de Hofdreef tot aan de Rucphenseweg klaar is, ontstaat een alternatieve route voor de Molenstraat. Dit wordt duidelijk in de linker afbeelding, waarin de fasering tot aan de Rucphenseweg is gegeven

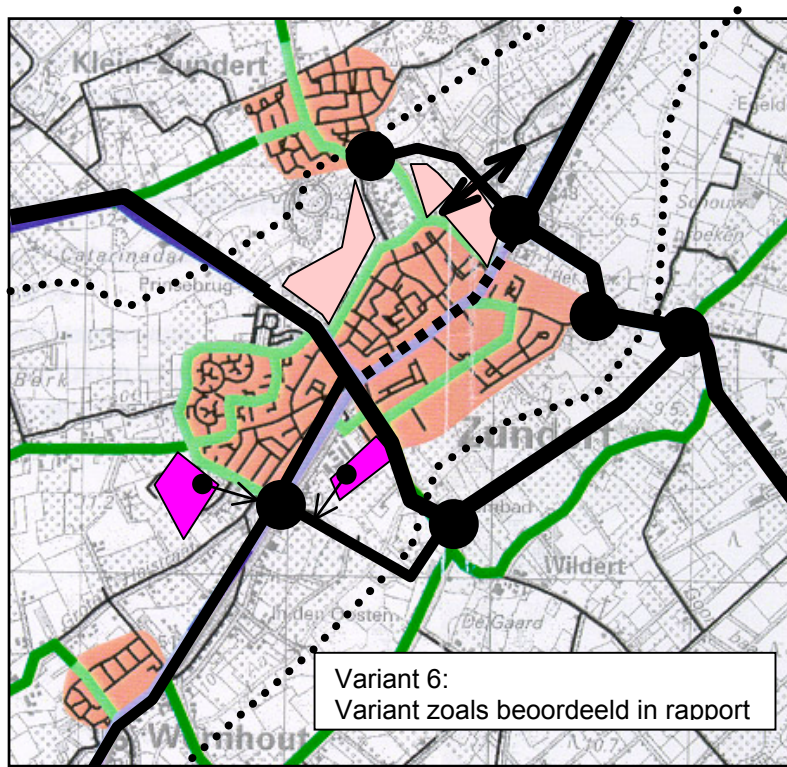
-  Gebiedsontsluitingsweg type 1 + (mogelijk) regionaal wegennet
-  Gebiedsontsluitingsweg type 1
-  Ontlasting van verkeer
-  Kleine Beek en Aa of Weerij
-  Aansluitingsmogelijkheden
-  Voorkomen sluipverkeer
-  Ontsluiting bedrijventerrein
-  LV-verbinding



Variant 4 begint bij de rotonde Meirseweg/Hofdreef en eindigt bij de Leeuwerikstraat. Het tracé loopt tussen de kern en de Aa- of Weerij. Gezien de waarde van het beekdal, moet de rondweg op enige afstand van de beek liggen.

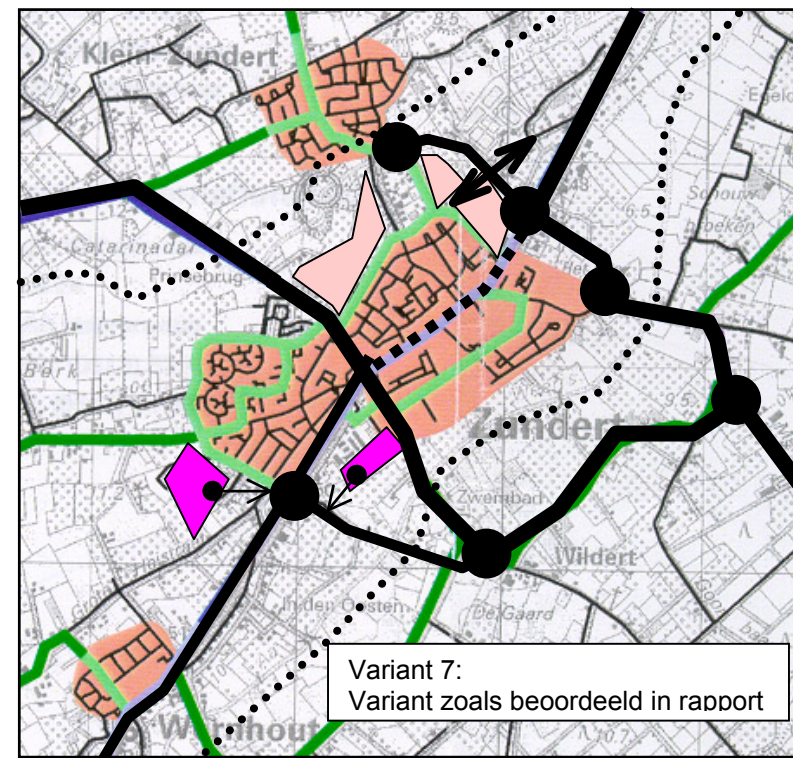
Op de afbeelding links is een variant zonder aansluiting op de Wildertsedijk getekend. Dit leidt tot een gebrekkige verkeersstructuur. De Hofdreef en de Leeuwerikstraat zijn dan de enige aansluitingen op de wegenstructuur van de kern. Zonder aansluiting bij de Wildertsedijk ontstaat geen logische route richting Rucphenseweg en de Molenstraat wordt onvoldoende ontlast. Al met al voldoet de variant zonder aansluiting op de Wildertsedijk niet. Bij de argumentering van de zuidelijke ontsluitingsweg wordt dan ook uitgegaan van een aansluiting ter hoogte van de Wildertsedijk (afbeelding rechts).

-  Gebiedsontsluitingsweg type 1 + (mogelijk) regionaal wegenet
-  Gebiedsontsluitingsweg type 1
-  Ontlasting van verkeer
-  Kleine Beek en Aa of Weerij
-  Aansluitingsmogelijkheden
-  Voorkomen sluipverkeer
-  Ontsluiting bedrijventerrein
-  LV-verbinding



Links een afbeelding van variant 6. Hierbij wordt een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd tussen de Rustenburgstraat en de Aa-of Weerijds. De weg wordt vervolgens achter de sportparken langs doorgetrokken tot aan de Leeuwerikstraat.

Rechts een afbeelding van variant 7. De Rustenburgstraat wordt opgewaardeerd tot een gebiedsontsluitingsweg typ1 en een aantal bochten wordt rechtgetrokken. Net als variant 6 wordt de weg vervolgens doorgetrokken naar de Leeuwerikstraat.



-  Gebiedsontsluitingsweg type 1 + (mogelijk) regionaal wegennet
-  Gebiedsontsluitingsweg type 1
-  Ontlasting van verkeer
-  Kleine Beek en Aa of Weerijds
-  Aansluitingsmogelijkheden
-  Voorkomen sluipverkeer
-  Ontsluiting bedrijventerrein
-  LV-verbinding

Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld		
Variant 3	Nieuw ontsluitingsweg ligt over een lengte van circa 500 m buiten zoekgebied verstedelijking	+
Variant 4	Nieuw ontsluitingsweg ligt over een lengte van circa 1.400 m buiten zoekgebied verstedelijking	-
Variant 6	Nieuw ontsluitingsweg ligt over een lengte van circa 2.400 m buiten zoekgebied verstedelijking	--
Variant 7	Nieuw ontsluitingsweg ligt over een lengte van circa 1.200 m buiten zoekgebied verstedelijking	-

Uitgangspunt is een oplossing die past in het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Ruimte voor nieuwe infrastructuur moet zoveel mogelijk worden gevonden binnen de potentie voor verstedelijking. Deze gebieden zijn aangegeven op de kaart die hoort bij deel 1 van de structuurvisiePlus. Gebieden met een potentie voor verstedelijking liggen aansluitend aan de kern, maar buiten de gebieden met landschappelijke waarde.

Variant 3 is voor het overgrote gedeelte aan te leggen binnen de potentie voor verstedelijking. Op twee punten wordt het beekdal van de Kleine Beek dicht genaderd; ter hoogte van Klein-Zundert en ter hoogte van de Rucphenseweg. Hier ligt de nieuwe ontsluitingsweg buiten het zoekgebied voor verstedelijking.

Variant 4 ligt op de flanken van het beekdal van de Aa- of Weerij. Dit landschappelijk waardevolle gebied heeft geen potentie voor verstedelijking. Alleen het gedeelte ten zuiden van de Wildertse dijk ligt binnen het zoekgebied voor verstedelijking.

Aanleg van variant 6 betekent de grootste verstedelijking in een gebied dat hier vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld geen potentie voor heeft. Dit komt door de grote afstand tussen het tracé en de kern en de aanwezigheid van het beekdal van de Aa-of Weerij. Alleen het gedeelte van de Leeuwerikstraat tot het beekdal ligt binnen het zoekgebied voor verstedelijking.

Doordat variant 7 voor een deel over de bestaande Rustenburgstraat gaat, valt de hoeveelheid "nieuwe infrastructuur" lager uit dan bij variant 6. Om de verbinding tussen de Rustenburgstraat en de Leeuwerikstraat te leggen is ongeveer 1200 meter nieuwe infrastructuur nodig buiten het zoekgebied voor verstedelijking.

Een goede ligging ten opzichte van de nieuwe ontsluitingsweg kan gunstige zijn voor bedrijven. Dit betekent dat bij variant 6 en 7 de verstedelijkingsdruk op het buitengebied kan toenemen.



Categoriseringsplan		
Variant 3	Goede samenhangende structuur mogelijk	+/-
Variant 4	Goede samenhangende structuur mogelijk	+/-
Variant 6	Mindere afstemming tussen type 1 en type 2	-
Variant 7	Mindere afstemming tussen type 1 en type 2	-

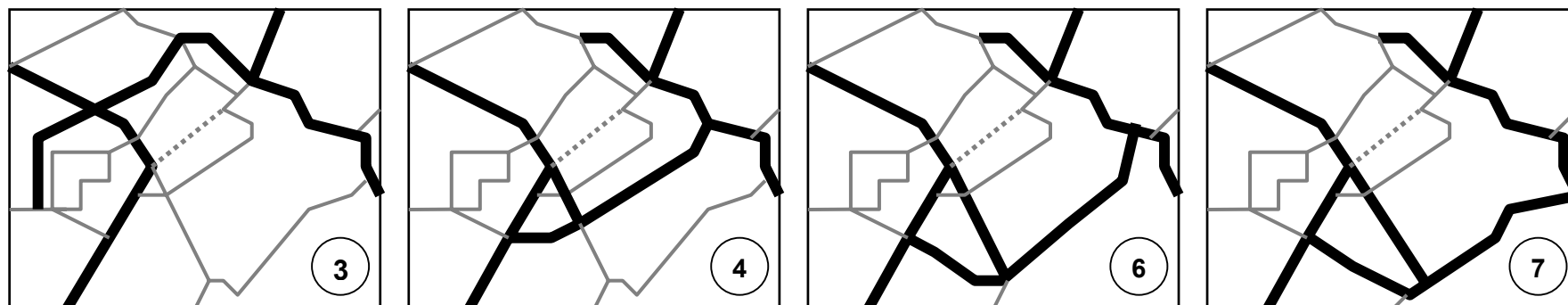
Het wegvallen van de Molenstraat betekent een verandering in de structuur van gebiedsontsluitingswegen. Onderstaande afbeeldingen geven de gebiedsontsluitingswegen type 1 (dikke lijn) aan bij de verschillende varianten. Voor gebiedsontsluitingswegen type 2 (dunne lijnen) is de bestaande situatie aangegeven. De aanleg van nieuwe ontsluitingswegen betekent (mogelijke) aanpassingen in het huidige categoriseringsplan:

- Aanleg van variant 4, 6 en 7 betekent de opwaardering van de Wildertsedijk van type 2 naar type 1.
- Bij aanleg van variant 3 kan gekozen worden voor de opwaardering van de Leeuwerikstraat van type 2 naar type 1.
- Bij aanleg van variant 4 kan de Burgemeester Manderslaan veranderen van gebiedsontsluitingsweg type 2 naar een erftoegangsweg.

Variant 3 en 4 leiden tot een samenhangend stelsel van ontsluitingswegen rond de kern. Door de nabijheid van de nieuwe ontsluitingsweg bij de kern, kunnen de gebiedsontsluitingswegen type 1 en type 2 als een samenhangend systeem functioneren.

Variant 3 geeft een concentratie van gebiedsontsluitingswegen aan de noordzijde van de kern. Dit betekent een goede ontsluiting van de verschillende wijken en een goede voeding voor de nieuwe ontsluitingsweg. Variant 4 betekent een concentratie van gebiedsontsluitingswegen aan de zuidzijde van de kern. Rond de Industrieweg komen de gebiedsontsluitingswegen dicht bij elkaar te liggen.

Variant 6 en 7 leiden tot een minder heldere structuur van de gebiedsontsluitingswegen type 1. De gebiedsontsluitingswegen aan de noordzijde van de kern (Meirseweg/Bredaseweg) en de gebiedsontsluitingswegen aan de zuidzijde (Wernhoutseweg en Rucphenseweg) worden verbonden door een weg die relatief ver van de kern ligt. Met name voor verkeer dat via de Bredaseweg de kern Zundert nadert is de nieuwe ontsluitingsweg niet logisch gelegen.



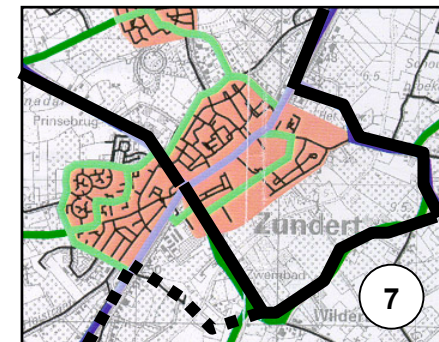
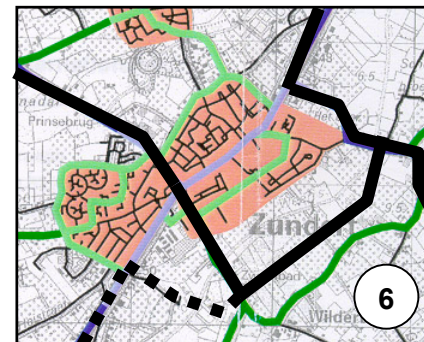
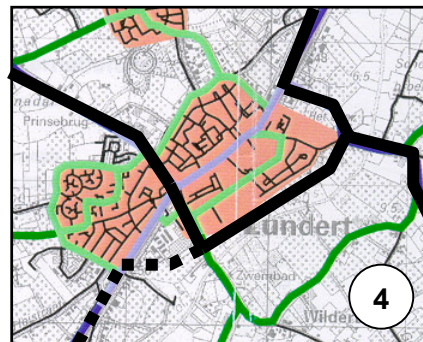
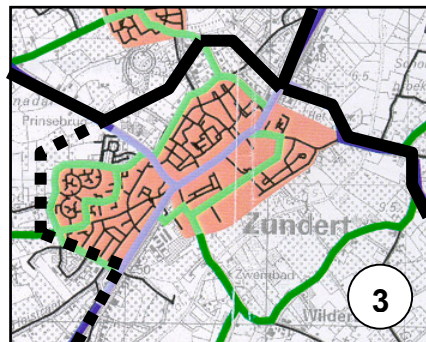
Regionale verkeersstudie		
Variant 3	Gunstige route regionaal wegennet	+
Variant 4	Minder gunstige route regionaal wegennet	-
Variant 6	Minder gunstige route regionaal wegennet	-
Variant 7	Ongunstige route regionaal wegennet	--

In de regionale verkeersstudie wordt een voorstel gedaan om de Rucphenseweg op te nemen in het regionaal verbindend netwerk en de Wernhoutseweg te laten vervallen. Volgens de verkeersstudie betekent de voorgestelde verkeersstructuur dat de intensiteit op de Rucphenseweg stijgt van 11.000 mvt/etmaal (provinciale tellingen 1999) tot 19.200 mvt/etmaal (regionale verkeersstudie). Deze grotere intensiteit komt niet voort uit een toename van een sluipverkeer, maar door sturing van het verkeer. Doordat andere verbindingen als erfontsluitingsweg worden ingericht (60 km/uur) gaan meer mensen voor de Rucphenseweg (80 km/uur) kiezen. Andere routes door het buitengebied worden hierdoor rustiger.

Momenteel maakt de Wernhoutseweg nog onderdeel uit van het regionaal verbindend netwerk. Deze route is gestippeld op de kaartjes. In het rapport "West van A16" is de route niet opgenomen.

Variant 3 zorgt voor de meest directe verbinding tussen de Rucphenseweg, de Bredaseweg en de Meirseweg. Daarmee voldoet deze het best als onderdeel van het regionaal verbindend netwerk, zoals voorgesteld in de regionale verkeersstudie "West van A16". Een nadeel van variant 3 is dat relatief veel aansluitingen nodig zijn, wat ten koste gaat van de doorstroming.

Varianten 4, 6 en 7 zorgen voor een minder directe verbinding tussen de Bredaseweg en de Rucphenseweg. Bij aanleg van variant 4, 6 of 7 blijft het regionaal verbindend netwerk bovendien door de kern van Zundert lopen. De verbinding van de nieuwe ontsluitingsweg en de Rucphenseweg betekent een belasting voor de Wildertsedijk en de Prinsenstraat. Door gebruik te maken van deze bestaande wegen is het ook moeilijk om te voldoen aan een inrichting van een provinciale weg. Dit laatste bezwaar geldt in sterke mate voor variant 7, waarbij ook gebruik wordt gemaakt van de bestaande Rustenburgstraat.



Verblijfsklimaat Molenstraat		
Variant 3	Molenstraat 5416 mvt/etmaal	+
Variant 4	Molenstraat 5070 mvt/etmaal	+
Variant 6	Molenstraat 4874 mvt/etmaal	+
Variant 7	Molenstraat 4874 mvt/etmaal	+

De bijdrage van een nieuwe ontsluitingsweg aan de verblijfskwaliteit in de Molenstraat is het verlagen van de intensiteit van (vracht)verkeer in de Molenstraat. Bij variant 3 wordt deze gereduceerd tot 5416 mvt/etmaal, bij variant 4 tot 5070 mvt/etmaal en bij variant 6 en 7 tot 4874 mvt/etmaal (centrale deel Molenstraat, bron: verkeersmodellen 1998). Voor een gemiddeld uur op een doordeweekse dag betekent respectievelijk 325, 304 en 292 mvt/uur. Dit verschil in intensiteiten is niet dusdanig groot dat dit de doorslag kan geven bij de keuze voor een ontsluitingsweg. Alle varianten zorgen voor voldoende ontlasting van de Molenstraat om het verblijfsklimaat te versterken. Bij het verkeersmodel is uitgegaan van een 30 km/uur zone. Bij een inrichting van de Molenstraat als eenrichtingsverkeer is de verkeersintensiteit mogelijk verder te reduceren.

Kosten van nieuwe ontsluitingsweg		
Variant 3	Circa 5,0 miljoen Euro	+/-
Variant 4	Circa 4,6 miljoen Euro	+/-
Variant 6	Circa 6,0 miljoen Euro	-
Variant 7	Circa 5,4 miljoen Euro	-

De onderstaande tabel betreft alle civieltechnische kosten voor een weg met rotondes, maar zonder fietspad (wegontwerp, toezicht, aanleg, verlichting, inrichting, etc.); inclusief BTW en prijspeil 2001. De bedragen zijn verkennend en hebben alleen betekenis als een relatief beeld van de kostenverhouding.

Verlengde Hofdreef (Bredaseweg-Kapellekestr.)	Ca. € 800.000
Variant 3 (Kapellekestr.-Achtmaalseweg)	Ca. € 2.500.000
Variant 4 (Meirseweg-Leeuwerikstraat)	Ca. € 2.300.000
Variant 6 (Meirseweg-Leeuwerikstraat)	Ca. € 3.000.000
Variant 7 (Meirseweg-Leeuwerikstraat)	Ca. € 2.700.000

Vorbereidingskosten en procedurekosten zullen voor alle varianten ongeveer gelijk zijn. Bij de voorbereidingskosten moet rekening worden gehouden met de m.e.r.-studie in combinatie met een herziening van het bestemmingsplan. Bij de procedurekosten moet bij alle varianten worden gerekend op een gang naar de rechter.

Grondkosten zijn mede afhankelijk van het Plan van Toedeling. In ieder geval is ongeveer 5 ha. grond nodig voor het tracé zelf (breedte 25 meter, lengte 2 kilometer). Het totaal van grondkosten, voorbereidingskosten en procedure-kosten ligt in dezelfde orde van grootte als de totale civieltechnische kosten. Een ontsluitingsweg kost dan tussen de 4,5 en 5,5 miljoen euro. Dit is exclusief aankoop van panden en bedrijven. Deze kosten zullen met name bij variant 6 hoog uitvallen, daar deze door een groot aantal huiskavels loopt van boomteeltbedrijven.

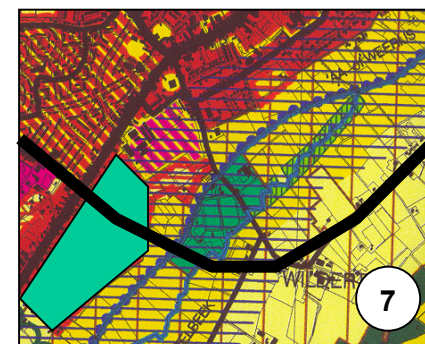
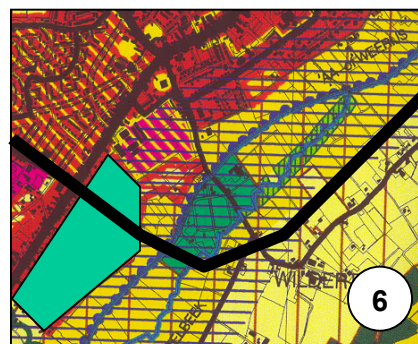
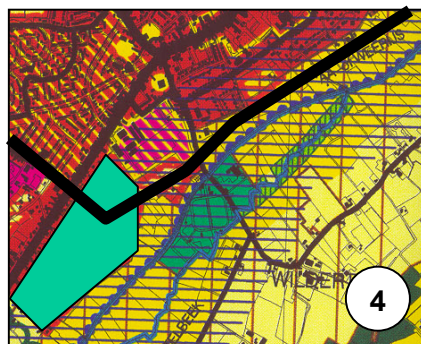
Toekomstwaarde nieuwe ontsluitingsweg		
Variant 3	Voor circa 1.600 meter grenzend aan zoekgebied verstedelijking, uitbreidingen noordzijde mogelijk	+
Variant 4	Voor circa 600 meter grenzend aan zoekgebied verstedelijking, uitbreiding Industrieweg mogelijk	+/-
Variant 6	Voor circa 400 meter grenzend aan zoekgebied verstedelijking, uitbreiding Industrieweg mogelijk	+/-
Variant 7	Voor circa 400 meter grenzend aan zoekgebied verstedelijking, uitbreiding Industrieweg mogelijk	+/-

Een noordelijke ontsluitingsweg brengt de meeste ontwikkelingsruimte voor de toekomst met zich mee. Variant 3 is voor het overgrote gedeelte aan te leggen binnen de potentie voor verstedelijking. Dit betekent dat een alternatieve route voor de Molenstraat gecombineerd kan worden met de ontsluiting van een potentiële uitbreidingslocatie. Een nieuwe ontsluitingsweg heeft daarmee niet alleen een functie in de huidige verkeersstructuur, maar maakt ook nieuwe ontwikkelingen van de kern Zundert mogelijk. Dit is te vergelijken met de Hofdreef. Met aanleg van de Hofdreef is tussen de weg en de kern ruimte ontstaan voor afronding van de dorpskern. Een nieuwe ontsluitingsweg zorgt zo meteen voor ontsluitingsmogelijkheden van nieuwe verstedelijking.

Variant 4 ligt vanaf de Meirseweg tot aan de Wildertsedijk in het beekdal van de Aa- of Weerijs. Dit is het grootste deel van het traject. Aantasting van een beekdal mag alleen bij zwaar wegende motieven. Uitbreiding van de kern is geen zwaar wegend motief, zolang in de kern (of de regio) nog voldoende mogelijkheden zijn buiten de EHS. Dit betekent dat de ontwikkeling van een weg hier niet samen kan gaan met nieuwe ontwikkelingen. De waarde voor de toekomst van Zundert wordt daarmee beperkt.

Ten zuiden van de Wildertsedijk kan variant 4 wel samengaan met uitbreidingen. Hier zijn goede mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijventerrein Industrieweg. Juist de locatie met potentie voor bedrijvigheid wordt zo goed ontsloten door de nieuwe ontsluitingsweg.

Voor variant 6 en 7 geldt hetzelfde als voor variant 4. Buiten het zoekgebied voor verstedelijking is het niet wenselijk dat de nieuwe ontsluitingsweg samengaat met verstedelijking. Net als bij variant 4 wordt wel het zoekgebied voor verstedelijking naast de Industrieweg goed ontsloten.



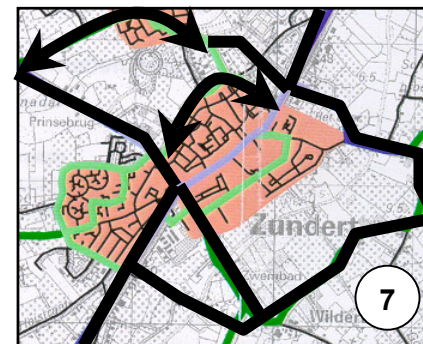
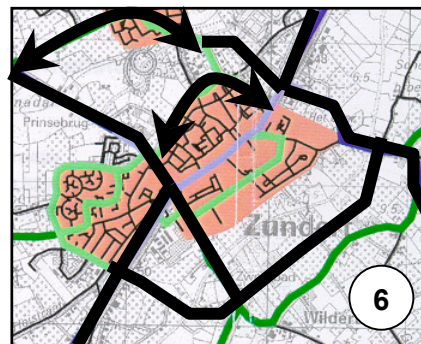
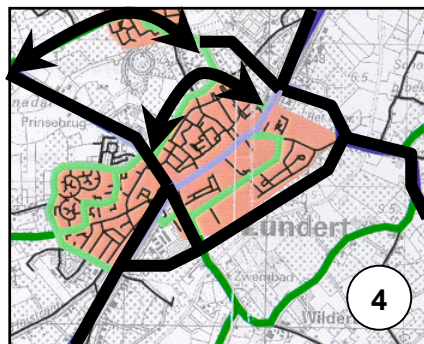
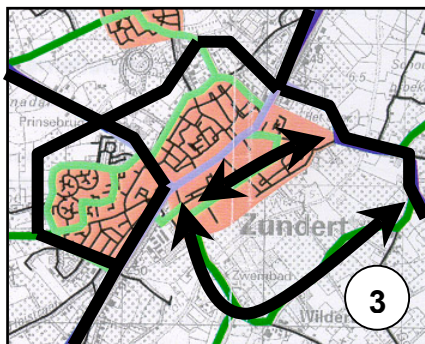
Sluipverkeer		
Variant 3	Sluipverkeer aan zuidzijde van de kern	-
Variant 4	Sluipverkeer aan noordzijde van de kern	-
Variant 6	Sluipverkeer aan noordzijde van de kern	-
Variant 7	Sluipverkeer aan noordzijde van de kern	-

Ieder wegtype heeft een bepaalde verkeersfunctie met een bijpassende inrichting. Indien bijvoorbeeld een type 2 weg wordt gebruikt als een type 1 weg, dan is dat vanuit de verkeersstructuur ongewenst en kan gesproken worden over sluipverkeer.

Bij variant 3 is geen gebiedsontsluitingsweg type 1 gelegen aan de zuidelijke kant van de kern. De kans op sluipverkeer over de Burg. Manderslaan, de Rustenburgstraat en de Wildertsedijk is bij deze variant groot. Indien grote intensiteiten op de Rustenburgstraat ontstaan, kunnen maatregelen noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld de Industrieweg afsluiten van de Wildertsedijk, verkeersremmende maatregelen of een afsluiting voor doorgaand verkeer). Aandachtspunt bij mogelijke maatregelen is ontsluiting van het agrarische achterland. Sluipverkeer over de Burg. Manderslaan kan worden voorkomen door deze in te richten als een erftoegangsweg. Door verlaging van de maximale snelheid naar 30 km/uur is deze route minder aantrekkelijk voor verkeer.

Bij variant 4 is geen gebiedsontsluitingsweg type 1 gelegen aan de noordelijke zijde van de kern. Bij deze variant is sluipverkeer door Klein-Zundert een belangrijk aandachtspunt. Verkeer kan vanaf de verlengde Hofdreef door Klein-Zundert richting Rucphenseweg gaan rijden. Indien grote intensiteiten op de Pastoor van Vessemstraat ontstaan, kunnen verkeersremmende maatregelen noodzakelijk zijn. Bezwaar hiertegen is dat het probleem dan verlegd wordt naar andere straten binnen de kern (o.a. Veldstraat). Inrichting van de Veldstraat als erftoegangsweg ligt niet voor de hand.

Bij variant 6 en 7 ontstaat net als bij variant 4 een kans op sluipverkeer door Klein-Zundert en de Veldstraat. Voor verkeer vanuit Rijsbergen richting de zuidzijde van de kern Zundert betekenen variant 6 en 7 een grotere omweg dan variant 4. Bij variant 6 en 7 is daardoor meer sluipverkeer te verwachten.



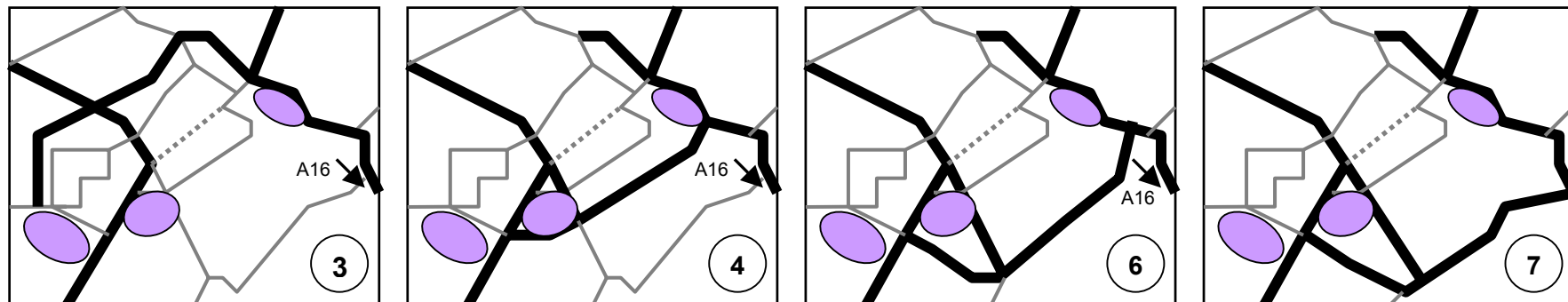
Ontsluiting bedrijven		
Variant 3	Voldoende ontsluiting bedrijventerreinen	+/-
Variant 4	Goede ontsluiting bedrijventerreinen	++
Variant 6	Goede ontsluiting bedrijventerreinen	+
Variant 7	Goede ontsluiting bedrijventerreinen	+

Vrachtverkeer levert een relatief grote bijdrage aan de overlast in de Molenstraat. Een alternatieve route voor vrachtverkeer richting de bedrijventerreinen is belangrijk voor het oplossen van de problematiek in de Molenstraat. Hiervoor biedt zowel een noordelijke als een zuidelijke ontsluitingsweg mogelijkheden. Beide routes zijn in comfort en doorstroming gunstiger voor het vrachtverkeer dan de Molenstraat.

Met een zuidelijke ontsluitingsweg (variant 4, 6 en 7) ontstaat voor de bedrijven op de Industriegeweg en de Ambachten een goede ontsluiting, met name door een snellere relatie met de A16. Aandachtspunt bij variant 7 is dat de Rustenburgstraat dan wel geschikt moet worden gemaakt als gebiedsontsluitingsweg type 1. Het huidige profiel heeft hiervoor niet voldoende breedte.

Bij een noordelijke ontsluitingsweg (variant 3) kan de ontsluiting van de Industriegeweg plaatsvinden via de Prinsenstraat, de Wernhoutseweg en de nieuwe ontsluitingsweg (allemaal gebiedsontsluitingswegen type 1). Deze oplossing betekent wel dat de inrichting van de Prinsenstraat en het kruispunt Prinsenstraat - Molenstraat moeten worden aangepast aan de functie van gebiedsontsluitingsweg type 1. De Ambachten kan via dezelfde route worden ontsloten. Afhankelijk van de uiteindelijke lengte en fasering van variant 3 kan de ontsluiting ook rechtstreeks vanaf de nieuwe ontsluitingsweg plaatsvinden. Bij een fasering tot aan de Rucphenseweg is de ontsluiting van de Ambachten niet optimaal, maar wel afdoende.

Het verschil tussen een noordelijke en een zuidelijke ontsluitingsweg is het grootst voor vrachtverkeer vanaf de Meirseweg met als bestemming de Industriegeweg. De noordelijke ontsluitingsweg betekent dan een omweg van ongeveer 1,5 kilometer. Bij een gemiddelde trajectsnelheid van 40 km/uur betekent dat 2,5 minuten extra rijtijd.



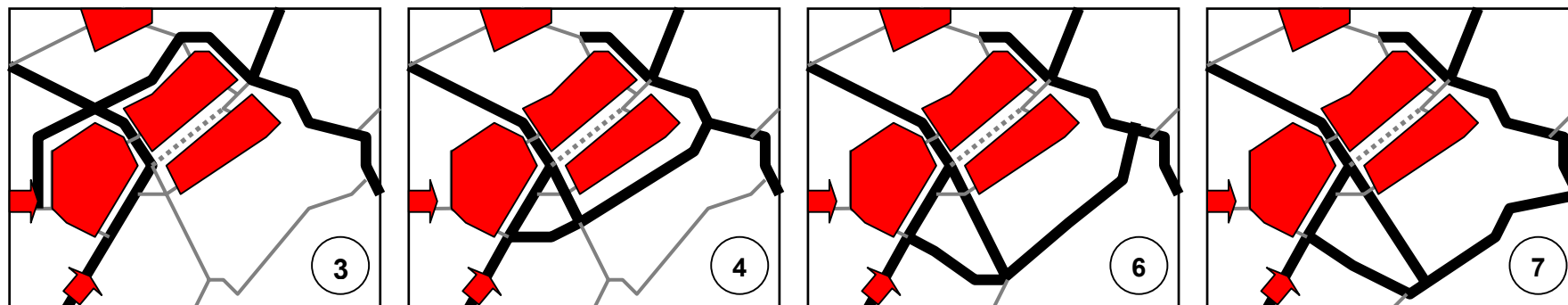
Ontsluiting wonen		
Variant 3	Wernhout redelijk, Achtmaal en De Berk goed	+
Variant 4	De Berk redelijk, Wernhout en Achtmaal goed	+
Variant 6	De Berk redelijk, Wernhout en Achtmaal goed	+
Variant 7	De Berk redelijk, Wernhout en Achtmaal goed	+

In onderstaande tekeningen zijn de woongebieden ingetekend in de wegenstructuur. Het verkeer vanuit Wernhout en Achtmaal is met een pijl aangegeven. Alle varianten kunnen voor een logische ontsluiting van de woongebieden zorgen. Gevoelsmatig lijkt een zuidelijke ontsluitingsweg het meest logische alternatief voor de Molenstraat, daar de toerit tot de A16 aan deze zijde van de kern ligt. Bij een zuidelijke ontsluitingsweg is de aansluiting van de woonwijken op de Rucphenseweg minder gunstig.

De logica van de noordelijke ontsluitingsweg is dat aan deze zijde van de Molenstraat/Wernhoutseweg de meeste woon- en werkgebieden liggen en het grootste aantal gebiedsontsluitingswegen. Hierdoor is een noordelijke ontsluitingsweg goed aan te sluiten op de structuur van Zundert. Vanuit de hele kern ontstaan zo logische routes richting A16, Bredaseweg en Rucphenseweg.

Voor het verkeer van en naar de woonwijken geldt dat zowel een noordelijke als een zuidelijke ontsluitingsweg leiden tot ontlasting van de Molenstraat. Alle varianten bieden een alternatieve route van de woongebieden richting Bredaseweg en A16. De verkeersmodellen laten zien dat in alle gevallen de nieuwe ontsluitingsweg ook gebruikt gaat worden als alternatieve route. Voor verkeer uit Wernhout is een zuidelijke ontsluitingsweg een snellere verbinding naar de A16. Verkeer uit Achtmaal komt uit bij de noordelijke ontsluitingsweg. Voor ontsluiting van De Berk biedt de noordelijke ontsluitingsweg de beste aanknopingspunten.

Bij de keuze voor een route speelt niet alleen de afstand mee, maar zijn ook de benodigde tijd en het rijcomfort belangrijke factoren. Hierdoor functioneert een ontsluitingsweg toch al is het niet de kortste route tussen twee punten. Met inrichtingsmaatregelen kan worden bereikt dat de nieuwe ontsluitingsweg als logische route wordt gezien.



Doorbraak en herinrichting		
Variant 3	Prinsenstraat	+/-
Variant 4	Prinsenstraat en Wildertsedijk	-
Variant 6	Prinsenstraat en Wildertsedijk	-
Variant 7	Prinsenstraat en Wildertsedijk	-

De Prinsenstraat heeft bij alle varianten een belangrijke functie als ontsluitingsweg. De Prinsenstraat heeft momenteel voldoende breedte om de inrichting van de weg aan te passen volgens de principes van duurzaam veilig. De kruising van de Prinsenstraat met de Molenstraat vraagt ook bij alle varianten om een nieuwe inrichting, waarbij de doorgaande route niet meer door de Molenstraat loopt.

Bij een zuidelijke ontsluitingsweg neemt het belang van de Wildertsedijk toe. Het bestaande profiel is niet geschikt als gebiedsontsluitingsweg type 1 en de aansluiting op de Molenstraat/Prinsenstraat is te krap. De weg hiervoor geschikt maken betekent een forse ingreep met sloop van gebouwen. De cultuurhistorische waarde van de Wildertsedijk is momenteel redelijk hoog. Voordeel van een reconstructie van de Wildertsedijk is dat de verkeersstructuur hier versterkt wordt: een betere ontsluiting van sportpark de Wildert en een betere aansluiting op zuidelijke parkeerroute en Burgemeester Manderslaan. Aandachtspunt hierbij is een goede route voor langzaam verkeer naar het sportpark en het zwembad.

Hoeveelheid nieuwe infrastructuur		
Variant 3	Ongeveer 2,0 kilometer	+/-
Variant 4	Ongeveer 2,0 kilometer	+/-
Variant 6	Ongeveer 2,5 kilometer	-
Variant 7	Ongeveer 1,5 kilometer met fietsstroken	+/-

Zowel bij een noordelijke als bij een zuidelijke ontsluitingsweg wordt uitgegaan van de Verlengde Hofdreef tot aan de Kapellekestraat. Voor de overige trajecten gelden ongeveer de volgende afstanden:

Variant 3:	Kapellekestraat tot aan Achtmaalseweg:	2,0 km
Variant 4:	Meirsegweg tot aan Leeuwerikstraat:	2,0 km
Variant 6:	Meirsegweg tot aan Leeuwerikstraat:	2,5 km
Variant 7:	Meirsegweg tot aan Leeuwerikstraat:	1,5 km

Bij variant 7 is het bestaande trace van de Rustenburgstraat niet meegerekend bij de hoeveelheid nieuwe infrastructuur. De 1,5 km is nodig voor het rechte trekken van bochten in de Rustenburgstraat en de verbinding van de Rustenburgstraat met de Leeuwerikstraat.

Variant 7 loopt voor een groot deel over een bestaande straat met woningen en bedrijven. Dit betekent dat hier extra infrastructuur nodig is voor een fietsvoorziening. Bij de overige varianten zijn fietspaden niet noodzakelijk.

Barrièrevorming		
Variant 3	Barrière tussen Zundert en Klein-Zundert	-
Variant 4	Barrière tussen Zundert en sportpark De Wildert	-
Variant 6	Geen grote barrièrevorming	+
Variant 7	Geen grote barrièrevorming	+

Variant 3 doorkruist twee verbindingen met Klein-Zundert; de Kapellekesstraat en de Klein-Zundertseweg. Volgens de principes van Duurzaam veilig worden binnen de bebouwde kom de kruisingen waar mogelijk gelijkvloers opgelost. De Kapellekesstraat is in het categoriseringsplan van de gemeente Zundert opgenomen als een gebiedsontsluitingsweg type 2. Volgens de standaardmaatregelen van Duurzaam veilig kan de kruising met een ontsluitingsweg worden opgelost met een rotonde. De verkeerssituatie voor het autoverkeer verslechtert dan niet. Voor het langzaam verkeer betekent variant 3 wel een grotere barrière tussen Zundert en Klein-Zundert ten opzichte van de huidige situatie. Een oplossing is om van de Klein-Zundertseweg een langzaamverkeersroute te maken. Bij de kruising met de nieuwe ontsluitingsweg betekent dit een oversteek voor langzaam verkeer. Volgens de principes van duurzaam veilig kan dit onder toepassing van voorraangsregeling, attentieverhogende voorzieningen en snelheidsbeperkende maatregelen. Een ongelijkvloerse kruising (fietsbrug) wordt binnen de bebouwde kom niet nodig geacht.

Bij variant 4 ontstaat een barrière tussen de kern Zundert en sportpark de Wildert. Deze barrière is op te lossen door een verkeersveilige oversteek te maken voor autoverkeer en langzaam verkeer richting sportpark de Wildert. Bezien moet worden of de rotonde op de kruising van de Wildertsedijk en de ontsluitingsweg hiervoor afdoende is.

Variant 6 en 7 lopen achter het sportpark langs. Hierdoor ontstaat geen barrière tussen het sportpark en de kern Zundert.

Bij alle varianten voor de nieuwe ontsluitingsweg wordt uitgegaan van aanleg van de verlengde Hofdreef. De verlengde Hofdreef betekent dat voor de route naar het sportpark aan de Akkermolenweg een verkeersveilige oplossing moet worden gevonden.



Fasering		
Variant 3	Goede mogelijkheid fasering	+
Variant 4	Beperkte mogelijkheid fasering	-
Variant 6	Beperkte mogelijkheid fasering	-
Variant 7	Beperkte mogelijkheid fasering	-

De aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg kan in twee stappen. In de eerste fase kan worden gekomen tot een alternatieve route voor de Molenstraat. Op dit moment kan de verkeersfunctie van de Molenstraat worden verminderd. Deze fase is in onderstaande afbeeldingen weergegeven. Bij deze fase van een nieuwe ontsluitingsweg blijft de huidige “flessenhals” bij café den Bels (Wernhoutseweg) onderdeel van de belangrijkste route richting de Ambachten. In de tweede fase kan de nieuwe ontsluitingsweg worden afgerond tot aan de Achtmaalseweg/Leeuwerikstraat. Dit maakt een betere ontsluiting van de Ambachten en de Berk mogelijk.

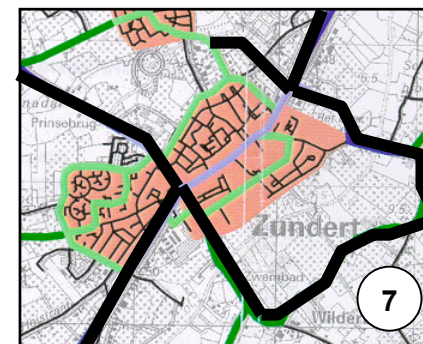
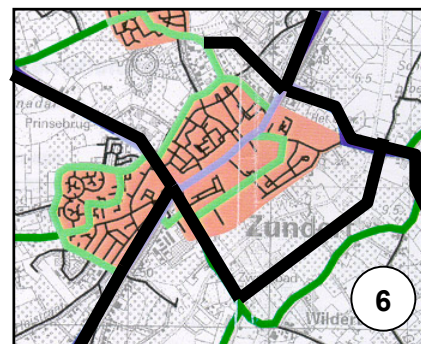
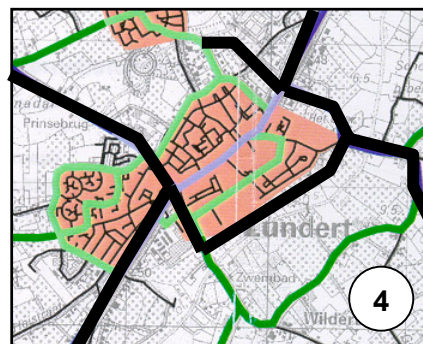
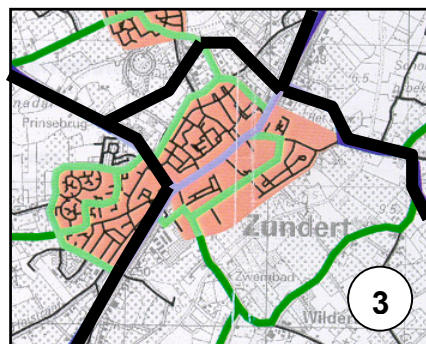
Uitgaande van de verlengde Hofdreef is bij de zuidelijke ontsluitingswegen een grotere investering nodig om te komen tot een alternatieve route voor de Molenstraat. Bij variant 3 is met de minste kosten te komen tot een afronding van de eerste fase.

Variant 3
 Fase 1: Doortrekken verlengde Hofdreef tot aan Rucphenseweg (1,0 km) en herinrichting Prinsenstraat
 Fase 2: Doortrekken ontsluitingsweg tot Leeuwerikstraat (1,0 km)

Variant 4
 Fase 1: Aanleg ontsluitingsweg tot aan Wildertsedijk (1,3 km), herinrichting Prinsenstraat en Reconstructie Wildertsedijk
 Fase 2: Doortrekken ontsluitingsweg tot Leeuwerikstraat (0,7 km)

Variant 6
 Fase 1: Aanleg ontsluitingsweg tot aan Wildertsedijk (1,6 km), herinrichting Prinsenstraat en Reconstructie Wildertsedijk
 Fase 2: Doortrekken ontsluitingsweg tot Leeuwerikstraat (0,9 km)

Variant 7
 Fase 1: Aanleg ontsluitingsweg tot aan Wildertsedijk (1,1 km reconstructie Rustenburstraat en 0,5 km nieuwe weg), herinrichting Prinsenstraat en Reconstructie Wildertsedijk
 Fase 2: Doortrekken ontsluitingsweg tot Leeuwerikstraat (1.0 km)



Groene hoofdstructuur		
Variant 3	Beperkte aantasting Ecologische hoofdstructuur	+/-
Variant 4	Grote aantasting Ecologische hoofdstructuur	--
Variant 6	Grote aantasting Ecologische hoofdstructuur	--
Variant 7	Beperkte aantasting Ecologische hoofdstructuur	+/-

De Groene hoofdstructuur rond de kern bestaat uit de Kleine Beek, de Aa- of Weerij (ecologische verbindingzone) en de Mortelbeek (Agrarisch gebied met natuurontwikkelingsmogelijkheden). Deze zijn op onderstaande tekening aangegeven.

Aanleg van variant 4 aansluitend aan de kern betekent dat deze op korte afstand van de Aa- of Weerij komt te liggen. De Aa- of Weerij is in de Ecologische Hoofdstructuur aangewezen als verbindingzone. Aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg betekent een aantasting van de structuur. De provincie heeft al aangegeven dat hiervoor zwaarwegende motieven nodig zijn.

Variant 6 loopt voor een groot gedeelte over de flank van het beekdal van de Aa- of Weerij. Ter hoogte van de Leeuwerikstraat wordt het beekdal doorsneden. Variant 6 ligt bovendien dicht tegen de Mortelbeek. Deze natte lage gronden achter het sportpark zijn binnen de Groene hoofdstructuur aangegeven als reservaatgebied.

Variant 7 betekent een beperkte aantasting van de ecologische verbindingzones. De Aa- of Weerij wordt alleen doorsneden (ter hoogte van de Leeuwerikstraat).

Variant 3 betekent een beperkte aantasting van de Groene hoofdstructuur. De ontsluitingsweg nadert de Kleine Beek bij de aansluiting met de Kapellekestraat en de aansluiting met de Rucphenseweg. De Kleine Beek is in het streekplan van 1992 voor het gedeelte bij de noordelijke ontsluitingsweg opgenomen als Ecologische verbindingzone met stapstenen en is zo vertaald in het bestemmingsplan. In het ontwerp-streekplan zijn de Kleine Beek en de Aa- of Weerij als gelijkwaardige verbindingzones opgenomen. Groot verschil met de Aa of Weerij is dat de Kleine Beek een smaller beekdal heeft, waardoor deze dichter genaderd kan worden zonder aantasting van de ecologische kwaliteit.



Verkeersintensiteit op bestaande wegen		
Variant 3	Alleen op B. Manderslaan een grotere intensiteit dan maximaal wenselijk	+/-
Variant 4	Intensiteiten niet groter dan maximaal wenselijk	+
Variant 6	Intensiteiten niet groter dan maximaal wenselijk	+
Variant 7	Intensiteiten niet groter dan maximaal wenselijk	+

In de onderstaande tabel zijn de intensiteiten van de belangrijkste ontsluitingswegen vergeleken voor de varianten.

	maximaal wenselijk ¹	huidige structuur ¹	Variant 3 ¹	Variant 4 ¹	Variant 6/7 ¹
Bredaseweg	10.000	15.873	8.267	7.558	7.362
Molenstraat	7.500	13.428	5.416 ²	5.070 ²	4.874 ²
Wernhoutseweg	10.000	6.080	6.079	6.079	6.079
Veldstraat	5.000	4.526	2.553 ³	4.861 ³	4.619 ³
B. Manderslaan	5.000	2.339	6.241	3.256	2.352
Prinsenstraat	10.000	7.091	5.309	9.561	9.261
Wildertsedijk	5.000	2.007	1.915	1.902	2.067
Berkenring	5.000	3.983	3.773	2.234	2.234
Leeuwerikstraat	10.000	4.089	7.223	5.084	5.431
W. Passtoorsstr.	5.000	3.455	1.522	1.537	1.552

¹ Motorvoertuigen per etmaal in 2005, bron: verkeersmodellen 1998, uitgebreidere informatie voor alle varianten in "Actualisering structuurschets kern Zundert, onderdeel rondweg Zundert" (bijlage B, blad 41). Voor straten met meerdere meetpunten is het langste traject opgenomen. Verlengde Hofdreef is uitgangspunt Voor maximaal wenselijk zie pag. 9 van genoemd rapport. Intensiteiten zijn op basis van verkeersluw in Molenstraat.

² Op het gedeelte tussen de Eikenlaan en de Prinsenstraat ligt de intensiteit ongeveer 3000 mvt/etmaal hoger.

³ Op het gedeelte tussen de Eikenlaan en de Prinsenstraat ligt de intensiteit ongeveer 1500 mvt/etmaal hoger.

3.3.7 Afweging en raadsbesluit

Uitgangspunt is dat in de Molenstraat de verblijfsfunctie moet worden versterkt (zie paragraaf 3.3.3). Versterking van de verblijfsfunctie leidt tot de noodzaak van een nieuwe ontsluitingsweg (zie paragraaf 3.3.5). Vanuit eerdere studies vallen variant 1, 2 en 5 af als mogelijke oplossing (zie paragraaf 3.3.6).

De overige varianten zijn als volgt beoordeeld:

Afweging op uitgangspunten	Variant 3	Variant 4	Variant 6	Variant 7
Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld	+	-	--	-
Categoriseringsplan	+/-	+/-	-	-
Regionale verkeersstructuur	+	-	-	--
Verblijfsklimaat Molenstraat	+	+	+	+

Afweging op overige criteria	Variant 3	Variant 4	Variant 6	Variant 7
Kosten	+/-	+/-	-	-
Toekomstwaarde Ontsluitingsweg	+	+/-	+/-	+/-
Beperking Sluipverkeer	-	-	-	-
Ontsluiting bedrijven	+/-	++	+	+
Ontsluiting wonen	+	+	+	+
Doorbraak en herinrichting	+/-	-	-	-
Hoeveelheid nieuwe infrastructuur	+/-	+/-	-	+/-
Beperken barrièrevorming	-	-	+	+
Fasering	+	-	-	-
Groene hoofdstructuur	+/-	--	--	+/-
Verkeersintensiteit bestaande wegen	+/-	+	+	+

Welke variant van de nieuwe ontsluitingsweg de voorkeur krijgt, is afhankelijk van het belang dat wordt gehecht aan de diverse criteria. Bij de besluitvorming heeft de gemeenteraad (impliciet) bepaalde criteria zwaarder meegewogen dan andere. Ter volledigheid van deze verkeerskundige paragraaf wordt afgesloten met de afwegingen van de gemeenteraad en het daarop volgende besluit.

De gemeenteraad heeft bij haar besluit over de structuurvisiePlus een hoge prioriteit gegeven aan de versterking van het verblijfsklimaat in de Molenstraat. Verder heeft zwaar meegewogen dat de problematiek niet verlegd moet worden naar elders. Realisering van de regionale verkeersstructuur, zoals voorgesteld in de studie “West van de A16”, heeft geen prioriteit.

Voor versterking van het verblijfsklimaat is verlaging van de verkeersintensiteit in de Molenstraat belangrijk, met specifieke aandacht voor het beperken van vrachtverkeer. De volgende criteria zijn dan van belang: “Verblijfsklimaat Molenstraat” en “Ontsluiting bedrijven”.

Of de problematiek niet verlegd wordt naar elders kan worden afgeleid uit de volgende criteria: “Verkeersintensiteit bestaande wegen”, “Beperking sluipverkeer” en “Beperken barrièrevorming”. Het beperken van de barrièrevorming heeft vooral zwaar meegewogen voor de relatie tussen de kernen Zundert en Klein-Zundert.

De prioriteiten van de gemeenteraad (zie nevenstaande tabel) leiden tot een voorkeur voor varianten 6 en 7.

Besluit gemeenteraad

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van de structuurvisiePlus ingestemd met de volgende kanttekeningen met betrekking tot de verkeersstructuur:

1. Uitgangspunt is dat in de Molenstraat de verblijfsfunctie moet worden versterkt;
2. Versterking van de verblijfsfunctie leidt tot de noodzaak van een ontsluitingsweg;
3. Uit eerdere rapporten is gebleken dat een noordelijke en een zuidelijke ontsluitingsweg elkaar weinig toegeven;
4. Een M.E.R. studie te laten verrichten naar een ontsluitingsweg conform de varianten 6 en 7, waarbij vanaf de Weduwestraat een alternatief tracé niet uitgesloten is ten opzichte van variant 6 of 7 en de provincie te berichten dat de raad niet langer kiest voor een rondweg, maar voor een ontsluitingsweg;
5. Gehoord het advies van de commissie Grondzaken dienen alvast maatregelen voor te bereiden die de doorstroming bevorderen, zonder daarbij andere wegen extra te belasten;
6. De knip in de Molenstraat staat in de rapportage bij de verslaglegging van de workshop. Het aanbrengen van een knip in de Molenstraat (ter hoogte van de Eikenlaan) is geen keuze die in de structuurvisiePlus wordt gemaakt.

3.4 Wonen

3.4.1 Inleiding

Het aantal woningen dat de gemeente Zundert tot 2005 mag bouwen ligt vast. In dit deel van de structuurvisiePlus geeft de gemeente aan hoeveel woningen nodig zijn om tot 2015 aan de woningvraag van haar inwoners te voldoen, met als basis het concept-volkshuisvestingsplan dat thans ter visie ligt en gelijktijdig met de StructuurvisiePlus vastgesteld wordt. In deel 3 wordt aangegeven welke locaties hiervoor worden ingezet.

Het programma voor woningbouw is gebaseerd op het thans geldende beleid van de provincie voor groeiklassen 1, 2 en 3 (streekplan 1992):

“De woningbouw dient uitsluitend ten goede te komen aan de opvang van de eigen woningbehoefte. Dat wil zeggen de woningbehoefte van diegenen die ter plaatse geboren en getogen zijn of economisch aan de kern gebonden. Een positief migratiesaldo is niet in overeenstemming met de functie van deze dorpen en daarvoor dienen dan ook geen woningen gebouwd te worden.”

Rode contouren

In de Vijfde Nota over de ruimtelijk ordening worden de rode contouren opgevoerd als maatregel om het buitengebied te vrijwaren van extra bebouwing. De rode contour vormt in de ogen van het rijk de begrenzing van het thans bebouwde gebied met daarbij gevoegd de tot 2015 benodigde uitbreidingen. Rond natuurlijke en landschappelijke waarden wordt een groene contour gelegd. Het gebied daar tussenin is het balansgebied.

De provincie Noord-Brabant heeft een afwijkende benadering van de contouren, waarbij de lagenbenadering centraal staat. Vanuit de lagenbenadering worden gebieden met waarden aangegeven. Er zijn bijvoorbeeld GHS gebieden met natuurlijke waarden, AHS gebieden met landschappelijke waarden, AHS gebieden met bijzondere ontwikkelingskansen en gebieden met aardkundige of cultuurhistorische waarden. In de benadering van de provincie vallen al deze gebieden binnen de groene contour. De gebieden die overblijven vallen in de rode contour. Dit zijn vooral de gebieden rond het stedelijk gebied.

De structuurvisiePlus sluit aan bij de methode van de provincie. In het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld zijn vanuit de lagenbenadering alle waarden in het buitengebied vastgelegd. Naast de verschillende waarden in het buitengebied is voor gebieden rond kernen potenties gegeven voor verstedelijking. Deze gebieden sluiten aan bij bestaande kernen en hebben vanuit de onderste lagen geen bijzondere waarden. Vanuit de benadering van de structuurvisiePlus moet de rode contour naar de mening van de gemeente liggen rond de gebieden met potentie voor verstedelijking.

Onduidelijk is op dit moment hoe de aanwijzing van de rode contour gaat uitpakken. In de reactie op het ontwerp-streekplan heeft de gemeente aangegeven bij deze discussie betrokken te willen worden. De structuurvisiePlus is in ieder geval een goede basis voor vaststelling van de contour.

Relatie ontwerp-streekplan

Los van het feit of en hoe er een rode contour wordt vastgesteld wil de provincie vasthouden aan de planningsgetallen. In het ontwerp-streekplan wordt de provincie verdeeld in stedelijke en landelijke regio's. De gemeente Zundert is ingedeeld in een landelijke regio met de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Rucphen.

Het uitgangspunt voor de landelijke regio's is dat ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. Dit betekent dus bouwen voor een migratiesaldo van nul. De behoefte-raming zoals die in deze paragraaf wordt gedaan blijft dan zijn waarde behouden.

Aangegeven is dat ruimtelijke en kwalitatieve overwegingen een grotere rol gaan spelen bij de verdeling van wonen. Dit houdt in dat er een concurrentie ontstaat tussen kernen en gemeenten in het landelijk gebied. De gemeente met een goed project kan extra woningen krijgen ten koste van het aantal woningen in een andere kern. Van uitbreiding is pas sprake als binnen de gehele regio geen inbreidingsmogelijkheden meer zijn. In het ontwerp-streekplan is een en ander als volgt weergegeven:

“Nieuw ruimtebeslag kan alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. De ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in het landelijk gebied haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per gemeente en per kern kunnen verschillen en dat niet iedere gemeente of kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.”

De gemeente heeft in haar reactie op het ontwerp-streekplan gesteld dat de gemeente de eigen behoefte aan woningen op moet kunnen vangen. In dit kader is de vraag gesteld wat de toegevoegde waarde is van het indelen van de gemeente in een landelijk regio. Gevreesd wordt voor moeizame discussies tussen de gemeenten om te komen tot een woningbouwverdeling. De vraag hierbij is hoe een en ander gecoördineerd moet gaan worden.

De gemeente onderschrijft in principe het uitgangspunt “migratiesaldo nul”, maar moet dan wel in staat worden gesteld om dit te kunnen realiseren. In de praktijk blijkt dit niet het geval te zijn. Het feit dat de steden, met name Breda, niet aan haar taakstelling kan voldoen oefent een onaantvaardbare druk uit op de woningmarkt in Zundert.

Er vindt een instroom plaats van mensen buiten Zundert, waardoor de gemeente niet meer in staat is om de eigen inwoners op te kunnen vangen.

Ten aanzien van de visie om meer op ruimtelijke kwalitatieve overwegingen de keuzes van de woningbouwlocatie te bepalen dient het volgende opgemerkt te worden.

Uit de lagenbenadering zoals opgenomen in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld blijkt dat in Zundert nog veel verstedelijking mogelijk is, zonder dat dit ten koste gaat van belangrijke landschappelijke waarden.

Alle kwalitatief goede bouwlocaties zijn opgenomen in het programma, zowel de inbreidingslocaties als de uitbreidingslocaties. Hierbij is een uitvoerige ruimtelijke analyse uitgevoerd.

Zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding en herstructurering wordt onderschreven doch uitbreiding moet mogelijk zijn als inbreiding niet haalbaar is en/of uit stedenbouwkundig oogpunt niet verantwoord is.

Niet inbreiden om het inbreiden, maar alleen daar waar het een versterking betekent voor de ruimtelijke karakteristiek van het dorp en het geen aantasting van de leefbaarheid inhoudt.

Op de kwalitatieve aspecten van de woningbouw van Zundert wordt aan het einde van deze paragraaf ingegaan. De kwalitatieve aspecten voor verstedelijking in het algemeen worden in paragraaf 2.8.2 besproken.

3.4.2 Kwantitatief programma

Ontwikkeling bevolking en huishoudens 1999-2019

In het jaar 1999 is ten behoeve van het opstellen van een woningbouwprogramma een notitie geproduceerd genaamd 'Bevolkings-, huishoudens- en woningbehoeftenontwikkeling gemeente Zundert 1999-2019'. In deze notitie wordt ingegaan op de ontwikkeling van de bevolking, huishoudens en woningbehoefte in Zundert. Deze ontwikkelingen zijn aan de hand van de Primos-prognose berekend. Voor de structuurvisiePlus zijn de gegevens tot 2015 gebruikt.

Tot 2009 wordt een lichte bevolkingsgroei verwacht dankzij een grote natuurlijke aanwas en daarna een daling in de bevolking door meer sterfte dan geboorten en een negatief migratiesaldo;

In tegenstelling tot de bevolkingsontwikkeling zal het aantal huishoudens blijven toenemen voornamelijk door toename van het aantal alleenstaanden en oudere 2-persoonshuishoudens;

Het totaal aantal woningen dat nodig is om aan de eigen woningbehoefte te voldoen is uiteengezet in onderstaande tabel.

Toename per periode van:	1999- 2005	2005-2010	2010-2015
aantal huishoudens	328	228	155
frictie leegstand (1,3%)	4	3	2
Acceptabel tekort (1,8%)	6	4	3
reële woningbehoefte	326	227	154

Woningbouwprogramma tot 2005

Het aantal woningen dat tot 2005 gebouwd mag worden is in overeenstemming met provinciaal beleid vastgesteld. Van 1 januari 1997 tot 2005 is de bouw van 430 woningen toegestaan (330 woningen op basis van woningbehoeftenprognose, 20 woningen als compensatie statushouders en 80 woningen op grond van specifieke knelpunten). Op 5 oktober 2000 heeft de raad een besluit genomen over de verdeling van de laatste 129 woningen tot 2005 (hierover meer bij het kwalitatieve programma). Hiermee is de woningbouwverdeling tot 2005 afgerond.

Woningbouwprogramma 2005-2015

Uitgangspunt van de gemeente Zundert is de structuurvisiePlus en de "Bevolkings-, huishoudens- en woningbehoeftenontwikkeling gemeente Zundert 1999-2009". Deze prognose van de woningbouwbehoefte is specifiek gericht op de gemeente Zundert en geeft daarmee een zeer nauwkeurig beeld van het aantal benodigde woningen.

In de periode van 2005 tot 2015 zijn volgens de gemeentelijke prognose 381 woningen noodzakelijk om de eigen woningbehoefte te kunnen opvangen. De provincie stelt in "Bevolkings- en woningbehoeftenprognose Noord-Brabant, Actualisering 2000" de behoefte voor Zundert in de periode van 2005 tot 2015 op 220 woningen. De lage groei-index die de provincie voor de gemeente Zundert heeft berekend betekent een verschil van 161 woningen tussen de gemeentelijke en de provinciale prognose.

Vanuit de eigen gemeentelijke verantwoordelijkheid gaat de gemeente uit van de prognose van 381 woningen.

3.4.3 Kwalitatieve programma wonen

De algemene kwalitatieve aspecten voor verstedelijking worden in paragraaf 3.8 besproken. Deze gelden ook voor het wonen. Aanvullend op paragraaf 3.8 wordt hieronder een aantal specifieke thema's besproken, waarna wordt ingegaan op de verdeling van de woningbouw.

Aandacht voor jongeren en ouderen

Binnen de volkshuisvesting van de gemeente Zundert spelen twee voorname zorgen. De eerste is voldoende ruimte bieden om de vergrijzing op te vangen en de tweede is voldoende ruimte bieden voor jongeren, zodat zij de gemeente niet verlaten. Op (een combinatie van) twee manieren kan hiermee worden omgegaan.

Ouderen zolang mogelijk in hun eigen woning laten wonen. Dit kan met aanpassingen aan de woning. Bij nieuwbouw kan hier al op worden ingespeeld door levensbestendig bouwen. Indien ouderen in hun woning blijven, komt geen ruimte vrij voor starters. Nieuwbouw moet dan op jongeren gericht zijn.

Verhuizing van ouderen naar seniorenwoningen (appartementen en/of villa's). De nieuwbouw wordt dan niet op de jongeren gericht, maar op de senioren. Doordat een verhuisketen op gang komt, komen woningen vrij voor starters.

Bij de woningbouwverdeling tot 2005 (zie verder onder kopje woningbouwverdeling tot 2005) is met name ingezet op de bouw voor jongeren. Dit komt overeen met de eerste richting, waarbij de gemeente bewust sturing geeft aan de bouw van woningen voor jongeren.

Dit om te voorkomen dat jongeren wegtrekken uit Zundert. Ook bij doorstroming kan dit effect wellicht bereikt worden, maar hierop heeft de gemeente minder grip.

Dit betekent wel dat ouderen voor een deel in bestaande woningen moeten blijven. Dit vraagt om extra aandacht om bestaande woningen aan te passen aan de eisen van ouderen. Dit laatste komt ook naar voren uit de 'Regiovisie ouderenzorg/verpleging en verzorging'.

Aandacht voor bijzondere doelgroepen op de woningmarkt

Statushouders en asielzoekers: Uitvoeren van taakstelling.

Lichamelijk gehandicapten: Aandacht voor aanpassingen van bestaande woningen en aanpasbaar bouwen.

Verstandelijk gehandicapten: Amarant gaat naar kleinschaligere vormen buiten het eigen terrein: Hiervoor wordt momenteel ruimte gevraagd. Ook op het terrein zelf is extra ruimte nodig. Dit heeft te maken met het meer ruimte bieden per inwoner op het complex zelf. Woonwagengewoners: De gemeente Zundert moet zelf bepalen hoe woonwagengewoners in de toekomst worden gehuisvest. In de kern Zundert ligt een recht op 4 standplaatsen. In de kern Rijsbergen worden 3 standplaatsen gerealiseerd.

Ouderen met zorg: extramuralisering en kleinschalige zorgcomplexen (mogelijkheden bij provincie buiten planningsgetallen)

Woningbouwverdeling tot 2005

Bij de verdeling van woningen en bouwkvavels tot 2005 is grote aandacht voor behoud van jongeren binnen de gemeente Zundert. Om die reden is door de gemeenteraad besloten dat 50% van deze woningen gebouwd worden voor jongere Zundertenaars, 30% voor oudere Zundertenaars en 20% voor de overige Zundertenaars. Hierbij is duidelijk sturing gegeven

3.5 Bedrijven

3.5.1 Inleiding

Aan het realiseren van bedrijventerrein moet een hoge prioriteit worden gegeven. De afgelopen jaren kon een beperkte hoeveelheid grond worden uitgegeven, doordat geen goede gronden beschikbaar waren en/of de provincie geen medewerking verleende.

Een groot aantal Zundertse bedrijven, die eigenlijk op een bedrijventerrein thuishoren, is momenteel gevestigd in het buitengebied. Verplaatsen van deze bedrijven (waar dit mogelijk is) naar de kernen vraagt om veel extra ruimte op bedrijventerreinen.

De algemene tendens bij het interactieve proces van de structuurvisiePlus was dat Zundert ruimte moet bieden aan Zundertse bedrijven, maar dat grootschalige ontwikkelingen niet gewenst zijn. Dit komt overeen met de beleidsuitgangspunten van de provincie. Volgens provinciaal beleid bieden de kernen in groeiklasse 1, 2 en 3 een kleinschalig vestigingsmilieu passend bij de schaal en maat van die kernen. Bescherming van dit vestigingsmilieu vindt de provincie van buitengewoon belang voor de vitaliteit van het landelijk gebied. Bovendien biedt dit vestigingsmilieu een optimaal klimaat voor kleinere, startende ondernemingen. (Op Maat, pag. 15).

De provincie Noord-Brabant heeft een behoefteraming voor bedrijventerreinen gedaan voor de periode 1997-2005. De provincie Noord-Brabant geeft zelf een globale behoefteraming, die is gebaseerd op de uitgifte van de laatste 10 jaar. Hoewel verwacht wordt dat de werkgelegenheid de komende jaren minder zal toenemen dan in de afgelopen periode het geval is geweest, gaat

de provincie voor de komende jaren tot 2005 uit van eenzelfde gemiddelde jaarlijkse ruimtebehoefte als in de afgelopen tien jaar. De cijfers van de provincie geven de behoefte aan als gevolg van nieuwvestiging en uitbreiding. De uitgifte van de gemeente moet in dezelfde orde van grootte liggen als de globale beraming van de provincie.

Relatie ontwerp-streekplan

Evenals bij de verdeling bij wonen gaat de provincie Noord-Brabant uit van verdeling van ha bedrijventerrein op basis van de indeling in stedelijke en landelijke regio's. Ook hier is het standpunt van de gemeente dat voorzien moet kunnen worden in de eigen behoefte.

In dit deel van de structuurvisiePlus wordt aangegeven wat het programma van de gemeente Zundert is. In deel 3 van de structuurvisiePlus worden geschikte locaties aangegeven. Inzet hierbij is niet alleen het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen, maar ook hergebruik van gebouwen en realiseren van bedrijven in samenhang met andere functies.

3.5.2 Kwantitatief programma

Ruimtebehoefte bedrijventerrein 2001-2005

Door de Kamer van Koophandel is een behoefteraming naar bedrijventerreinen uitgevoerd. Hierbij is een methode gebruikt, die ook in andere delen van Brabant is gebruikt. Bij ieder bedrijf dat een ruimtebehoefte heeft opgegeven is in een persoonlijke gesprek doorgevraagd op de urgentie en realiteit van de behoefte tot uitbreiding. Zonodig is het aantal hectares bijgesteld. Hierdoor geeft de behoefteraming een goed inzicht in de benodigde oppervlakte voor bedrijventerrein.

KVK-rapport:

Bedrijven die in de bebouwde kom of in het buitengebied zijn gevestigd hebben aangegeven met name te willen verplaatsen, bedrijven op een bedrijventerrein geven aan met name te willen uitbreiden. De ruimte behoefte 2001-2005 is als volgt:

- Er bestaat binnen nu en vijf jaar een ruimtebehoefte aan 9,55 ha bedrijventerrein. Door vrijkomende grond voor bedrijvigheid bedraagt de netto ruimtebehoefte 8,1 ha;
- Van lokaalgebonden bedrijven met urgente ruimtebehoefte (binnen een jaar) bedraagt de netto ruimtebehoefte 2,8 ha.
- Van de 9 bedrijven die bereid zijn om naar een regionaal bedrijventerrein te verplaatsen bedraagt de netto ruimtebehoefte 2,1 ha.

Bedrijven groter dan 5000 m2

De kans dat bedrijven groter dan 5000 m2 op korte termijn daadwerkelijk naar een regionaal bedrijventerrein verplaatsen is vrij gering. Op de regionale bedrijventerreinen is op korte termijn geen ruimte voor de Zundertse bedrijven en het is onzeker of het voor de bedrijven financieel haalbaar is om de stap te zetten. Overigens is voor een groeiklasse 3 kern (Zundert) een vrijstelling tot een kavel van 10.000 m2 mogelijk.

Uitgifte afgelopen jaren

In de jaren 1998-2000 is de uitgifte bepaald op basis van notariële overdracht. Gemiddeld is deze jaren 1.2 ha per jaar uitgegeven. Alle grond is uitgegeven op de bedrijventerreinen Waterman en Hofdreef. Voor het jaar 2001 is de verwachte uitgifte 1.3 ha., waarmee de gehele voorraad bedrijventerrein van de gemeente Zundert is uitgegeven.

Wachlijst bedrijventerrein

Op de wachlijst voor gemeente Zundert staan per 1-8-2001 in totaal 23 bedrijven. De totale ruimtebehoefte van deze bedrijven ligt tussen de 4 en 5 hectare. Voor zowel Zundert als Rijsbergen is de ruimtebehoefte ongeveer even groot. Mogelijkerwijs is de behoefte nog groter, doordat bedrijven zich niet in laten schrijven omdat de gemeente toch geen grond beschikbaar heeft.

Gewenste verplaatsingen

In de kern Zundert is een aantal bedrijven die niet op de wachlijst staan, maar waarbij verplaatsing vanuit planologische en/of bedrijfstechnische redenen gewenst is. De totale ruimtebehoefte van deze bedrijven die niet op de wachlijst staan is 2,1 ha. Zowel in de kern Rijsbergen als Achtmaal is slechts 1 bedrijf dat wel wil verplaatsen, maar niet op de wachlijst staat. Het gaat hierbij in totaal om een ruimtebehoefte van 0,3 ha. De totale ruimtebehoefte voor verplaatsingen buiten de wachlijst komt daarmee op 2,4 ha.

Conclusie

Gezien de uitgifte in de afgelopen jaren, de wachtlijst en het gewenste aantal verplaatsingen lijkt de ruimtebehoefte zoals die door de Kamer van Koophandel is opgesteld zeer realistisch. Voor de ruimtebehoefte van 2001 t/m 2005 wordt dan ook uitgegaan van een netto ruimtebehoefte van 8,1 ha, die als volgt is opgebouwd:

Restant Waterman fase 1 en Hofdreef	1,3 ha
Aangekochte grond bij Ambachten (project Z 22)	1,2 ha
Waterman fase 2 (project R10)	2,0 ha
Locaties die nog bepaald moeten worden t/m 2005	3,6 ha

Bovenstaande ruimtebehoefte is de gemeentelijke raming die aansluit op de behoefte-raming van de Kamer van Koophandel. Hoeveel bedrijventerrein daadwerkelijk gerealiseerd wordt is afhankelijk van de regionale uitwerking van het streekplan. Gemeente Zundert moet samen met de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Rucphen 55 ha bedrijventerrein verdelen.

Ruimtebehoefte bedrijventerrein van 2005 tot 2015

De provincie Noord-Brabant heeft voor de lange termijn de bedrijventerreinbehoefte voor de kleinere gemeenten niet gekwantificeerd. Het enige dat wordt aangegeven is dat per gemeenten moet worden voorzien in de lokale vraag en dat voorraadvorming ongewenst is. De structuurvisiePlus moet inzicht bieden in de nog aanwezige ruimtelijke mogelijkheden voor het accommoderen van lokale bedrijvigheid. (nota op maat).

Het ruimtebehoefte voor de periode na 2005 is moeilijk te voorspellen. Daar het programma van de structuurvisiePlus ieder jaar kan worden aangepast is een exact aantal hectares ook niet noodzakelijk. Afhankelijk van ontwikkelingen van economie en beleid kan de benodigde hectares worden aangepast. Een globale

raming van de ruimtebehoefte tussen 2005 en 1015 kan daarom volstaan.

Op dit moment bieden de nationale ramingen hiervoor de meeste houvast. De provincie Noord-Brabant gaat voor de behoefte na 2005 vooralsnog uit van de Balanced Growth-variant, zoals deze door het rijk is ontwikkeld:

Belangrijk is dat voor de periode na 2005 een lagere behoefte geraamd is dan de gemiddelde uitgifte in de afgelopen jaren. In de rijksramingen wordt uitgegaan van een trendbreuk. Die trendbreuk wordt enerzijds verwacht op een verschuiving van industrie naar dienstverlening. Anderzijds wordt aangenomen dat de behoefte tot verplaatsing van bedrijven afneemt, omdat steeds meer bedrijven op goede locaties op bedrijventerreinen zijn gelegen.

Met als uitgangspunten dat:

- Het een globale beraming betreft;
- De trendbreuk zorgt voor een geringe afname van de ruimtebehoefte;

Is voor bedrijventerrein gekomen tot een ruimtebehoefte van 1,0 ha. per jaar voor de periode 2005-2015. In totaal betekent dat 10 ha. bedrijventerrein. Dit kan worden gezien als een reservering van ruimte. Zodra de ruimtebehoefte nauwkeuriger is te bepalen kan worden bezien of meer of minder ruimte nodig is. Indien minder ruimte nodig is, kan de ruimte die in de structuurvisiePlus wordt geboden voor langere tijd volstaan.

Indien de provincie vasthoudt aan de regionale verdeling van de bedrijventerrein op basis van de indeling van de landelijke regio's ontstaat er een totaal andere situatie.

3.5.3 Kwalitatief programma

Typering bedrijventerreinen

De behoefte aan bedrijventerrein moet niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief plaatsvinden. Kwalitatief gaat het om de vraag wat voor type bedrijvigheid je wilt en in hoeverre je werken wilt combineren met andere functies. Vanuit de provincie wordt een beperking gesteld aan de omvang van de bedrijven en de milieucategorieën. Hierbinnen is nog een groot onderscheid mogelijk.

Conclusies uit KVK-rapport:

- De ruimtebehoefte is kwantitatief vooral afkomstig van de groothandel en transport & logistieke sector. Echter bij de autobranche is de roep om verplaatsing het grootst;
- Wonen bij het bedrijf is geen noodzaak in de gemeente Zundert. 13% heeft aangegeven dat het noodzakelijk is om bij het bedrijf te wonen. Bij met name kleinere bedrijven uit de doelgroep was wonen bij het bedrijf in trek.

Op basis van de samenstelling van de wachtlijst, de uitkomsten van het KVK-rapport en de uitgifte van de afgelopen jaren, wordt voorgesteld om de uitgifte van de komende jaren minder te richten op de “representatieve bedrijven” en meer op de “ambachtelijke bedrijven”. Hierbij moet ruimte worden geschapen voor bedrijven die door beeldkwaliteit, overlast en/of verkeersaantrekkende werking moeilijker zijn te plaatsen.

Alle nieuw aan te leggen bedrijventerreinen moeten voldoen aan de hier voor geschetste karakteristiek. Binnen de bedrijventerreinen kan nog een zonering plaatsvinden. Hierbij kan worden aangesloten op de nota die de provincie binnenkort presenteert over ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen.

Voor representatieve bedrijven die nog geplaatst moeten worden, bijvoorbeeld de meer kantoorachtige bedrijven, zijn de volgende mogelijkheden:

- Karakteristieke plaats op het nieuw aan te leggen terrein
- Ruimte binnen de bestaande verstedelijking (inbreidingslocaties)
- Langs een mogelijke noordelijke rondweg (nader uit te werken)
- Menging met andere functies

Hazeldonk

Vanuit het interactieve proces is naar voren gekomen om gebieden langs de A16 en aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen te ontwikkelen als bedrijventerrein. Gezien de ligging is deze locatie het meest geschikt voor een bedrijventerrein op regionale schaal. Gezien de benodigde onderzoeken en procedures is dit een mogelijke locatie voor op de lange termijn. Het is te vroeg om hier nu al een besluit over te nemen. Het verder onderzoeken van de mogelijkheden is een programmapunt.

Bedrijven groter dan 5000 m²

Waar mogelijk kunnen bedrijven die groter zijn dan 5000 m² worden verplaatst naar regionale bedrijventerreinen. De mogelijkheden zijn sterk afhankelijk van particulier initiatief. Waar dit particulier initiatief aanwezig is kan de gemeente inspringen om ruimtelijk en functioneel tot een goed invulling van de achtergebleven locatie te komen. Indien gekozen wordt om Hazeldonk te ontwikkelen biedt dit een goede mogelijkheid voor bedrijven groter dan 5000 m².

Niet agrarische bedrijven in buitengebied

Het is wenselijk om bedrijven in het buitengebied te verplaatsen naar een bedrijventerrein indien deze de landschappelijke waarde aantasten, de agrarische mogelijkheden beperken en/of een sterke verkeersaantrekkende werking hebben. De middelen hiertoe zijn beperkt, daar de bedrijven vigerende rechten hebben. Bij verplaatsing van een bedrijf is het moeilijk te voorkomen dat hiervoor een vergelijkbaar bedrijf in de plaats komt. Waar particulier initiatief aanwezig is kan de gemeente inspringen om ruimtelijk en functioneel tot een goed invulling van de locatie te komen.

Vrijkomende Agrarische Bedrijven

In principe zijn twee oplossingen mogelijk voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven: sloop of hergebruik. De gemeente Zundert heeft niet de middelen om met sloop de problematiek op te lossen. Aan functiewijziging kan de gemeente Zundert wel bijdragen door juridisch de mogelijkheden hiervoor te bieden. Voor nieuwe functies in het buitengebied is het uitgangspunt dat zij de agrarische mogelijkheden niet beperken, de landschappelijke waarde niet aantasten, de voorzieningenstructuur in de kernen niet ondermijnen en geen grote verkeersstromen aantrekken. De mogelijkheden zijn dan ook zeer beperkt. Incidenteel kan medewerking worden verleend aan op maat gesneden oplossingen. Hierbij is de gemeente afhankelijk van provinciale beleid. Tot op heden is de provincie zeer terughoudend omgegaan met niet-agrarische functies in het buitengebied.

Bedrijventerrein Industrieweg

Het bedrijventerrein Industrieweg heeft door de aanwezigheid van twee grote bedrijven een bijzondere opbouw. De ontsluiting is momenteel niet goed en de ruimtelijke kwaliteit laat te wensen over voor een gebied dat grenst aan een landschappelijk waardevol

gebied. De toekomst van het bedrijventerrein is sterk afhankelijk van de toekomst van de twee grote bedrijven die hier gevestigd zijn. Verplaatsing van een bedrijf kan mogelijkheid geven tot een reconstructie van het bedrijventerrein.

Bedrijvencluster Achtmaal

Achtmaal heeft als kern een bijzondere positie met zijn afgezonderde ligging in het buitengebied. Voor de kern Achtmaal bestaan zorgen met betrekking tot de leefbaarheid in de kern. Om de leefbaarheid in stand te houden is niet alleen het voorzieningenniveau van belang, maar ook de werkgelegenheid. Dit is reden om in Achtmaal ruimte te bieden voor kleinschalige bedrijvigheid die sterk lokaal gebonden is.

Noordhoek Zundert

De Noordhoek van Zundert ligt tussen de noordrand van de kern Zundert en de beekdalen van de Kleine Beek en de Aa of Weerij. De ontsluiting van het gebied is goed; een directe verbinding met de A16 is mogelijk. Het gebied sluit aan bij het bedrijventerrein van de Hofdreef. In het gebied zelf liggen al enkele relatief grootschalige bedrijven. Langs de Bredaseweg wordt momenteel een drukkerij gebouwd. Met de landschappelijke karakteristiek van het gebied moet voorzichtig worden omgesprongen.

Ruimte voor starters

Uit de gegevens van de Kamer van Koophandel over 1999 blijkt dat Zundert ten opzichte van de rest van West-Brabant relatief weinig startende ondernemers kent. Starters zijn over het algemeen eenmansbedrijven die beginnen vanuit hun eigen woning. Om het aantal starters te vergroten kan in bestemmingsplannen meer ruimte worden geboden voor het werken aan huis. Hiervoor kan bijvoorbeeld een aparte strook worden gereserveerd.

3.6 Voorzieningen

3.6.1 Inleiding

Zoals in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is aangegeven, beschikt de gemeente Zundert over een groot aantal voorzieningen. Belangrijk is om een minimaal voorzieningenniveau met name in de kleinere kernen in stand te houden. Dit is geen gemakkelijke opgave, omdat de gemeente sterk afhankelijk is van een aantal regionale, provinciale en landelijk ontwikkelingen. In deze hele discussie is belangrijk wat de gemeente verstaat onder een minimaal pakket aan voorzieningen voor de kernen. Met name in de kleinere kernen zullen keuzes gemaakt moeten worden.

Voor een aantal voorzieningen zijn normen of kengetallen beschikbaar, die aangegeven bij welk aantal inwoners de voorziening haalbaar is. Zo kan worden bepaald of een bepaalde voorziening te handhaven is en of nog extra ruimte is voor nieuwe voorzieningen. Bij voorzieningen is niet alles te onderbouwen met onderzoek en prognoses. Voor bepaalde programmaonderdelen gaat het meer om draagvlak binnen de gemeenschap en wenselijkheid om hiervoor extra te investeren.

Ondanks het feit dat de gemeente niet slecht bedeeld is op het gebied van voorzieningen ligt er toch nog een aantal wensen, waarvan een aantal de nodige investeringen en ruimtebeslag met zich meebrengen. Denk hierbij aan: een nieuw gemeentehuis, een nieuw Mencia Sandrode en een kinder- en jeugdcentrum. Daarnaast dient een aantal knelpunten te worden opgelost.

3.6.2 Minimaal pakket voorzieningen

De kernen Rijsbergen en Zundert hebben een afdoende voorzieningenpakket om te voldoen aan de basisbehoeften op het gebied van zorg, recreatie, winkels en diensten. Het is ook niet de verwachting dat het aantal voorzieningen hier binnen de planperiode naar een onaanvaardbaar niveau daalt. Voor de overige kernen is dit anders. In het interactieve proces is meermalen de zorg uitgesproken over het voorzieningenniveau in Achtmaal, Wernhout en Klein-Zundert. Hierbij kwam vaak de vraag terug: Wat is een minimaal pakket van voorzieningen?

Het minimale pakket van voorzieningen is afhankelijk van de bereikbaarheid van de voorzieningen elders en het aantal inwoners. Voor Achtmaal is gezien de grotere afstand tot de hoofdkern Zundert gekozen voor een groter minimaal pakket.

In het minimaal voorzieningenpakket is aangegeven wat vanuit sociaal oogpunt minimaal noodzakelijk in Achtmaal, Wernhout en Klein-Zundert. Reden voor de noodzaak kan bijvoorbeeld de leefbaarheid in de kern of de zorg voor ouderen zijn. Indien het voorzieningenpakket kleiner is dan minimale pakket zou de gemeente moeten ingrijpen.

Bij het aangeven van het minimaal pakket van voorzieningen is een onderscheid gemaakt tussen “keuze”, “volledig”, “beperkt” en “niet”. Deze termen worden eerst uitgelegd.

Keuze: Binnen de kern kun je voor een behoefte kiezen tussen meerdere voorzieningen (bijvoorbeeld: brood van de bakker of de supermarkt, Lening bij de Postbank of de Rabobank).

Volledig: Van een voorziening moet minimaal 1 volwaardige vestiging aanwezig zijn.

Beperkt: Voor het beperkt aanbieden van een voorziening is een aantal mogelijkheden:

- Mobiele service (bijvoorbeeld bibliotheekbus);
- Multifunctioneel gebouw (bv spreekuur in dorpshuis);
- Beperkt assortiment.

Niet: Aanwezigheid van deze functie in een kern is niet noodzakelijk. Het kan wel wenselijk zijn, maar dit is geen zorg van de gemeente.

	Minimaal pakket voorzieningen per kern		
	Achtmaal	Klein-Zundert	Wernhout
kerk	Volledig	Volledig	Volledig
Kroeg	Volledig	Volledig	Volledig
Verenigingsleven	Keuze	Keuze	Keuze
Gemeenschapshuis	Volledig	Volledig	Volledig
Sportvelden	Beperkt	Beperkt	Beperkt
Food	Volledig	Beperkt	Beperkt
Non food	Beperkt	Niet	Niet
Bank/postkantoor	Volledig	Niet	Niet
Huisarts	Beperkt	Niet	Niet
Politiepost	Beperkt	Niet	Niet
Kruiswerk	Beperkt	Niet	Niet
Gemeentebalie			

3.6.4 Programma

Zorg

Ouderenzorg

Er wordt geconstateerd dat door bezuinigingen door de jaren heen op dit moment ernstige tekorten in de thuiszorg zijn ontstaan. De wachtlijsten nemen schrikbarend toe. Ook de verzorgingshuizen en verpleegtehuizen staan onder grote druk. Ook hier nemen de wachtlijsten toe.

Om een halt toe te roepen aan de bovenstaande ontwikkelingen worden acties voorgesteld om te komen tot functionele samenwerking tussen zorg- en welzijnsinstellingen. Mantelzorg zou een aparte plaats binnen preventie- en zorgbeleid moeten krijgen. Op lokaal niveau zouden gemeente en woningcorporatie moeten afstemmen hoe bestaande woningen kunnen worden aangepast aan de eisen van ouderen.

Zorginstellingen en zorgpunten ouderen

Ruimte bieden voor voldoende verzorgingsplaatsen. In Zundert zijn de ouderencomplexen geconcentreerd rondom de Westerwiek, in de nabijheid van de centrumvoorzieningen. Binnen de gemeente zijn twee verzorgingshuizen: Westerwiek in Zundert en Rijserf in Rijsbergen. Beide verzorgingshuizen hebben een traject in gang gezet om uit te breiden. Hierbij wordt een zo compleet mogelijk pakket van zorg aangeboden. Westerwiek breidt uit op het eigen terrein. Voor de uitbreiding van Rijserf is extra ruimte nodig.

Intensieve zorg

Op kleinschalige wijze biedt de provincie mogelijkheden om buiten de planningsgetallen om ruimte te bieden voor intensieve zorgwoningen. Deze mogelijkheid wordt momenteel nagegaan. De gemeente moet dan laten zien dat de vraag hiernaar groter is dan het aanbod.

Medisch centrum

De taak van de huisartsen verandert naar de poortwachters van de gezondheidszorg. De grotere druk op huisartsen zorgt voor meer samenwerkingsvormen. In Rijsbergen is een medisch centrum. In Zundert wordt de mogelijkheid hiertoe onderzocht. In de andere kernen kan onderzocht worden welke medische voorziening haalbaar is.

Ouderenvoorziening Klein-Zundert en Achtmaal

Voor de kernen Klein-Zundert en Achtmaal bestaat de wens voor realiseren van een ouderenvoorziening. Voor Wernhout zijn afspraken gemaakt met de school. Bij minder klassen worden eerst de lokalen vrijgemaakt die gebruikt kunnen worden voor ouderenvoorziening.

Amarant

Deconcentratie van zorg. Kleinschalige opvangvormen binnen de woonkernen. Het aantal beschermde woonvormen gaat toenemen. Momenteel zijn dergelijke projecten al gerealiseerd aan Biesveld en de Laguitensebaan. De deconcentratie van zorg brengt een ruimtevraag met zich mee.

Onderwijs

Menciacollege

Vanuit het Menciacollege is de wens geuit voor een nieuw schoolgebouw, met als doel het voortgezet onderwijs voor de toekomst te kunnen behouden in Zundert. De haalbaarheid is onderzocht en een studie naar de meest geschikte locatie is verricht. Bij de afweging is sterk gekeken naar verkeerskundige en onderwijskundige aspecten. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een keuze voor de locatie op de hoek van de Akkermolenweg en de te realiseren Verlengde Hofdreef.

Basisonderwijs

De basisscholen zijn qua huisvesting en locatie bijna allemaal goed voorzien voor de toekomst. De afname van het aantal leerlingen per school van 2001 tot 2015 varieert van 20% tot 50%. Ondanks de verkleining van de klassen is daardoor geen extra ruimte nodig. In het interactieve proces is aandacht gevraagd voor een bredere rol van de school binnen de woonwijk. Bijvoorbeeld door het schoolplein en/of schoolgebouw ook na schooltijd te benutten.

Haalbaarheid beroepsschool

Vanuit het interactieve proces is het voorstel gedaan om de haalbaarheid van een beroepsschool te onderzoeken. Met de haalbaarheid zou ook de noodzaak onderzocht kunnen worden. Voor een eventuele beroepsschool is ruimte nodig in de bestaande gebouwenvoorraad (bijvoorbeeld avondonderwijs in bestaande schoolgebouwen) of in nieuwbouw.

Haalbaarheid scholing verkoop op boerderij

Vanuit het interactieve proces is de suggestie gedaan om scholing voor agrariërs op te zetten, zodat zij hun werkzaamheden kunnen verbreden, bijvoorbeeld met verkoop van producten op de boerderij.

Als onderdeel van de reconstructie Zandgronden wordt een commissie ingesteld om de sociale aspecten te bekijken, waarbij ook naar scholing wordt gekeken. Hier kan bij worden aangesloten. Voor de scholing is dan ruimte nodig. Hiervoor kan ruimte worden gezocht in de bestaande gebouwenvoorraad: bijvoorbeeld een cursusruimte in een schoolgebouw, gemeenschapshuis of Cultureel Centrum.

Sport

De gemeente kan een belangrijke rol vervullen, door stimulering van gezonde levensstijl. Het gaat daarbij niet alleen om de zorg voor accommodaties maar ook om het stimuleren van gebruik. De (leef)omgeving moet uitnodigen om te bewegen. Accommodaties moeten zodanig aangepast worden dat ze effectiever gebruikt worden door verenigingen en scholen. Wenselijk is om een gemeentelijk beleid op het gebied van sport te formuleren. Hierin zullen accommodatiebeleid, sportstimuleringsbeleid welzijnsbeleid, onderwijs, gezondheidsbeleid en werkgelegenheidsbeleid elkaar overlappen. De hoeveelheid sportaccommodaties is momenteel voldoende.

Sociaal-cultureel

Kinder- en Jeugcentrum

Voor een kinder- en jeugdcentrum ligt een eerste ontwerp op tafel. Het gebouw zou plaats moeten bieden voor kinderopvang en buitenschoolse opvang (Markenlanden), peuterspeelzaal, jeugdcarroussel (jeugdwerk), scouting en open jongerenwerk. Het huidige ontwerp is gesitueerd op het voormalige DJA-terrein. In het voorlopige ontwerp van dit gebouw is ook ruimte opgenomen voor een popoefenruimte voor bands. Bij realisering van het gebouw komt ruimte vrij aan de Burg. Manderslaan (Peuterspeelzaal/kinderdagverblijf) en aan de Klein-Zundertseweg ('t Stokperdje). Locatie en financiën van project worden momenteel overwogen.

Integraal plan voor corsotanten

Overzicht maken van alle buurtschappen met de voorzieningen die zij momenteel hebben en de knelpunten die hier zijn. De corsobouwplaatsen in de bebouwde kom kunnen geluidsoverlast geven. Onderzoeken welke bouwplaatsen nu niet ideaal gesitueerd zijn en bezien of hiervoor een andere locatie voorhanden is. Daarnaast goede privaatrechtelijke regeling opstellen tussen buurtschappen en gemeente inzake gebruik van gronden.

Speelvoorzieningen:

In het interactief proces en bij de behandeling in de commissie Grondzaken is aandacht gevraagd voor speelplaatsen. Hierbij kan worden verwezen naar het beleids- en uitvoeringsplan Speelvoorzieningen. Bij nieuwe ontwikkelingen of herinrichtingen moet de behoefte aan speelvoorzieningen direct worden meegenomen.

Voorzieningen voor jeugd in openbare ruimte

Gedoeld wordt hierbij op voorzieningen voor de oudere jeugd in de leefomgeving. Te denken valt aan een basketbalveld, een skatebaan of een eenvoudige ontmoetingsplaats. Voor de voorzieningen is een ruimte nodig, waar de overlast beperkt kan blijven, maar die wel ligt op een plaats waar de jongeren ook daadwerkelijk gebruik gaan maken van de voorzieningen.

Verenigingsleven

Vanuit het interactief proces is aandacht gevraagd voor het verenigingsleven. Met betrekking tot toekomstperspectief en beschikbaarheid van vrijwilligers moet het verenigingsleven onder de loep worden genomen. Voor de structuurvisiePlus is het ruimtelijke aspect van belang: is extra ruimte nodig? Hiervoor is het belangrijk dat een analyse aanwezig is van de huidige voorzieningen en knelpunten.

Oefenruimte voor bandjes

Heeft volgens informanten goede kansen (zelfs commercieel). Hier kunnen popactiviteiten plaatsvinden en scholing in muziek. Dit is te combineren met andere functies. Momenteel vormt de oefenruimte een ontwerp voor het kinder- en jeugdcentrum.

Religie en levensbeschouwing

Gebedsruimte

Vanuit de islamitische gemeenschap is een verzoek gedaan voor een gebedsruimte. Tijdens de ramadan is dit jaar gebruik gemaakt van een ruimte in het St. Anna Klooster. De ruimte kan gezocht worden in de bestaande gebouwenvoorraad, of in nieuwbouw. Daar de Islamitische gemeenschap met name in de kern Zundert woont, ligt een locatie in deze kern het meest voor de hand.

Publieke diensten

Gemeentehuis

Het gemeentehuis is momenteel verspreid over drie locaties. Gezocht wordt naar een locatie om de locatie Ambachten en de locatie Markt te verenigen in één gebouw. Voor het gemeentehuis is een programma van eisen opgesteld. Een representatieve en goed bereikbare locatie centraal in de gemeente is hiervoor gewenst. De locatie kan eventueel gecombineerd worden met een terrein voor Openbare Werken. Ook voor Openbare Werken is een andere locatie gewenst. Indien de huidige locatie vrijkomt ontstaat een goede inbreidingslocatie.

Milieustraat

De Milieustraat is momenteel gevestigd aan de Burg. Manderslaan. In verband met milieuproblemen moet deze worden verplaatst. Een nieuwe locatie kan in de gehele gemeente worden gezocht, waarbij aandacht moet zijn voor het milieu. Op het moment dat de huidige locatie vrijkomt ontstaat een geschikte locatie voor inbreiding.

3.7 Recreatie, toerisme en cultuurhistorie

3.7.1 Inleiding

Cultuur

De cultuurhistorie gaat een steeds belangrijkere rol vervullen in het omgaan met de ruimte. Vandaar ook dat in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is aangegeven dat bij het benutten van alle potenties nadrukkelijk gekeken dient te worden naar de cultuurhistorische aspecten.

In het interactieve proces is veel aandacht gevraagd voor behoud van cultuurhistorie. Dit gaat zowel om bebouwing en dorpsgezichten als om groenstructuren en landschappelijk waardevolle gebieden.

Binnen bestaand stedelijk gebied wordt het aspect cultuurhistorie betrokken in het op te stellen gemeentelijke welstandsnota (paragraaf 3.8.2). Bij nieuwe verstedelijking vormt cultuurhistorie onderdeel van een beeldkwaliteitplan of een ruimtelijke onderbouwing. De landschappelijke aspecten van de cultuurhistorie zijn al aan de orde geweest in paragraaf 3.2 (natuur).

Programmapunten die zowel op cultuur als op recreatie en toerisme betrekking hebben worden bij recreatie en toerisme besproken.

Vanuit het interactieve proces is gevraagd om meer kunstwerken binnen de gemeente te plaatsen. Onderdeel van het programma is een visie te geven op kunstwerken binnen de gemeente.

Recreatie en toerisme

Ondanks vele initiatieven in het verleden en heden liggen er nog vele potenties in de gemeente om de recreatie verder vorm te geven. In een afzonderlijk op te stellen “Beleidsplan toerisme en recreatie” wordt dit momenteel uitgewerkt. De structuurvisiePlus geeft een ruimtelijke visie op recreatie en toerisme. De inhoud van deze ruimtelijke visie is voor zover mogelijk afgestemd op het Beleidsplan recreatie en toerisme. Aan de hand van de structuurvisiePlus kan worden beoordeeld of projecten vanuit het beleidsplan recreatie en toerisme ruimtelijk passen.

In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is al aangegeven waar potenties liggen voor recreatie en/of toerisme. In feite is overal potentie voor recreatie en toerisme, maar de mogelijke vorm en de intensiviteit is per gebied verschillend. Belangrijk is welke ruimteclaim deze ontwikkeling met zich mee gaan brengen.

Wanneer bekend is wat het beleid van de gemeente Zundert is, moet dit vertaald worden in het bestemmingsplan. Vaak is het de juridische regelgeving die de recreatiemogelijkheden in het buitengebied stuurt. Hoe ga je bijvoorbeeld om met het toestaan van het kamperen of logeren bij de boer, kampeerboerderijen, horeca in het buitengebied.

Zoals bij de landbouw reeds is weergegeven zijn nieuwe economische dragers in het buitengebied nodig om dit gebied vitaal te houden. Wellicht dat de recreatie hieraan een bijdrage kan leveren, alhoewel deze ook niet overschat moet worden. De behoefte aan recreatie op het platteland blijkt beperkt te zijn. Als afsluiting van deze paragraaf wordt stil gestaan bij agrotourisme.

3.7.2 Programmapunten

Bij de bespreking van het programma wordt uitgegaan van recreatiemilieus. De termen voor de recreatiemilieus worden ook gebruikt in het Koepelplan van de reconstructie en het ontwerp-streekplan. In het “Basisonderzoek recreatie en toerisme”, een beleidsvisie die ten grondslag ligt aan het streekplan, worden de recreatiemilieus omschreven.

Het huidige toeristische aanbod in de gemeente Zundert bestaat voornamelijk uit intern gerichte verblijfsrecreatie, kleinschalige natuurgebieden en routegebonden recreatie. Spanning, uitdaging en vertier zijn momenteel geconcentreerd in de middelgrote steden rond Zundert. Daar kan het ook verder ontwikkeld worden ter versterking van stedelijke voorzieningen.

Voor de gemeente Zundert heeft vanuit het huidige aanbod de ontwikkeling van buitenrecreatie en bewegingsrecreatie de meeste potentie. De intern gerichte verblijfsrecreatie kan gestimuleerd worden in de vorm van onze buurt buiten, groepsverblijf en het einde van de wereld. Ook verwennen is een kansrijke mogelijkheid.

Buitenrecreatie

Dit recreatiemilieu is een combinatie van routes en plekken. Een voorbeeld van een plek is een restaurant met speelvoorzieningen. Het recreatiemilieu is met de fiets of ter voet bereikbaar vanuit steden en dorpen. Het buitenrecreatiemilieu leent zich goed voor een combinatie met andere recreatieve milieus. De gemeente Zundert biedt aan de zuidzijde van Breda en Etten-Leur een gevarieerd recreatielandschap met bossen, gevarieerde landbouw, aantrekkelijke kernen en een gemoedelijke sfeer. Nog meer dan nu kan het gebied de uitloper van het stedelijk gebied worden.

Ontwikkelen van routes:

Voldoende mogelijkheden blijven scheppen voor recreatief medegebruik van bos en landschap; ruimte voor nieuwe routes. Vanuit het interactieve proces is aandacht gevraagd voor het netwerk van fietspaden en wandelpaden. Een werkgroep is in samenwerking met het Cultureel Centrum van Gogh bezig met inventarisaties. Als een plan voor recreatieve paden naast de inventarisatie wordt gelegd, wordt duidelijk waar paden gemist worden om het netwerk te sluiten. Gewerkt wordt aan het opzetten van een 5 kerkdorpenroute. Dit is een route die de karakteristieken van de kernen benadrukt en gaat over de cultuurhistorische waarden langs de route.

Bij het interactieve proces is aandacht gevraagd voor de Groene Hartas uit de “Actualisering Structuurschets kern Zundert, onderdeel rondweg Zundert”. Dit is een route voor lopen fietsen, met name ook voor recreatief gebruik. De route loopt van de kern richting het beekdal. Dit project is de moeite waard om in het programma op te nemen.

Ontwikkelen van plekken

Voortborduren op bestaande “recreatieve horeca in het buitengebied” is kansrijk. Dit betekent ruimte bieden voor horecagebonden dagrecreatie op basis van een gebiedspassend concept, ter ondersteuning van routerecreatie en buitenrecreatie. Combinatie van horeca en speelvoorziening geeft de mogelijkheid om met het gezin op stap te gaan. Het ontwikkelen van meer van dergelijke plekken maakt het buitengebied interessant voor recreatief medegebruik. Op deze plekken kunnen zich ook ondersteunende voorzieningen bevinden, zoals fietsverhuur.

Bewegingsrecreatie

Een belangrijk deel van de bewegingsrecreatie bestaat uit routegebonden sport, zoals wielrennen, hardlopen, skeeleren, mountainbiken. Daarnaast omvat bewegingsrecreatie ook meer locatiegebonden sporten zoals tennis, golf en basketbal.

Natuurgerichte recreatie

Deze recreatievorm is gebonden aan de bijzondere landschappen. Het gaat dan vooral om natuurgebieden. Dit is een sterk individuele vorm van recreëren. Zonering van recreatievormen is een voorwaarde voor instandhouding van de natuurwaarden. Daarbij wordt ook ruimte voorzien voor nieuwe vormen van natuurlijke recreatie, al dan niet met een educatief karakter. De zones met landgoederen in Zundert bieden hiervoor aanknopingspunten. Een intensieve vorm van recreatie is bijvoorbeeld een kinderspeelbos. Een minder intensieve vorm is bijvoorbeeld struinnatuur.

Grootschalige verblijfsrecreatie

Hierbij kan onderscheid worden gemaakt in twee typen recreatiemilieus: “onze buurt buiten” en “recreatief verblijf als uitvalsbasis”.

“Onze buurt buiten” manifesteert zich veelal als een enclave in het landschap. De woonruimte is veelal eigen bezit en leent zich voor langdurig verblijf. De ruimtelijke verschijningsvorm varieert van stacaravanterreinen tot villaparken.

“Recreatief verblijf als uitvalsbasis” is meer extern gericht. Aanwezigheid van een natuurlijke omgeving, toeristische voorzieningen in de omgeving en uitgebreide routestructuren zijn een voorwaarde voor deze recreatievorm.

Binnen de gemeente zijn diverse relatief grote verblijfsrecreatiebedrijven gevestigd. Deze richten zich allen voornamelijk op vaste standplaatsen. Deze markt loopt landelijk gezien iets terug. Bovendien dreigt de veroudering van kampeermiddelen, verarming van kampeergasten, de permanente bewoning van recreatieverblijven en de kwaliteitsachterstand van het aanbod. Voor de bedrijven is het cruciaal dat zij de ruimte krijgen om te vernieuwen. Op basis van goede ondernemersplannen is het wenselijk de ontwikkelingsruimte beschikbaar te stellen voor de bestaande recreatieverblijven. Voorkomen van permanente bewoning is een aandachtspunt.

Kleinschalige verblijfsrecreatie

Bij kleinschalige verblijfsrecreatie is weer een onderscheid te maken tussen een aantal recreatiemilieus: “Groepsverblijf”, “Einde van de wereld”, en “Verwennerij”

“Groepsverblijf” heeft als voornaamst motto de groep waarmee het verblijf plaatsvindt. Dit kan zowel op toeristische als op zakelijke groepen gericht zijn. Voor groepsaccommodaties wordt vaak gekozen voor een bijzonder gebouw.

“Einde van de wereld” is in alle gevallen kleinschalig van aard en geeft de gebruiker de indruk “alleen op de wereld” te zijn. Het gaat veelal om gespreide vormen van verblijf, waarbij de koppeling met het omliggende landschap centraal staat.

“Verwennerij” is een kleinschalig recreatiemilieu met culinaire weekends, thermische modderbaden en dergelijke. Het is een sterk naar binnen gekeerd milieu. Voor deze functie is een bijzondere ligging wenselijk (bv. natuurgebied of monumentaal pand).

Een verbreding van het kleinschalige verblijfsrecreatie is mogelijk. Op basis van marktvisie kan ruimte worden geboden aan vernieuwende concepten, beperkt van omvang en aantal. Een voorbeeld is de Goeikamer. Ook voor groepsaccommodatie is een markt, mits sprake is van nieuwe concepten, een eigen doelgroepkeuze en een goed ondernemersplan. Kiezen voor bijzondere plekken en gebouwen biedt extra kansen voor verblijfsrecreatie.

Ingespeeld kan worden op mensen uit de stad die een weekendje verwend willen worden op het platteland. Er zijn landelijk bijvoorbeeld boekjes met kamers voor logies en ontbijt. Het kan hierbij ook om groepsaccommodaties gaan. Indien het wenselijk is om de overnachtingsmogelijkheden in het landelijk gebied te versterken, moet het bestemmingsplan hiertoe worden aangepast.

Dorpse gezelligheid

De historische identiteit van de dorpen speelt bij dorpse gezelligheid een belangrijke rol, alsmede het type aanbod van horeca en detailhandel: kleinschalig en herkenbaar gezellig.

De dorpse gezelligheid wordt door recreanten steeds vaker opgezocht. Hiervoor is het belangrijk dat het unieke dorpse karakter behouden blijft en dat het dorp een aantrekkelijke kern heeft met cultuurhistorische waarden. Verstedelijking van het landschap rond dorpen is een bedreiging voor de aantrekkelijkheid van het dorp. Met inrichting van dorpskern dient rekening gehouden te worden met behoud cultuurhistorische waarden en creëren van aantrekkelijke pleinen en/of tuinen. Een goede overgang van dorpskern naar buitengebied kan ook bijdragen aan de kwaliteit van de kern.

De kern Zundert biedt de beste kansen om de dorpse gezelligheid te ontwikkelen. Hier is een combinatie van een hoog voorzieningenniveau met cultuurhistorische waarden. De inrichting van de openbare ruimte vraagt in het centrum van Zundert wel om verbetering.

Combinatie cultuur en recreatie

Van Gogh als speerpunt met potentie

De geboorte van de beroemdste inwoner van Zundert, nu bijna 150 jaar geleden, loopt als rode draad door veel van de huidige activiteiten. De activiteiten zijn vaak kleinschalig en kortstondig en regionaal geprofileerd. Structureel uitpakken met Van Gogh is er nog niet van gekomen. Verbreden van de basis met overnachtingsmogelijkheden, themareizen en belevingstoerisme moet Zundert internationaal kansen bieden. Deze internationale oriëntatie geeft extra cachet aan regionaal en landelijk toerisme.

In ruimtelijk opzicht betekent dit dat ruimte moet worden gereserveerd voor aan van Gogh verbonden activiteiten. Bijvoorbeeld iets doen met de grond waar het geboortehuis van Vincent van Gogh heeft gestaan. Hier kan een wandeling naar het beekdal en naar St. Anna aan worden gekoppeld. De kloostertuin kan worden ingericht met planten uit de tijd van Vincent van Gogh. Om dit thema uit te werken zijn mogelijk ook ruimtelijke ingrepen nodig. Dit thema vraagt om verdere uitwerking.

evenementen op basis van lokale gemeenschapszin

De gemeenschap van Zundert is sterk sociaal georganiseerd. Dit blijkt een uitstekende voedingsbodem voor aantrekkelijke evenementen als Bloemencorso met aanverwante festiviteiten, maar ook de zomerse toneelvoorstellingen spreken aan in de regio. Voor Rijsbergen geldt een soortgelijke betrokkenheid bij de Boerendag. Uitbouwen van de gemeenschapszin en deze optimaal inzetten voor de aankleding van de toeristische kalender zijn kansrijk. Gekeken kan worden of op basis van de gemeenschapszin nog meer mogelijkheden zijn. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan de evenementen rond de herdenking van het geboortjaar van Vincent van Gogh.

Streekhistorisch museum

Voor de kern Rijsbergen bestaat de wens voor een streekhistorisch museum. Hiervoor is ruimte gereserveerd in de Koutershof.

Agrotoerisme

Verdere uitbreiding van kamperen bij de boer wordt niet verwacht. Nieuwe formules zijn het uitgangspunt: bijvoorbeeld Hoevelogies, Bed and Breakfast en de Goeikamer. Sterke beperking voor deze vorm van recreatie vormt vaak de huidige regelgeving, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen.

Voor wat betreft dagrecreatie en verkoopactiviteiten wordt een verdere groei en verbreding verwacht van de agrotoeristische activiteiten. Agrotoerisme kan een bijdrage leveren aan de reconstructie, maar door de kleinschaligheid zijn de mogelijkheden beperkt. Belangrijk bij agrotoerisme is dat meer vanuit de vraag geredeneerd moet gaan worden. Nu worden ontwikkelingen vooral bepaald door waar toevallig ruimte beschikbaar is. De stimulering van agrotoerisme kan zich richten op een bepaald thema of een bepaald gebied.

Overigens zijn de mogelijkheden van agrotoerisme beperkt. Op de markt is nauwelijks ruimte voor nieuwe kaasmakerijen of campings bij de boer. Gezocht moet worden naar vernieuwende concepten.

3.8 Verstedelijking algemeen

3.8.1 Inleidingen

Na bespreking van de verschillende functies blijven programmapunten over, die een algemeen karkater hebben of te maken hebben bij de openbare ruimte. In deze laatste paragraaf zijn deze programmapunten samengebracht.

Kwalitatieve aspecten

Om programmapunten en aandachtspunten voor de kwalitatieve aspecten van verstedelijking in beeld te brengen is een onderscheid gemaakt in twee thema's: Beeldkwaliteit en Duurzame Stedenbouw.

Openbare ruimte

Bij de openbare ruimte gaat het om straten, pleinen en parken. In situaties waar de openbare ruimte niet voldoet aan zijn (toekomstige) functie kan dit leiden tot een programmapunt. In een aantal gevallen gaat het niet om een enkele straat, maar om een groter gebied.

3.8.2 Beeldkwaliteit

Bouwinitiatieven kunnen pas op beeldkwaliteit worden getoetst op het moment dat de gemeente heeft vastgelegd welk beeld wordt nagestreefd binnen de te onderscheiden gebieden binnen de gemeentegrenzen. Voor grootschalige nieuwe ontwikkelingen kan dit middels een beeldkwaliteitplan. Voor de rest van het grondgebied kan een gemeentelijke welstandsnota volstaan.

Beeldkwaliteitplan: Dit is een instrument om de beeldkwaliteit te waarborgen in gebieden waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Voor de Hofdreef heeft dit instrument goed gefunctioneerd, wat tot een kwalitatief hoogwaardige dorpsrand heeft geleid. Bij nieuwe ontwikkelingen van enige omvang kan ook een dergelijk kwaliteitsplan worden opgesteld. Dit is met name van belang waarneer sprake is van meerdere (particuliere) ontwikkelaars.

Gemeentelijke welstandsnota: Het voorstel tot wijziging van de Woningwet (uiterlijk januari 2001) vraagt om een gemeentelijke welstandsnota. Deze moet een jaar na wijziging van de woningwet zijn vastgesteld. Deze welstandsnota maakt het mogelijk om nieuwe bouwplannen zo concreet en objectief mogelijk te kunnen toetsen aan door de raad vastgestelde welstandscriteria. In de welstandsnota kunnen gebiedsgerichte criteria (bijv. bouwstijl van bepaalde wijk) als objectgerichte criteria (bv. bouwstijl van erker) worden opgenomen.

3.8.3 Duurzame stedenbouw

Tussen Duurzame Stedenbouw en kwaliteit bestaat een nauw verband. Kwalitatief goede plannen zijn over het algemeen duurzaam. Duurzame plannen hebben over het algemeen kwaliteit. Duurzaamheid is een actueel thema, dat de afgelopen jaren tot meerdere studies en publicaties heeft geleid. “Duurzame stedenbouw” heeft daarmee een aantal handvaten gekregen waarmee de kwalitatieve aspecten van verstedelijking goed in beeld zijn te brengen.

Het loont voor de gemeente Zundert niet om zelf het wiel uit te vinden met betrekking tot het duurzame stedenbouw. Aansluiting wordt daarom gezocht bij het “Nationaal pakket duurzame stedenbouw”. Dit is een praktisch en compleet werk, waarbij de belangrijkste aspecten aan de orde komen.

Voor het bereiken van kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen wordt in deze publicatie uitgegaan van een integrale benadering van de aspecten; water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie

De rapportage heeft drie belangrijke onderdelen:

1. Onderlegger
2. Planstructuur
3. Maatregelen

Voor een uitgebreide beschrijving wordt verwezen naar het boekwerk, dat bij de gemeente Zundert aanwezig is. Hieronder wordt uitgelegd hoe specifiek voor Zundert met het boek wordt omgegaan. In deze paragraaf gaat om het schaalniveau van de stedenbouw. Voor duurzaamheid op het schaalniveau van het gebouw wordt aangesloten op het convenant Duurzaam Bouwen.

Onderlegger

Doel van de onderlegger is het kunnen betrekken van aanwezige waarden bij besluiten in de ruimtelijke ordening. In juni van het jaar 2001 is door de gemeenteraad het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld vastgesteld. Op deze kaart worden de waarden op het gebied van natuur, landschap en watersystemen aangegeven. Voor de cultuurhistorische waarden wordt verwezen naar de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Noord-Brabant. Het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld kan samen met de cultuurhistorische waardekaart worden benut als onderlegger bij het maken van keuzes.

Planstructuur

De planstructuur heeft betrekking op structuurbepalende ontwerp ingrepen (schaalniveau van de structuurvisiePlus). Hier worden uitgangspunten die bij dergelijke ingrijpende keuzes moeten worden betrokken. In deel 3 wordt een visie gegeven op de ontwikkeling van de structuur van Zundert tot 2015. De duurzame bouwstenen en aandachtspunten met betrekking tot groenstructuur, verkeersinfrastructuur, functiemenging en voorzieningen en energie-infrastructuur worden hierbij betrokken.

Maatregelen

Door aan te geven wat de ambities van de gemeente zijn met betrekking tot de verschillende aspecten, kan met behulp van het “Nationaal pakket duurzame stedenbouw” op een goede wijze gewerkt worden aan de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Zundert. Het pakket van maatregelen vraagt om een verdere uitwerking, waarbij wordt aangegeven wat de ambities van de gemeente zijn en welke projecten worden opgepakt. Ambities van de gemeente worden aangegeven voor de verschillende aspecten.

3.8.4 Openbare ruimte

Herinrichting Kennedyplein en Hogestraat

Het Kennedyplein vraagt met zijn huidige uitstraling om een herinrichting. De planvorming kan worden opgepakt in combinatie met de Hogestraat en eventueel met de inbreidingslocatie Brabantchemie.

Herinrichting Molenstraat

Met het interactieve proces is het belang van de herinrichting van de Molenstraat opnieuw naar voren gekomen. Zowel door bedrijven als door inwoners wordt gevraagd naar een gezellige winkelstraat met minder verkeer en daardoor meer ruimte voor vertier (o.a. terrassen). Een mooie en groene aankleding, een breed assortiment en voldoende parkeergelegenheid. Een aantrekkelijk winkelgebied kan een positief effect hebben op het winkelaanbod.

Herinrichting Prinsenstraat

Afhankelijke van de verkeersfunctie die de Prinsenstraat krijgt, moet deze opnieuw worden ingericht. De aansluitingen op de Molenstraat en Veldstraat zijn aandachtspunten bij de herinrichting. Herinrichting kan eventueel in samenhang met de inrichting van het perceel van Nelemans worden bekeken. Bij herinrichting kan invulling worden gegeven aan de functie van primaire fietsroute.

Herinrichting Antoon Jurriensplein en omgeving kerk

De ruimtelijke kwaliteit kan worden versterkt. Bij het Antoon Jurriensplein kunne hierbij ook de bebouwingswanden worden betrokken. Herinrichting kan samengaan met de maatregelen die vanuit het rioleringsplan nodig zijn.