



Gebiedsvisie Breedschot Pilot vitaal buitengebied Zundert

Versie 2, 12 februari 2025





Inhoudsopgave

1	Introductie pilot Vitaal Buitengebied	1
1.1	Inleiding.....	1
1.2	Gebiedsvisie Breedschot.....	1
1.3	'Breedschot floreert'.....	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Gebiedspilot Breedschot.....	3
2.1	Inkadering gebied.....	3
2.2	Organisatie.....	3
2.3	Proces.....	3
3	Gebiedsanalyse.....	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Historie van het gebied	5
3.3	Huidige situatie	5
3.4	Ondernemen.....	6
3.5	Wonen in het buitengebied	8
3.6	Natuur en biodiversiteit.....	10
3.7	Energietransitie en duurzaamheid.....	11
3.8	Water en klimaatadaptatie.....	11
3.9	Sociale samenhang.....	12
3.10	Verkeer	13
4	Gebiedsvisie	14
5	Aan de slag!	18
5.1	Initiatieven verder brengen.....	18
	Nawoord - doorkijk naar de toekomst	20

Bijlagen

Bijlage 1: Gebiedsvisiekaart

Bijlage 2: Verkeersveiligheid

1 Introductie pilot Vitaal Buitengebied

1.1 Inleiding

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

Vanuit dat startpunt zijn gemeente, provincie, waterschap en de vier dorpsraden van de Gemeente Zundert samen in de pilot Vitaal Buitengebied Zundert gaan werken aan de gezamenlijke opgaven. Daarbij is de ambitie uitgesproken om het 'anders te gaan doen'; als faciliterende overheid, samen met de gemeenschap, in de geest van de Omgevingswet. Uitgangspunt is dat er een verandering ontstaat door meer zaken bespreekbaar te maken waardoor slim combineren mogelijk wordt. Dat alles met als uitgangspunt naar initiatiefnemers toe "**Ja, mits**" in plaats van "**Nee, tenzij**".

Samengevat willen we met de pilot we drie doelen bereiken:

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

Het pilot project Vitaal Buitengebied heeft plaatsgevonden in 7 deelgebieden: Hulsdonk, De Eldert, Pannenhoef-Oost, Raamberg, Breedschot, Oude Buisse Heide en Aa of Weerij.

1.2 Gebiedsvisie Breedschot

De **Gebiedsvisie Breedschot** is een van de resultaten van de gebiedspilot Breedschot. Het is een document wat samen met inwoners, ondernemers en belangenorganisaties vanuit het gebied tot stand is gekomen en omvat de opgehaalde wensen voor het gebied in combinatie met een analyse van de opgaven en kenmerkende waarden. Deze visie is niet alleen hoe de overheden het gebied zien, maar is juist bedoeld als koersdocument voor initiatiefnemers in het gebied. Zodat zij weten hoe zij met een nieuwe ontwikkeling een bijdrage kunnen leveren aan het gebied. Uitgangspunt daarbij is dat niet alleen perspectief voor het individu ontstaat, maar dat ook meerwaarde voor de omgeving en oplossingen voor vraagstukken van algemeen belang wordt bereikt.

De gebiedsvisie nodigt uit, helpt prioriteren én zal de basis vormen voor de besluitvorming over toekomstige initiatieven. De gebiedsvisie heeft daarbij juist tot doel om initiatiefnemers, die vastlopen in standaard regelgeving, nieuwe ontwikkelmogelijkheden te bieden middels maatwerk. Een voorwaarde daarbij is dat daarbij substantieel wordt geïnvesteerd in omgevingskwaliteit.

Gebiedsvisie Breedschot in relatie tot Omgevingsvisie 'Zundert Floreert'

Voor de gehele gemeente Zundert is begin 2023 de Omgevingsvisie 'Zundert Floreert' vastgesteld. Hierin zijn algemene doelen en ambities benoemd. Met de gebiedsvisie Breedschot is hiervoor een detaillering aangebracht voor die onderwerpen die vooral in Breedschot van belang zijn.

1.3 'Breedschot floreert'

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

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

1.4 Leeswijzer

In voorliggende gebiedsvisie zijn beschreven:

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

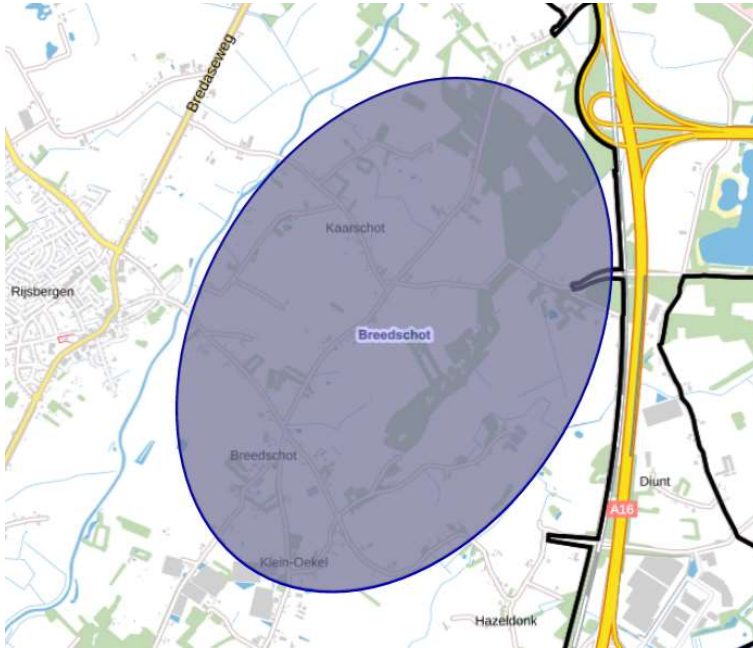
Wanneer in de visie 'wij' of 'vanuit het gebied' wordt geschreven, dan worden hiermee alle belanghebbenden bedoeld die hebben bijgedragen aan deze gebiedsvisie, dus behalve de overheden (gemeente, provincie, waterschap) ook de ondernemers, inwoners en overige betrokkenen. Daar waar partijen niet tot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

2 Gebiedspilot Breedschot

2.1 Inkadering gebied

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

Het gebied is bewust niet op perceelniveau begrensd om ruimte te creëren voor gesprekken.



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

2.2 Organisatie

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

2.3 Proces

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

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

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

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

Om zo veel mogelijk belanghebbenden binnen het pilotgebied te bereiken, zijn de uitnodigingen voor de algemene bijeenkomsten huis-aan-huis verspreid per post en per email (voor zover contactgegevens beschikbaar waren). Ook is tijdens het proces gevraagd om anderen op de hoogte te brengen van het project, om te voorkomen dat belanghebbenden binnen en van buiten het gebied niet geïnformeerd worden. Tevens is informatie beschikbaar gesteld op de projectwebsite <https://zundertfloreert.nl/>. Een concept van de gebiedsvisie is gepresenteerd op meerdere goed bezochte informatiebijeenkomsten in oktober en november 2021. Op basis van de verzamelde reacties is de visie aangepast. Een verslag staat op voornoemde website.

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

Initiatieven in relatie tot gebiedsvisie

Tijdens het proces voor de totstandkoming van de visie is aan initiatiefnemers gevraagd om hun ideeën of plannen met de omgeving te delen. Voor initiatieven waarvoor het omgevingsplan moet worden gewijzigd, is sowieso een omgevingsdialoog noodzakelijk.

Vanuit de meer positieve benadering in dit pilotproject (van "ja mits" in plaats van het meer traditionele 'nee tenzij') kan veel toegevoegde waarde ontstaan als partijen in een vroeg stadium kennis nemen van elkaars initiatieven. Deze kunnen elkaar versterken door samen op te trekken, investering in omgevingskwaliteit gezamenlijk vorm te geven. Negatief bezien kan het initiatiefnemers kwetsbaar maken, doordat ze al in vroeg stadium hun (vaak nog onvolledige) plannen delen. Ervaringen uit het verleden maken initiatiefnemers soms huiverig hun ideeën in een vroeg stadium te delen.

Een aantal initiatiefnemers hebben zo hun plan of wens wel willen delen, anderen niet. Dit heeft geleid tot onduidelijkheid waardoor spanningen en onvrede naar boven kwamen. Of deze spanningen geheel aan het gebiedsproces kunnen worden toegeschreven, daarover verschillen de meningen. Vast staat dat voor iedere ontwikkeling waarvoor het omgevingsplan moet worden gewijzigd, door de initiatiefnemers een omgevingsdialoog moet plaatsvinden. Daarin kunnen belanghebbenden eventueel hun belangen naar voren brengen en samen met de initiatiefnemer naar oplossingen zoeken.

Het gebiedsproces voor de totstandkoming van de gebiedsvisie is een bijzonder proces geworden, omdat juist werd beoogd tot een breed gedragen ontwikkelrichting voor het gebied te komen waarin mogelijke initiatieven een rol spelen.

Het proces is zo een verkenning geworden van mogelijke toekomstige omgevingsdialogen op initiatiefniveau en visievorming op meer abstract niveau. Er is een lerende aanpak gebruikt. Daar hoort bij dat niet alles even goed gaat, zoals we dat ook hebben ervaren. Tegelijkertijd hebben de deelnemers aan het proces veel van elkaar kunnen leren.

3 Gebiedsanalyse

3.1 Algemeen

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

3.2 Historie van het gebied

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

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

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

3.3 Huidige situatie

Het pilotgebied Breedschot omvat diverse deelgebieden met verschillende karakters. Aan de noordwestzijde ligt het beekdal van de Aa of Weerij met een 'open' landschap. Er is weinig bebouwing en je kunt ver kijken, ook dankzij de glooiing in de richting van de beek. Juist dat karakter van vergezichten en her en der plukjes groene landschapselementen (bomen, houtwallen) wordt gewaardeerd.

Het oostelijke deel kenmerkt zich door natuurwaarden. De inrichting van het gebied bestaat uit akkers, grasland, bos en natuurgebied. Her en der bevinden zich groene elementen, zoals kleine bosjes, bomenlanen en houtwallen.

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

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

De mensen gaan aardig met elkaar om, ze geven elkaar de ruimte. In het proces van de pilot zijn spanningen naar de oppervlakte gekomen. Deze zijn het gevolg van verschillen in belangen, in visie en in cultuur tussen mensen die hun hele leven in het gebied wonen en werken en welgestelde inwoners met mooi verbouwde boerderijen en landhuizen die hoge eisen stellen aan hun woongenot. Ondernemers wensen meer ontwikkelingsmogelijkheden, terwijl bewoners graag een rustige woonomgeving en versterking van natuurwaarden zien.

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

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

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



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

3.4 Ondernemen

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

Daarbij is voldoende aandacht noodzakelijk voor behoud van een aantrekkelijk landschap met een goede balans tussen bedrijvigheid, ruimte voor recreatie, versterking van natuur en biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het is een grote uitdaging om deze functies te combineren met de noodzakelijke mogelijkheden van schaalvergroting en teeltondersteunende voorzieningen in de landbouw.

De problematiek rondom vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) komt voort uit die schaalvergroting en heeft ook een ontvolking van het platteland tot gevolg. Juist door mogelijkheden te bieden voor niet-agrarische bedrijven of nieuwe woonvormen kunnen VAB-locaties een nieuwe, nuttige bestemming krijgen. Ook voor uitbreiding van bestaande bedrijven kunnen VAB-locaties mogelijkheden bieden. Volgens bestaand beleid moet het streven zijn om leegstand op te lossen en niet om meer bebouwing toe te voegen. Het toevoegen van extra bedrijfsbebouwing, bovenop de ruimte die reeds in het omgevingsplan is toegestaan, moet namelijk altijd gepaard gaan met een substantiële investering in omgevingskwaliteit. Bijvoorbeeld door sloop van overtollige VAB-bebouwing. Hierbij wordt bij voorkeur gesloopt binnen het pilotgebied zelf.

De kaders voor een dergelijke investering in omgevingskwaliteit zijn opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Agrarische bedrijven

Boomteelt en zacht fruit zijn in het buitengebied van Zundert de belangrijkste economisch dragers. We zijn trots op onze gezonde agrarische bedrijven! In de Omgevingsvisie 'Zundert Floreert', die voor de gehele gemeente Zundert geldt, zijn ambities en doelen gesteld voor de agrarische sector. Zoals de ambitie om de beste boomteeltgemeente te zijn en de ontwikkeling van treeport en fruitport naar 'greenport' voor de boom- en zachtfruitteelt. De agrarische sector (vooral agrofood) is de dragende pijler voor een florerend Zundert en daarvoor wordt ruimte gegeven. Vernieuwing en innovatie worden aangemoedigd! Een sterke agrarische sector moet ook verankerd zijn in een sterk landschap: met een betrouwbaar watersysteem en goede bodemkwaliteit, met evenwicht tussen de agrarische activiteiten, klimaat, natuur en cultuurhistorie.

Deze ambities en doelen uit de Omgevingsvisie 'Zundert Floreert' omarmen we ook in de gebiedsvisie Breedschot.

Grote delen van het Zundertse buitengebied zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied en als agrarische hoofdstructuur plus. In pilotgebied Breedschot zijn dat het zuidwestelijke deel en delen van het noordwesten. Hier gelden verruimde ontwikkelingsmogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de zachtfruit- en boomteeltsector in dit gebied te ondersteunen. Agrarische ondernemers koesteren deze mogelijkheden en willen dat deze behouden blijven en indien mogelijk worden uitgebreid.

De bedrijvigheid vraagt veel van milieu en landschap. Ook vanuit de markt worden steeds hogere eisen gesteld aan de producten. In lijn met de maatschappelijke trend is het voor bedrijven noodzakelijk geworden om te investeren in maatregelen ter verduurzaming van de eigen bedrijfsvoering en klimaatadaptatie (zoals hergebruik, berging en/of infiltratie van water). Daardoor zijn feitelijk twee ontwikkelingen waar te nemen: toepassing van geavanceerde technieken om het gebruik van water, mest- en voedingsstoffen te beperken (zoals teeltondersteunende voorzieningen) en extensivering van de bedrijfsvoering richting biologische, natuurinclusieve landbouw. Voor beide type bedrijfsvoeringen is ruimte in Breedschot en dat maakt het gebied zo aantrekkelijk.

Landbouw als voedselsysteem

Een belangrijke functie van het buitengebied wordt gemakkelijk over het hoofd gezien; namelijk die van leverancier van kwalitatief hoogstaande, veilige en betaalbare voeding. Breedschot maakt onderdeel uit van een van de belangrijkste tuinbouwgebieden van West-Europa. In ons globale systeem is de beschikbaarheid van betaalbaar voedsel zo vanzelfsprekend geworden, dat we er niet meer bij stil staan. Rood fruit wordt meer gezien als exportproduct.

Ook winnen lokaal geproduceerde voedingsgewassen aan populariteit. Zeker als ze op een extensieve manier worden geteeld. Steeds meer mensen trekken er op uit om in het buitengebied streek- en seizoensgebonden producten te kopen, rechtstreeks van de boer. Breedschot is gezien de ligging vlakbij Rijsbergen en ook Breda een gebied met kansen voor de verkoop van streekproducten.

Teeltondersteunende Voorzieningen (TOV)

De TOV (kassen) maken efficiëntere dosering van water en meststoffen mogelijk. Daarmee wordt de ecologische voetafdruk verminderd. Wel hebben TOV een groot effect in het landschap. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen in de markt zijn de aanleiding dat door gemeente Zundert momenteel wordt bekeken of het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen aanpassing behoeft. Een onderdeel daarvan is onderzoek naar de biodiversiteit.

Niet-Agrarische bedrijven

In het algemeen wordt voor niet-agrarische bedrijven, vastgehouden aan de maximaal toegestane omvang, die in het omgevingsplan is vastgelegd. Indien bedrijven meer willen dan een 'redelijke uitbreiding', dan worden deze door de gemeente gevraagd om te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Deze algemene aanpak geldt ook voor Breedschot. Wanneer ontwikkelingsplannen echter aantoonbaar bijdragen aan de doelstelling van de gebiedsvisie en een substantiële investering in omgevingskwaliteit plaatsvindt, dan kunnen deze bedrijven meer mogelijkheden krijgen. De omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant geeft hiervoor kaders.

Arbeidsmigranten

In de land- en tuinbouwsector in Zundert is behoefte aan de inzet van arbeidsmigranten. Huisvesting van deze mensen vraagt de nodige aandacht. De gemeente Zundert en werkgevers trekken hierin samen op, waarmee wordt aangesloten op gemaakte afspraken in regionaal verband. Bij plannen voor huisvesting zijn zowel een goed woon- en leefklimaat voor de werknemers van belang, als ook het behoud van een goed woon- en leefklimaat voor de (bestaande) omgeving. Voor huisvesting op locaties in het buitengebied is in vigerend beleid opgenomen dat de huisvesting op het bedrijf van de werkgever moet plaatsvinden. Ook zijn regels van toepassing voor het aantal werknemers wat op een locatie kan worden gehuisvest. Indien de wens bestaat om meer werknemers onderdak te bieden, dan wordt in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente én omgeving bekeken wat passend is bij de bedrijfsvoering en in de omgeving.

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

Recreatiebedrijven

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

3.5 Wonen in het buitengebied

Wonen gaat verder dan alleen een aangename woning. Ook de kwaliteit van de woonomgeving is van belang. Bij wonen in het buitengebied wordt vooral gedacht aan rust, ruimte, een groen uitzicht en veilige en aantrekkelijke fiets- en wandelpaden. In Breedschot is de situatie dat de woningen zich vaak in de nabijheid van bedrijven bevinden. Om ervoor te zorgen dat deze functies goed gecombineerd kunnen worden, is begrip voor ieders beleving van het buitengebied van belang. Bij opstellen van deze visie zijn een aantal van deze tegengestelde belangen blootgelegd.

Het huidige beleid bevat geen mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied vanuit het belang van het tegengaan van versterking en bescherming van het landschap. De Omgevingsvisie 'Zundert Floreert' geeft (tekstueel) wel aan dat beperkte woningbouw in het buitengebied kan bijdragen in de opgaven die daar liggen. In deze gebiedsvisie hebben wij geconstateerd dat in Breedschot ook die opgaven liggen en dat het (beperkt) toevoegen van woningen kan bijdragen aan invulling van de opgaven. Enkele voorwaarden die de overheden daarbij stellen zijn duidelijk: nieuwe woningen worden in het buitengebied uitsluitend toegestaan, indien andere belangen niet/nauwelijks worden geschaad én er naar verhouding een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit (natuur, water, landschap, sloop oude bebouwing, etc.). De omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant geeft hiervoor kaders. Of en hoe aan de ruimtelijke voorwaarden kan worden voldaan is aan initiatiefnemers om verder te onderbouwen.

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

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

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

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

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

Ruimtelijke en sociale inpassing houdt in:

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

Nieuwe woonvormen

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

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

Vanuit de pilot is een richtingwijzer voor het ontwikkelen van nieuwe **collectieve woonvormen** opgezet. Deze is te raadplegen op de projectwebsite <https://zundertfloreert.nl/>. Voorwaarden zijn dat het gaat om een kleinschalige ontwikkeling (max 11 woningen), er een goed uitgewerkt collectiviteitsconcept onder ligt, de woongebouwen binnen een bestaand bouwvlak liggen, er voorzieningen in de buurt zijn, de tijdelijkheid van de woningen voldoende juridisch is geborgd en er een substantiële bijdrage wordt geleverd aan omgevingskwaliteit. Dit vraagt om maatwerk. Het is sowieso wenselijk, te onderzoeken hoe alternatieve woonvormen financieel haalbaar gemaakt kunnen worden. Vanuit de pilot Breedschot klinken ook serieuze zorgen over tijdelijke Tiny House-projecten, vanwege mogelijke overlast en verfrommeling van het landschap. Dit zal bij nieuwe initiatieven voldoende aandacht moeten krijgen.

Senioren

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

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

3.6 Natuur en biodiversiteit

Aan de oostzijde van Breedschot is het natuurgebied 'Breedbroeken' gelegen. Dit is eigendom van Staatsbosbeheer. Breedbroeken maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), wat zich in noordelijke richting uitstrekt en doorloopt tot aan de kern Effen en de Galderse meren. Breedbroeken heeft unieke natuurwaarden door de aanwezigheid van moeraskalk. Dit zorgt voor zeldzame flora en fauna. Voor het gebied wordt momenteel een beheerprogramma uitgevoerd, wat deze natuurwaarden gaat versterken.

Ten zuiden van Breedbroeken bevinden zich agrarisch productielandschap, waarvan een aantal percelen met natuurlijke waarden (aanduiding 'groenblauwe mantel'). Langs de randen van diverse percelen zijn karakteristieke elementen zoals bomen(rijen) aanwezig.

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

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

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

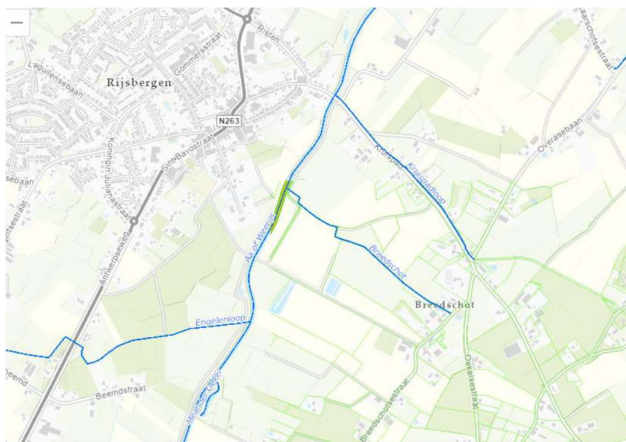
3.7 Energietransitie en duurzaamheid

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

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

3.8 Water en klimaatadaptatie

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



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



Afbeelding: watergangen Hazeldonkse beek (bron Waterschap Brabantse Delta)

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

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

Juist op de hogere gebieden zoals Breedschot zou infiltratie van water een belangrijke rol moeten spelen om te voorkomen dat enerzijds water te snel wordt afgevoerd naar het laaggelegen gebied (risico voor wateroverlast) en anderzijds om het grondwater aan te vullen in tijden van te veel water. Dit kan zelfs in de vorm van actieve diepte-infiltratie. Voor grotere bedrijven is het haalbaar om hierin te investeren omdat ze vaak al een bassin of wateropvang hebben voor de bedrijfsvoering. Stimulering kan bijvoorbeeld door bedrijven te garanderen dat zij grondwater mogen oppompen mits in de winter het grondwater maar voldoende wordt aangevuld. Ook kleinere bedrijven en particulieren kunnen een bijdrage leveren door zoveel mogelijk water vast te houden en ter plaatse te infiltreren in de bodem. Voorbeelden hiervan zijn het afkoppelen van hemelwaterafvoer of het plaatsen van stuwen in sloten om water langer vast te houden. Naast waterkwantiteit is waterkwaliteit eveneens een belangrijk aandachtspunt in het gehele stroomgebied van de Aa of Weerijds. Door intensief landbouwkundig gebruik aan zowel Vlaamse en Nederlandse kant komen er te veel nutriënten en gewasbeschermingsmiddelen in het oppervlaktewater terecht. Dit blijft ook de komende jaren extra aandacht vragen. Teeltondersteunende voorzieningen kunnen er, door recirculatie van water, voor zorgen dat de emissie van meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen wordt teruggedrongen. Maar kunnen, door een overstort bij ernstige regelval, ook zorgen voor lozingen met hoge concentraties aan meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen.

3.9 Sociale samenhang

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

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

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

3.10 Verkeer

Tijdens de bijeenkomsten zijn vaak zorgen geuit over de verkeersveiligheid in Breedschot. De snelheid van autoverkeer en de combinatie van recreatief en agrarisch gebruik van wegen zijn de belangrijkste knelpunten. Vanuit het gebied is actief meegedacht over oplossingen. Het is echter een complex thema, omdat de fysieke ruimte veelal beperkt is, de ingrepen kostbaar zijn en omdat de verantwoordelijkheid voor verbetering in eerste instantie bij de gemeente ligt. De afhandeling van (vracht)verkeer van en naar Breedschot is onderdeel van de veel grotere 'puzzel' van de hoge verkeersdruk in het centrum van Rijsbergen. In 2023-2024 heeft een studie plaatsgevonden naar de verkeersproblematiek in Rijsbergen. Een onderzoeksvariant is een nieuwe rondweg rond Rijsbergen waarvan het tracé door Breedschot zou kunnen lopen. Eventuele consequenties voor deze visie zijn nu nog niet te voorzien. De gebiedsvisie Breedschot vormt onderdeel van de basisgegevens voor deze trajectstudie.

Vanuit nieuwe ontwikkelingen kan worden meebewogen en meegedacht om bestaande onveilige situaties beter te maken. Bijvoorbeeld door het verplaatsen van een inrit of het zodanig aanpassen van de inrichting van een perceel dat dit het overzicht op verkeerspunten ten goede komt.

In bijlage 2 is een opsomming opgenomen van de verkeerssituaties die als onveilig worden ervaren inclusief een aantal verbetervoorstellen en mogelijk oplossingen.

4 Gebiedsvisie

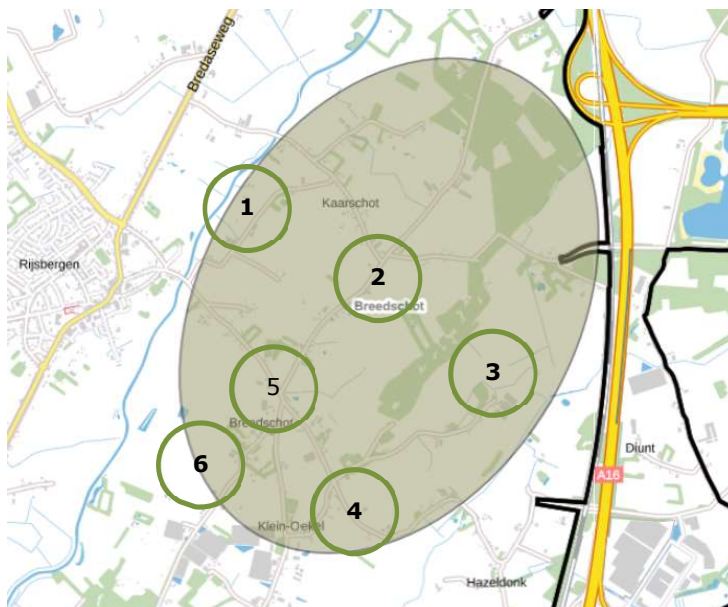
In de huidige snel veranderende en complexe samenleving wordt er veel gevraagd van overheid, ondernemers, inwoners en belangenorganisaties. Gezamenlijk zal er een manier van samenwerking gevonden moeten worden, die kan zorgen dat ambities en wensen kunnen worden gerealiseerd en tegelijkertijd belangen in balans blijven. Dit moet gedaan worden door gebruik te maken van nieuwe samenwerkingsvormen, zoals **'Zundert Floreert'** waarbij door de samenwerkende overheden (gemeente, provincie en waterschap) dorpsraden en belangenorganisaties in vroegtijdig stadium wordt meegedacht over nieuwe ontwikkelingen en de daarvoor benodigde investering in omgevingskwaliteit.

Meer informatie staat op de projectwebsite <https://zundertfloreert.nl/>. Voor uitleg en voorwaarden met betrekking tot omgevingskwaliteit wordt verwezen naar de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Voor nieuwe initiatieven in het buitengebied, waarvoor het omgevingsplan moet worden gewijzigd, geeft deze gebiedsvisie een handreiking om de ontwikkelingen goed in te passen in een omgeving. Nieuwe initiatieven waarvoor kansen worden geboden, zijn bijvoorbeeld het uitbreiden van bestaande agrarische en niet-agrarische bedrijven, de omzetting van bestemmingen of het toevoegen van woningen. In veel gevallen moet daarbij substantieel worden geïnvesteerd in omgevingskwaliteit. In de gebiedsanalyse (hoofdstuk 3) is een beschrijving gegeven van de knelpunten, wensen, waarden en opgaven. In navolgende paragrafen zijn per deelgebied de kansen benoemd voor versterking van de omgevingskwaliteit. Deze kansen zijn niet-limitatief en initiatiefnemers worden aangemoedigd om zelf de bijdrage aan omgevingskwaliteit vorm te geven. Doel van de werkwijze 'Zundert Floreert' is immers dat niet alleen perspectief voor het individu ontstaat, maar ook meerwaarde en oplossingen voor vraagstukken van algemeen belang wordt bereikt.

De 6 omgevingen in pilotgebied Breedschot:

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



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

Omgeving Beekdal

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

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

Kansen:

- Verbeteren van waterinfiltratie.
- Versterken bestaande landschapselementen.
- Versterken van natuurwaarden.
- Verwijderen van vrijkomende bebouwing (VAB's).
- Ruimte voor veilige fiets- en wandelpaden.

Omgeving Lange Dreef-Slikstraatje-Overasebaan

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

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

Kansen

- Versterken van natuur- en biodiversiteit.
- Conserveren en versterken van bestaande historische landschapselementen.
- Verbeteren van de variatie in het gebied.
- Verbeteren van waterinfiltratie.
- Verwijderen van vrijkomende bebouwing (VAB's).
- Ruimte voor veilige fiets- en wandelpaden.

Omgeving Kruispad Zuid

Aan de oostzijde van Breedschot is het natuurgebied 'Breedbroeken' gelegen. Ten zuiden van het natuurgebied bevinden zich agrarisch productielandschap waarvan een aantal percelen met natuurlijke waarden ('Groen-blauwe mantel'). Ten oosten van Breedbroeken ligt van noord naar zuid een zogenaamd 'woonbos' met natuurlijke waarden.

In dit gebied bestaan wensen van agrarische ondernemers die meer mogelijkheden willen, terwijl bewoners graag een rustige woonomgeving en versterking van natuurwaarden zien. Uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten en nieuwe initiatieven zijn mogelijk mits deze passend zijn in het karakter en landschap van het gebied. Indien voor een ontwikkeling een investering in omgevingskwaliteit noodzakelijk is, dan is het wenselijk om natuurwaarden te versterken. De mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen binnen de groenblauwe mantel blijven ongewijzigd. Door de ligging biedt het gebied wellicht kansen voor natuur inclusieve- en kringloop-landbouw.

Kansen:

- Versterking en uitbreiding van natuur & biodiversiteit.
- Natuur inclusieve -en circulaire landbouw.
- Verwijderen van vrijkomende bebouwing (VAB's).

Omgeving Oekelsestraat en Noordhoeksestraat

Deze omgeving kenmerkt zich door een overwegend intensief agrarisch productielandschap met oude landschapselementen en natuurwaarden langs de Galdersebeek.

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

Kansen

- Versterken van natuur- en biodiversiteit
- Conserveren en versterken van bestaande historische landschapselementen
- Verbeteren van de variatie in het gebied.
- Verbeteren van waterinfiltratie.
- Verwijderen van vrijkomende bebouwing (VAB's).
- Ruimte voor veilige fiets- en wandelpaden.

Omgeving 'Kruispunt'

Rondom het kruispunt van de Kruispad, Noordhoekse straat, Oekelsestraat en Breedschotsestraat komen kansen en knelpunten bij elkaar door vrijkomende (agrarische) bebouwing, wensen voor nieuwe ontwikkelingen van zowel agrarische- als recreatieve ondernemers en wensen voor het toevoegen van woningen. In combinatie met de reeds aanwezige woningen en bedrijven kunnen de knelpunten, wensen en initiatieven slim worden samengebracht tot een samenhangend ruimtelijk geheel. Samenwerking en afstemming tussen initiatiefnemers is daarbij cruciaal.

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat een dichte bebouwing ontstaat of een uitbreiding van Rijsbergen. Echter door de bestaande cultuurhistorische bebouwing en de verbanden daartussen als vertrekpunt te nemen bij nieuwe ontwikkelingen en overtollig leegstaand vastgoed te verwijderen kan dit gebied een hoge belevingswaarde krijgen. Door de bebouwing te omlijsten met een zone met nieuwe natuur wordt spanning met de nabijgelegen intensieve landbouw voorkomen en verbetert de balans voor natuur en biodiversiteit. In dit deel van Breedschot ligt een grote ontwerpuitdaging in het combineren van wonen, bedrijvigheid, recreatie en natuur!

Tijdens een bijeenkomst van de werkgroep 'Breedschotsestraat, Oekelsestraat, Kruispad' in juli 2021 is nagedacht over het toevoegen van nieuwe woningen. Bewoners hebben nadrukkelijk uitgesproken dat het toevoegen van (veel nieuwe) woningen niet wenselijk is. En als er dergelijke initiatieven zijn, dat deze in een omgevingsdialoog goed worden afgestemd met de omwonenden. Het wordt erg belangrijk gevonden dat de ruimtelijke opzet en stijl van de woningen passend zijn in de omgeving, die wordt gekenmerkt als lintbebouwing met daar tussen voldoende ruimte en zichtlijnen. Ook kan er niet meer worden gebouwd dan er aan overtollige gebouwen wordt gesloopt. Dit vraagt om precisiewerk, samen met omwonenden, bij de verder uitwerking. Nadrukkelijk is de wens uitgesproken dat er geen grote landhuizen komen voor één huishouden. De buurt staat kritisch tegenover Tiny Houses voor jongeren. Er wordt gevreesd voor overlast. Bij dergelijke initiatieven is professionele exploitatie dus van belang.

Het is de wens van bewoners dat bij nieuwe ontwikkelingen terdege rekening wordt gehouden dat de verkeersdruk niet onredelijk zal toenemen; de wegen zijn nu al druk en er wordt snel gereden. Een kans voor meer omgevingskwaliteit is meer ruimte voor fietsers en wandelaars in de vorm van een langzaam verkeerverbinding vanuit Breedschot naar het fietspad langs de Aa of Weerij, en waar mogelijk extra vrij liggende fiets- en wandelpaden. Hiermee wordt de verkeersveiligheid van het gebied verbeterd en de recreatieve functie versterkt. Het is een wens van de bewoners dat er een dergelijke route wordt gerealiseerd.

Kansen

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

Omgeving Breedschot Zuid

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

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

Kansen

- Bestaande landschappelijke structuren herstellen of versterken waarbij verplaatsing een optie kan zijn.
- Natuur en biodiversiteit versterken.
- Verwijderen van vrijkomende bebouwing (VAB's).
- Compensatie voor natuur en biodiversiteit door intensieve landbouw elders in het gebied.
- Ruimte voor veilige fiets- en wandelpaden.

Gebiedsvisiekaart

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

Verkeersveiligheid

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

5 Aan de slag!

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

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

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

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

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

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

5.1 Initiatieven verder brengen

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

De uitdaging

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

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

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

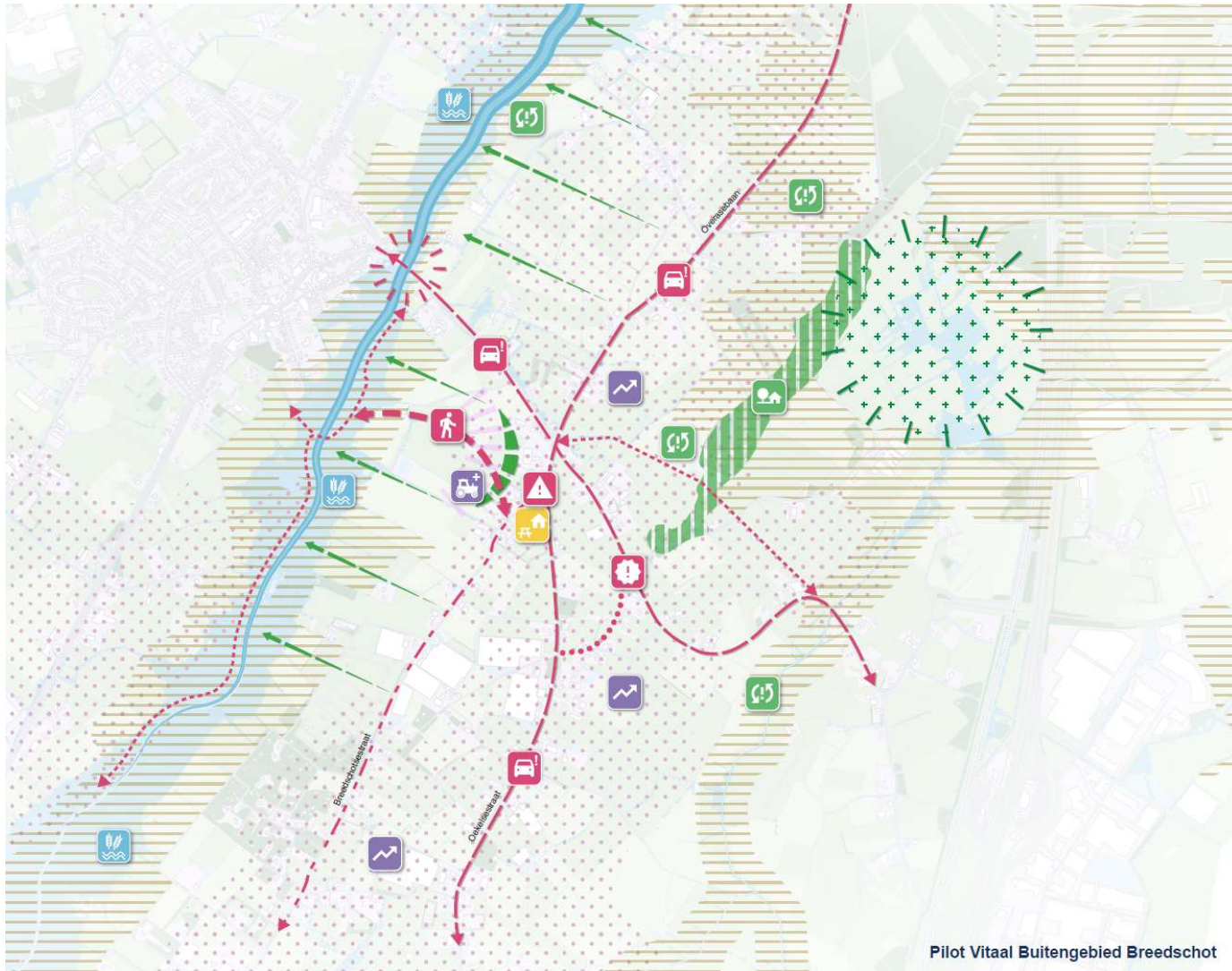
Nawoord - doorkijk naar de toekomst

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

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

Bijlage 1: Gebiedsvisiekaart


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



Afbeelding: gebiedsvisiekaart pilotgebied Breedschot

Gebiedsgerichte opgaven

Leefbaarheid en Gezond(wonen)

-  Transformatie naar vitale functies is welkom. Zorg voor behoud openheid gebied. Kansen voor kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Economisch vitaal

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

Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief

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

Bereikbaar en toegankelijk

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

Aantrekkelijk en waardevol

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

Verklaring kleur onderliggende vlakken

-  Aa of Weerj's.

Gebiedsbrede opgaven

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

Bijlage 2: Verkeersveiligheid

Hieronder is een opsomming opgenomen van de verkeerssituaties die als onveilig worden ervaren inclusief een aantal verbetervoorstellen en mogelijke oplossingen.

Snelheid	<p>De gemeente Zundert is bezig om de maximumsnelheid op de wegen in het buitengebied te verlagen van 80 km/uur naar 60 km/uur. De weginrichting wordt hierbij aangepast. In Breedschot zijn een aantal smalle en bochtige wegen waar ook 60 km/uur te snel wordt bevinden.</p> <p>Het gaat om oude wegen die het gebied sfeer en karakter geven:</p> <ul style="list-style-type: none">• Klein-Oekelsestraat• Bovenheining• Lange Dreef• Kaarschotsestraat• Breedschotsestraat• Slikstraatje	<p><u>Mogelijke oplossingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Op deze wegen de maximumsnelheid verlagen naar 40 km/uur.• Op drukke fietsroutes veilige ruimte voor langzaam verkeer creëren.
Sluipverkeer	<p>Door het gebied gaat veel sluipverkeer van- en naar de bedrijventerreinen aan de A16 en vanaf de A16 richting Zundert, Roosendaal en Etten-Leur. Sinds de camerabewaking van de aansluiting op de A16 – eigenlijk uitsluitend bestemd voor hulpdiensten – is dit sluipverkeer aanzienlijk afgenomen.</p>	
Vrachtverkeer	<p>De schaalvergroting van de agrarische bedrijven brengt veel meer grote vrachtwagens in het gebied voor aanvoer van grond- en hulpstoffen en afvoer van producten. Vooral voor de smallere wegen in het gebied geven deze voertuigen een grote belasting. Ook in Rijsbergen ontstaat overlast door deze verkeersbewegingen (o.a. Risten). In Breedschot bestaat de wens om voor deze verkeersbewegingen een ontsluiting van het gebied naar de A16 te creëren. De bestaande afrit Zundert van de A16 is voor deze verkeersbewegingen een probleem vanwege de Belgische tolheffing.</p> <p><u>Mogelijke oplossingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• De mogelijkheden verkennen om alleen bestemmings(vracht)verkeer toegang tot het gebied vanaf de A16 te geven. Hierbij gebruik maken van bestaande camerabewaking in combinatie met fleetcontrol systemen van transportbedrijven.• Bij nieuwe ontwikkelingen de opslag van producten op de productielocatie zelf faciliteren.	
Grote landbouwvoertuigen	<p>De schaalvergroting in de agrarische sector brengt het gebruik van grote landbouwvoertuigen met zich mee.</p> <p><u>Mogelijke oplossingen:</u></p> <p>Bij nieuwe initiatieven de stalling van landbouwvoertuigen zo veel mogelijk realiseren op of bij de locatie waar ze het meest gebruikt worden</p>	

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

Mogelijke oplossingen:

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

Specifieke aandachtspunten

Kaarschotsestraat

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

Kruispad voor de Hoge Brug

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

De kruising van de Kruispad, Noordhoekse straat en Oekelsestraat

Op deze wegen wordt snel gereden en de kruising is op enkele punten onoverzichtelijk. Ook komt hier het fietspad ('trambaantje') op de openbare weg.

Breedschotsestraat

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