
INHOUDSOPGAVE DEEL 3

1. INLEIDING.....	2
1.1 OPZET STRUCTUURVISIEPLUS	2
1.2 TOEKOMSTVISIE.....	3
2. TOEKOMSTVISIE.....	6
2.1 ALGEMEEN.....	6
2.2 BUITENGEBIED.....	7
2.3 DE KERNEN	9
3. TOEKOMSTVISIE KERNEN.....	12
3.1 TOEKOMSTVISIE ZUNDERT.....	12
3.2 TOEKOMSTVISIE RIJSBERGEN	14
3.3 TOEKOMSTVISIE KLEIN-ZUNDERT	15
3.4 TOEKOMSTVISIE WERNHOUT	16
3.5 TOEKOMSTVISIE ACHTMAAL	17

1. Inleiding

1.1 Opzet structuurvisiePlus

Voor u ligt deel 3 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.

In het eerste deel van de structuurvisiePlus is tot het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld gekomen. Het tweede deel van het rapport van de structuurvisiePlus omvat het programma. In dit derde deel worden Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en programma met elkaar geconfronteerd. Dit levert de “toekomstvisie” op. Om de toekomstvisie te realiseren moeten projecten worden uitgevoerd. Hiertoe wordt een uitvoeringsschema opgesteld (deel 4).

Oorspronkelijk was het de bedoeling om deel 3 “structuurvisiePlus” te noemen. Dit werkt echter verwarrend omdat “structuurvisieplus” ook de naam van het gehele project is. Daarom is besloten om deel 3 “toekomstvisie” te noemen.



Opbouw van structuurvisiePlus

1.2 Toekomstvisie

De Toekomstvisie dient om het programma (deel 2) goed te kunnen inpassen in het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (deel 1). Met de Toekomstvisie wordt duidelijk welke ontwikkeling waar gewenst is. De Toekomstvisie is gebaseerd op het vastgestelde Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Duidelijk wordt op welke wijze en in welke volgorde de potenties worden benut.

Eerst wordt een visie gegeven op de gehele gemeente met aandacht voor het buitengebied en de rol van de kernen. Daarna wordt ingezoomd op de vijf kerkdorpen. Bij iedere Toekomstvisie is een kaartbeeld gemaakt. Deze kaarten zitten achter in het verslag. Niet iedere ontwikkeling kan op de kaart worden weergegeven; sommige punten kunnen of hoeven niet gekoppeld te worden aan een vaste locatie. Zo hebben programmapunten in het buitengebied vaak betrekking op een groter gebied.

In Toekomstvisie worden alle ontwikkelingen aangegeven tot 2015; de kaarten geven een eindbeeld voor 2015. Een onderscheid in perioden tot 2005, 2005-2010 en 2010-2015 wordt gemaakt in het uitvoeringsprogramma (deel 4).

Levensduur van toekomstvisie

Ieder jaar dienen in ieder geval het programma (deel 2) en het uitvoeringsschema (deel 4) te worden gezien. Bij iedere actualisering van het programma moet worden besloten of het noodzakelijk is om de toekomstvisie aan te passen. Doordat de Toekomstvisie ruimte geeft voor een lange periode hoeft deze niet bij iedere wijziging van het programma te worden aangepast. Veel wijzigingen kunnen nog binnen de visie worden opgelost. Evaluatie en eventuele aanpassing van de verschillende delen gebeurt gelijktijdig en in samenhang met elkaar.

Gezien het nut van het uitvoeringsschema bij samenstelling van de meerjarenbegroting wordt voorgesteld om de actualisering ieder jaar mee te laten lopen met de begrotingscyclus. 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 hierbij betrokken, onder coördinatie van het afdelingshoofd.

Reserveringslocaties

Voor stedelijke functies is het moeilijk om tot 2015 de benodigde locaties te bepalen. De behoefte aan uitbreiding is onder andere afhankelijk van het beleid van hogere overheden en de economische ontwikkeling. In de Toekomstvisie zijn daarom reserveringslocaties voor verstedelijking aangegeven. Hiervoor zijn onder andere de volgende argumenten:

- De kans is aanwezig dat niet alle inbreidingslocaties voor 2015 kunnen worden gerealiseerd. Extra uitbreiding kan dan nodig zijn om het programma toch te realiseren;
- Met voldoende ontwikkelingsruimte wordt voorkomen dat een grotere ruimtebehoefte leidt tot ad-hoc beslissingen.
- De provincie Noord-Brabant wil de woningmarkt meer regionaal gaan benaderen. Gemeente Zundert kan zorgen voor kwalitatief goede woonlocaties zonder aantasting van de onderste lagen.

Bij het zoeken naar ruimte voor een functie wordt dus de volgende volgorde aangehouden:

1. Voorraadstrategie, herstructurering verdichting en inbreiding;
2. Uitbreidingslocaties tot 2015;
3. Reserveringslocaties.

De reserveringslocaties zijn niet specifiek voor een functie bestemd. Afhankelijk van de ruimtevrage kan te zijner tijd worden besloten

welke functie hier het meest gewenst is. De keuzes voor reserveringslocaties is mede afhankelijk van keuze die worden gemaakt in de verkeersstructuur van Zundert. Waar de wenselijkheid van nieuwe ontwikkelingen afhankelijk is van een nieuwe ontsluitingsweg is dit in de tekst aangegeven.

Beleidskader

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

Zorgvuldig ruimtegebruik: De mogelijkheden zijn in deel 2 geanalyseerd. Benutten van de locaties staat voorop in deel 3.

Water als ordenend principe: Water als ordenend principe is bepalend voor de begrenzing voor de locatie van nieuwe verstedelijking. De beekdalen worden bespaard van verstedelijking.

Uitgaan van specifieke kwaliteiten en unieke en onvervangbare waarden zwaar meewegen: Bij de ruimtelijke visie is aandacht voor onvervangbare waarden als GHS, beekdalen en dorpsranden.

Reconstructie Zandgronden en vernieuwing in het buitengebied: De reconstructie kon nog niet verwerkt worden in de structuurvisiePlus. De toekomstvisie geeft veel handvaten voor de gebiedsuitwerking voor de Baronie.

De verdeling van wonen en werken op basis van ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen: Alle locaties die zijn aangegeven kunnen de structuur van de kern versterken. Bij het aanwijzen van de locaties hebben ruimtelijke overwegingen de doorslag gegeven.

Duurzame ontwikkeling: In deel 1 is met de lagenbenadering de basis gelegd voor de duurzame ontwikkeling. De ontwikkelingen in

de toekomstvisie passen binnen het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Waarborgen van een voldoende voorzieningenniveau: In de toekomstvisie wordt de rol van de kernen beschreven en wordt ingegaan op het bijbehorende voorzieningenpakket. Tevens wordt aandacht besteed aan de bereikbaarheid van kleine kernen.

Duurzame verkeersstructuur: De categorisering in wegen komt terug in de toekomstvisie.

Regionale afstemming: Regionale afstemming heeft plaatsgevonden door het betrekken van visies van omliggende gemeenten en het voeren van vooroverleg.

Interactief proces

Het interactief proces heeft een belangrijke bijdrage geleverd bij het opstellen van de toekomstvisie. Op basis van de gesprekken en de workshops is duidelijk geworden wat de ambities en de wensen van de bevolking zijn. Op basis van de verschillende invalshoeken, ambities en belangen is gekomen tot deze toekomstvisie.

Voor wonen en bedrijven worden voldoende kansen geboden in de toekomstvisie. Om het verblijfsklimaat in de Molenstraat te versterken wordt gekozen voor een nieuwe ontsluitingsweg. Aan de voorzieningen is aandacht besteed door het gewenste niveau voor de kernen aan te geven. Op kwaliteiten als het bloemencorso en de boomteelt wordt ingezet. Voor de verscheidenheid in het landschap wordt een basis gelegd door de onderverdeling van het buitengebied in GHS en AHS. Vincent van Gogh wordt als aanknopingspunt opgepakt voor versterking van de recreatie en cultuur.

2. Toekomstvisie

2.1 Algemeen

De gemeente Zundert heeft een bescheiden ambitie. Dit is zowel vanuit de commissie Grondzaken als vanuit het interactieve proces aangegeven. De ambitie van gemeente Zundert is een plaats te zijn waar het goed wonen, werken en vertoeven is. De ambitie van de gemeente Zundert is sterk intern gericht; de mensen die voor wonen en werken gebonden zijn aan de gemeente Zundert staan voorop. Daarnaast kan de gemeente Zundert ook aantrekkelijk zijn voor bezoekers en recreanten. Zundert is een aantrekkelijke woon- en werk omgeving in een gevarieerd landschap.

Woonomgeving

Ingezet wordt op een goed verblijfsklimaat, de bouw van voldoende woningen, de aanwezigheid van voldoende voorzieningen en voldoende mogelijkheden om de vrije tijd te besteden. Hieraan moet invulling worden gegeven binnen het eigen karakter van Zundert als landelijke grensgemeente; een gemeente met sterke gemeenschapszin en een agrarische achtergrond. De leefbaarheid en het dorpse karakter moeten worden behouden.

Werkomgeving

Rond de kernen moet voldoende ruimte worden geboden voor lokale bedrijvigheid die past binnen de schaal van Zundert. In het buitengebied staat behoud van de voor Zundert karakteristieke boomteelt voorop. Daarnaast moet ook voldoende ruimte worden geboden voor andere bedrijvsvormen in de agrarische sector.

Landschap

De gevarieerd van het landschap moet worden behouden en waar mogelijk versterkt. Natuur staat voorop in de GHS en landbouw in de AHS. Binnen de AHS moet aandacht zijn voor de kleinschaligheid en de gevarieerdheid van het landschap. Het landschap geeft mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

Recreatie en cultuur

Het gevarieerde landschap biedt de meeste aanknopingspunten voor de recreatie. Fiets- en wandelroutes zijn hierbij belangrijk. Daarnaast heeft Zundert een aantal specifieke kwaliteiten, die aantrekkelijk zijn voor bezoekers en recreanten. Twee hiervan zijn van bovenregionale betekenis of kunnen hiertoe uitgroeien: Het Bloemencorso en Vincent van Gogh. Met deze twee kwaliteiten kan Zundert nog sterker op de kaart worden gezet.

Verkeer en vervoer

Een goede auto-ontsluiting staat in een landelijke gemeente als Zundert voorop. Daarnaast moet de fietsstructuur worden versterkt en worden de mogelijkheden van aanvullend openbaar vervoer onderzocht. Bij de verkeersstructuur staan Duurzaam veilig en bereikbaarheid van woon- en werkgebieden voorop. De inrichting van de weg moet zijn afgestemd op de functie van de weg. De verkeersstructuur kan niet los worden gezien van het regionale schaalniveau. In de verkeersstudie die door de provincie is uitgevoerd worden de Bredaseweg, de Meirseweg, de Rucphenseweg en de Ettenseweg de belangrijkste toevoerwegen.

Water

Het waterschap wil invulling geven aan de RO-visie (Water op de kaart). Hiertoe gaat het waterschap uitvoeringsplannen opstellen, die maatregelen met zich meebrengen voor het buitengebied. Het langer vasthouden van gebiedseigen water betekent dat zowel in en rond de kernen als in het buitengebied gezocht moet worden naar ruimte voor waterretentie.

2.2 Buitengebied

De ontwikkelingen in het buitengebied zijn in sterke mate afhankelijk van het regionale reconstructieplan dat in voorbereiding is. Voor zover mogelijk wordt hier al op ingespeeld in de toekomstvisie.

De gemeente kent een relatief groot buitengebied, waarin diverse functies aanwezig zijn en waar diverse potenties liggen. Er moet gestreefd worden naar ontwikkelingen in het buitengebied die de verschillende functies voldoende draagvlak en bestaansrecht kunnen bieden en die naast elkaar een waarde hebben.

Het buitengebied blijft in hoofdzaak bestemd voor landbouw, natuur en recreatie. Voor zowel de natuur als de landbouw moet het buitengebied kansen blijven behouden. Recreatie moet meer aandacht krijgen dan tot op heden het geval is. Om de drie hoofdfuncties optimaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied opgedeeld in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS).

In de GHS staat de natuurfunctie voorop. Hier is plaats voor grondgebonden landbouw en recreatie met een groen karakter. Afhankelijk van de kwetsbaarheid van het gebied en de aard van de te beschermen natuurwaarden wordt bepaald welke vormen van landbouw, toerisme en recreatie toelaatbaar zijn en met welke intensiteit.

In de AHS staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop. Naast de landbouw biedt de AHS volop mogelijkheden voor recreatie en toerisme. Voorwaarde is wel dat agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt en dat adequate landschappelijke inpassing plaatsvindt.

Niet aan het buitengebied gebonden bebouwing en functies worden geweerd uit het buitengebied. Uitzonderingen op deze regel zijn denkbaar, indien de bebouwing tegelijkertijd een duidelijke kwalitatieve meerwaarde betekent op het vlak van natuur, landschap of recreatie.

De scheiding in Groene Hoofdstructuur (GHS) en Agrarische Hoofdstructuur (AHS) is in Zundert zeer helder. Aan de oost- en westzijde van de gemeente liggen grote aaneengesloten gebieden met natuur en landschappelijke waarde. Het gebied rond de Krochten (oostzijde) is minder omvangrijk dan de zone met landgoederen (westzijde), maar ecologisch is dit gebied zeker zo waardevol. Het centrale gedeelte van de gemeente is het meest dynamisch. Hier is de agrarische sector redelijk intensief en is ook de verstedelijking het grootst.

Hazeldonk: afweging van potenties

Aan de oostzijde van de gemeente ligt bedrijventerrein Hazeldonk: een internationaal bedrijventerrein langs de A16, vooral gericht op de logistieke sector. Vanuit het interactief proces is geopperd om dit bedrijventerrein op grondgebied van de gemeente Zundert uit te breiden. In het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is de potentie aangegeven. Hierbij is ook gezegd dat hetzelfde gebied potentie heeft voor landbouw, natuur en recreatie. Grensoverschrijdend kan met buurgemeenten worden overlegd over de mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijvigheid. Bij deze discussie kan ook de grenscorrectie in verband met de HSL worden betrokken.

Noordhoek Zundert: gevarieerd overgangsgebied

Bijzondere aandacht moet geschonken worden aan de zogenaamde Noordhoek, het gebied ten noorden van de kern Zundert gelegen tussen de Kleine Beek en de Aa of Weerij. Dit gebied heeft een scala aan mogelijkheden. De ontsluiting is goed. De mogelijkheden dienen in een nadere studie bekeken te worden. De insteek is om tot een verweving van functies te komen, waarbij de landschappelijke waarden voor een groot deel bewaard blijven.

Beekdalen: afweging van potenties

De Aa of Weerij en de Kleine Beek zijn Ecologische verbindingzones. De beekdalen rond de beek maken onderdeel uit van de Agrarische Hoofdstructuur. De landschappelijke waarden van het beekdal worden beschermd in het bestemmingsplan buitengebied. Een gedeelte van het beekdal ligt in het boomteeltontwikkelingsgebied. Vanuit het water als ordenend principe moet bekeken worden welke teelten in de beekdalen mogelijk blijven in de toekomst. Uitgangspunt hierbij is niet het juridisch verbieden van bepaalde teelten in het beekdal. In overleg met de diverse instanties moet worden gekomen tot een goede invulling, waarbij de belangen zorgvuldig worden afgewogen.

Landbouw

In het bestemmingsplan Buitengebied voor Zundert wordt al een richting gegeven op welke wijze het buitengebied ontwikkeld zou moeten worden. Binnen de AHS zijn voor alle agrarische sectoren volop ontwikkelingsmogelijkheden. Het boomteeltontwikkelingsgebied geeft een extra plus aan ontwikkeling van de boomteelt in Zundert. In de Toekomstvisie wordt ruimte gehouden voor een uitbreiding van het boomteeltontwikkelingsgebied rond Rijsbergen. Bij herziening van het bestemmingsplan buitengebied Rijsbergen kan de noodzaak en de wenselijkheid worden bezien. Een andere sector die sterk is in Zundert is de aardbeienteelt.

Natuur

Natuurontwikkeling vindt met name plaats in de GHS. Voor de AHS wordt uitgegaan van natuurontwikkeling op basis van vrijwilligheid. De gemeente Zundert kan zorgen voor voorlichting en stimulering. Behoud en aanleg van landschapselementen is belangrijk in het buitengebied. De gemeente kan hier een actieve rol in spelen door een beleidsvisie op te stellen. De gemeente Zundert heeft in de Ruilverkaveling Zundert 6 ha. grond ingebracht om te ontwikkelen als natuur.

Recreatie

De ontwikkeling van recreatie en toerisme is afhankelijk van het in voorbereiding zijnde beleidsplan recreatie en toerisme. De structuurvisiePlus is hier zoveel op afgestemd. In het buitengebied zijn mede recreatieve voorzieningen aanwezig, maar de onderlinge samenhang kan worden verbeterd, waardoor de voorzieningen elkaar kunnen versterken. Ingezet wordt op buitenrecreatie en bewegingsrecreatie. Een netwerk van wandelroutes en fietspaden is daarbij belangrijk. In samenhang met elkaar moet de ontwikkeling van routes en recreatieve knopen kansen krijgen.

2.3 De kernen

Gemeente Zundert bestaat uit vijf kernen, die in omvang, ligging, opbouw en voorzieningenniveau van elkaar verschillen. Belangrijk is welke ontwikkelingen gelet op grootte, aanwezige voorzieningen en potenties in de verschillende kernen verwacht kunnen worden en hoe de relatie en/of afhankelijkheid tussen de verschillende kernen is. Uitgangspunt is om dorpsgemeenschappen zoveel mogelijk in stand te houden. Dit betekent een minimaal pakket van voorzieningen per kern en een zodanige verdeling van de woningbouw, dat in iedere kern het aantal woningen kan groeien

Het verschil in ontwikkeling van de kernen is samengevat in nevenstaand schema. De meeste ontwikkelingen tot 2015 gaan plaatsvinden in de kern Zundert. In Rijsbergen is ruimte voor de ontwikkeling van wonen en bedrijven. Voor de kernen Achtmaal, Wernhout en Klein-Zundert zijn de ontwikkelingen beperkt. Voor deze kernen is wel extra aandacht voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.

De kern Achtmaal krijgt extra aandacht in deze visie. Deze aandacht komt voort uit een zorg voor de sociale en economische toekomst van Achtmaal. Door de afgezonderde ligging moet de kern voor een groot gedeelte op eigen benen staan. Voor behoud van een sterke gemeenschap is toekomstperspectief en ontwikkelingsruimte noodzakelijk. Om deze reden worden voor de kern Achtmaal verhoudingsgewijs meer mogelijkheden geboden dan voor de andere kleine kernen. De kern Achtmaal heeft volop mogelijkheden om uit te breiden zonder aantasting van landschappelijk waardevol gebied.

Zundert: Hoofdkern van de gemeente

wonen	Ruimte bieden voor eigen kern en Klein-Zundert
bedrijvigheid	Ruimte bieden voor hele gemeente
voorzieningen	Voorzieningen op gemeentelijk niveau
infrastructuur	Duurzaam veilig en versterken verkeersstructuur
recreatie	Recreatieve dorpskern en kleinschalig verblijf
groen	structuurversterking

Rijsbergen: Zelfstandige kern

wonen	Ruimte bieden voor eigen kern
bedrijvigheid	Ruimte bieden voor eigen kern
voorzieningen	Voorzieningen op niveau van kern
infrastructuur	Duurzaam veilig en versterken structuur voor fiets
recreatie	evt. kleinschalig verblijf
groen	structuurversterking

Wernhout: Woonkernen nabij hoofdkern

wonen	Ruimte bieden voor eigen kern
bedrijvigheid	Binnen bestaande bedrijvenstrook
voorzieningen	Minimaal pakket + sterke relatie met Zundert
infrastructuur	Duurzaam veilig, bereikbaarheid OV
recreatie	evt. kleinschalig verblijf
groen	structuurversterking

Klein-Zundert: Woonkernen nabij hoofdkern

wonen	Alleen inbreiding
bedrijvigheid	Geen bedrijventerrein
voorzieningen	Minimaal pakket + sterke relatie met Zundert
infrastructuur	Duurzaam veilig, bereikbaarheid OV
recreatie	evt. kleinschalig verblijf
groen	structuurversterking

Achtmaal: Woonkern op afstand van hoofdkern

wonen	Ruimte bieden voor eigen kern
bedrijvigheid	Bedrijvencluster
voorzieningen	Pluspakket + relatie met Zundert
infrastructuur	Duurzaam veilig, bereikbaarheid OV
recreatie	evt. kleinschalig verblijf
groen	structuurversterking

Woningbouw

De verdeling van woningbouw gaat met de herziening van het streekplan naar alle waarschijnlijkheid in een regionaal kader bekeken worden. De gemeente Zundert maakt zich daarbij sterk om in ieder geval het aantal woningen te bouwen dat volgens de gemeentelijk behoefteeraming noodzakelijk is. Doelstelling is ook om de woningbouw op evenwichtige wijze te verdelen over de kernen. Naast een groot aantal inbreidingslocaties heeft Zundert voldoende uitbreidingslocaties. In Zundert en Rijsbergen is nog ruimte voor grootschalige bouwlocaties. In de kleine kernen kunnen de dorpen worden afgerond met kleine aantallen woningen.

Bedrijvigheid

Net als de woningbouw wordt met de herziening van het streekplan ook de aanleg van bedrijventerrein in een regionaal kader bekeken. Nieuwe bedrijventerreinen worden geconcentreerd in de kern Zundert. Hierbij moet voldoende ruimte worden geboden voor ambachtelijke bedrijven, groothandel en autosector. Met afronding van de Waterman is binnen Rijsbergen voorlopig genoeg ruimte. Na aanleg van de Waterman blijft ontwikkeling echter wel mogelijk. In Achtmaal ruimte geboden voor bedrijven met lokale binding. In Wernhout en Klein-Zundert zijn de mogelijkheden beperkt.

Voorzieningen

Binnen de gemeente Zundert is de kern Zundert de hoofdkern. Hier bevindt zich dan ook het grootste voorzieningenpakket. Toekomstige ontwikkelingen om het voorzieningenniveau te behouden of te laten groeien zijn wenselijk. De kern Rijsbergen heeft een omvang waarbij veel zaken binnen de kern kunnen plaatsvinden. Een groot deel van de voorzieningen is binnen de kern aanwezig. Voor voorzieningen die het niveau van de kern overstijgen kan richting Zundert of Breda worden uitgeweken.

In de kleine kernen speelt behoud van het voorzieningenniveau een belangrijke rol. Mogelijkheden om de voorzieningen op een andere wijze aan te bieden moeten worden onderzocht. De provincie Noord-Brabant spreekt in het ontwerp streekplan ook de zorg uit voor het voorzieningenniveau in kleine kern. In het ontwikkelingsprogramma is het instellen van een stimuleringsfonds voor vitale dorpen opgenomen. Hier kan op worden ingespeeld.

Infrastructuur

Uitvoering van een duurzame verkeersstructuur speelt in iedere kern. Dit betekent een goede inrichting van 30 km-zones en gebiedsontsluitingswegen. Om het verblijfsklimaat in de Molenstraat te versterken wordt gekozen voor een nieuwe ontsluitingsweg. Met name in de kernen Rijsbergen en Zundert kan de fietsstructuur nog worden versterkt. Wat betreft openbaar vervoer vraagt de bereikbaarheid van de kleine kernen om nadere uitwerking.

Recreatie

Op recreatief gebied komt de nadruk te liggen op de kern Zundert. Gezien het voorzieningenpakket en de historie biedt deze kern de meeste kansen. Een aantrekkelijke dorpskern en het thema Vincent van Gogh moeten verder worden uitgewerkt. De verblijfsrecreatie in de kern Zundert kan hierbij versterkt worden. In de overige kernen is ruimte voor kleinschalige (verblijfs)recreatie.

Groen

Uitvoering van groenstructuurplan en vormgeven aan wijk- en buurtbeheer is in iedere kern belangrijk. Versterking van het groen is belangrijk aandachtspunt bij herinrichtingen en reconstructies.

3. Toekomstvisie kernen

3.1 Toekomstvisie Zundert

Ruimtelijke visie

De kern Zundert is meer dan alleen een kern voor de eigen inwoners. De kern is ook van belang voor de overige kernen in de gemeente en het buitengebied. Daarnaast is Zundert de kern met de grootste kansen voor recreatie. Zundert heeft als hoofdkern van de gemeente ook de meeste voorzieningen. De centrale rol van de kern Zundert vraagt om een grotere ruimtebehoefte dan bij de andere kernen, met name voor bedrijvigheid. In en rond de kern Zundert liggen voldoende potenties voor verstedelijking om deze ruimte ook te bieden.

De afgelopen jaren is in de kern Zundert veel ingebreed en dat zal ook de komende jaren het geval zijn. Er zijn immers nog zoveel inbreidingsmogelijkheden dat uitbreiding in eerste instantie niet aan de orde is. Uitbreiding komt pas aan de orde als inbreidingslocaties om mogelijke redenen niet benut kunnen worden.

Om het verblijfsklimaat in de Molenstraat te versterken wordt gekozen voor een nieuwe ontsluitingsweg. De ontwikkelingsrichting van Zundert wordt nadrukkelijk bepaald door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. Aan de noord- en zuidzijde van de kern zijn reserveringslocaties aangegeven voor verstedelijking. De volgorde waarin locaties aan de orde komen is afhankelijk van de keuze voor de nieuwe ontsluitingsweg. Bij een noordelijke ontsluitingsweg liggen de reserveringslocaties aan de noordzijde van de kern Zundert het gunstigst. Bij een variant ten zuiden van de kern komt de reserveringslocatie achter de Wernhoutseweg eerder aan de orde. Overigens is verstedelijking op alle reserveringslocaties ook mogelijk zonder nieuwe ontsluitingsweg type 1.

De hoofdentree van het dorp blijft aan deze zijde ter plaatse van de bestaande rotonde in de Bredaseweg. De representatieve wand van de Hofdreef wordt voortgezet langs de verlengde Hofdreef.

Het beekdal Aa of Weerijds behoudt het huidige buitengebiedkarakter, daarmee het karakter van Zundert als landelijk dorp bevestigend. De overgang van het centrum naar het beekdal kan hier worden versterkt.

De Noordhoek van Zundert heeft met een ligging tussen de representatieve dorpsrand en de twee beken (Kleine Beek en Aa- of Weerijds) een bijzondere potentie. Hier kan een gevarieerd gebied ontstaan waar diverse functies kunnen samengaan. Een combinatie van landelijke en stedelijke functies is mogelijk. Binnen een landschappelijke structuur is plaats voor nieuwe ontwikkelingen. Behoud van openheid is hierbij een belangrijk aandachtspunt.

Woningbouw

Zundert heeft een groot aantal inbreidingslocaties. De eerste inspanning is om deze te ontwikkelen voor woningbouw, eventueel in combinatie met andere functies. Aan de verlengde Hofdreef bestaat de mogelijkheid voor woningbouw in combinatie met voorzieningen. Het gebied achter de Veldstraat is een geschikte woningbouwlocatie voor de langere termijn. Langs de Berk is incidenteel ruimte om de dorpsrand te versterken. De invulling van de locaties achter de Veldstraat en de berkenring is afhankelijk van definitieve keuzes in de verkeersstructuur.

Bedrijvigheid

De realisatie van een totale noordelijke rondweg, dus tot aan de Ambachten, biedt mogelijkheden tot uitbreiding van het bedrijventerrein de Ambachten. Hierbij wordt aangesloten op het bestaande karakter van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein moet landschappelijk goed worden ingepast, maar aan representativiteit kunnen minder eisen worden gesteld dan aan de Hofdreef. Naast de Ambachten biedt de locatie aansluitend op de Industrieweg de beste mogelijkheden om een bedrijventerrein goed in te passen.

Naast de geconcentreerde aanleg van bedrijventerreinen kan ook gespreid over de kern ruimte worden gegeven voor werken. Dit kan zowel bij de inbreidingslocaties als bij de uitbreidingslocaties. Een tweetal ontwikkelingen kan hierbij specifiek worden genoemd. Het gebied langs de mogelijke rondweg en het gebied in de Noordhoek van Zundert. In deze gebieden kan een menging van functies ontstaan, waarbij ook plaats is voor werken.

Voorzieningen

De Verlengde Hofdreef biedt mogelijkheden voor een aantal belangrijke programmapunten, zoals een nieuwe gemeentehuis en een nieuwe school voor Mencia Sandrode. De verlengde Hofdreef vormt bij binnenkomst het gezicht van Zundert en representativiteit staat hier voorop.

Er zijn geen redenen om aan te nemen dat het voorzieningenniveau tot het jaar 2015 afneemt. Voor een aantal voorzieningen blijft Zundert aangewezen op de grotere plaatsen in de omgeving zoals Etten-Leur en Breda. Denk hierbij aan ziekenhuis, schouwburg, meubelzaken en dergelijke.

Met de herinrichting van de Molenstraat kan de winkelstructuur van de Molenstraat kwalitatief en kwantitatief worden versterkt. Aansluitend op het Distributie Planologisch Onderzoek (D.P.O.) voor de kern Zundert vindt de concentratie van winkels plaats van de markt tot aan de Prinsenstraat.

Recreatie en cultuur

Het gebied van het Vincent van Goghplein tot en met St. Anna biedt zowel op cultureel als op recreatief gebied de meeste potentie. Versterking van recreatie en cultuur kan in samenhang met herinrichting van de Molenstraat en ontwikkeling van het St. Annaklooster. Naast een aantrekkelijke dorpskern met mogelijkheden voor recreatie is ook de verbinding met het buitengebied belangrijk. De relatie met het beekdal van de Aa of Weerijns kan worden versterkt. Daarnaast biedt de route via de Katerstraat en de Klein-Zundertseweg richting de Assortimentstuin mogelijkheden in recreatief opzicht.

3.2 Toekomstvisie Rijsbergen

Ruimtelijke visie

Indien alle inbreidingslocaties binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd is een uitbreiding voor woningbouw in principe niet nodig. Hieronder wordt wel gekeken welke locaties het best geschikt zijn voor uitbreiding. De locaties kunnen ook worden gebruikt voor bedrijvigheid (na afronding van Waterman II).

Voor wat betreft mogelijk noodzakelijke uitbreidingen is het handhaven van de karakteristieke openheid van het beekdal van de Aa of Weerijds de belangrijkste landschappelijke voorwaarde waarmee rekening gehouden moet worden. De ligging tegen het beekdal is ook de reden dat de kern zich tot op heden aan de andere zijde heeft ontwikkeld. De grotere geplande wijken liggen ten zuidwesten van de Gommersstraat en de Kon. Julianastraat.

In de jaren 60 is de wijk ten oosten van de Laguitensebaan gerealiseerd. Vervolgens is aansluitend hierop de Hooiberg gerealiseerd. In een logisch verlengde hiervan is de grond tussen de Kerkakkerstraat en de Antwerpseweg de volgende ruimte die in aanmerking komt voor uitbreiding. Hiermee is de schil van woonwijken rond de kern van Rijsbergen te volmaken, wat een completering betekent van het stedenbouwkundige patroon.

Aansluitend op deze schil van woonwijken rond de Gommersstraat komt ook het gedeelte ten noorden van de Ettenseweg in aanmerking voor verstedelijking. Met de gunstige ligging ten opzichte van ontsluitingswegen en bestaand bedrijventerrein is deze locatie goed geschikt voor bedrijvigheid. Verstedelijking van deze locatie betekent geen aantasting van een landschappelijk waardevol gebied.

In ruimtelijk opzicht moet verder aandacht worden geschonken aan de overgang van de kern naar het buitengebied. Zowel bij de nieuwe uitbreidingen als bij de bestaande dorpsranden. De duurzame dorpsrand langs de Aa- of Weerijds (o.a. Brandslootpad) en de dorpsrand rond de Leijakker kunnen worden versterkt.

Woningbouw

De kern Rijsbergen zal zich de eerste jaren met name ontwikkelen op de inbreidingslocaties. De inbreidingslocaties kunnen volstaan voor de kern voldoende ruimte bieden tot het jaar 2015. Als uitbreidingslocaties wordt de locatie tussen de Kerkakkerstraat, kon. Julianastraat en Antwerpseweg gereserveerd voor woningbouw.

Bedrijvigheid

Met de uitbreiding van het bedrijventerrein Waterman en Waterman II kan de komende jaren voldaan worden aan de behoefte van bedrijven in Rijsbergen. Gelet op de structuur van Rijsbergen en het Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is verstedelijking mogelijk in de hoek van de Bredaseweg en de Ettensebaan. Deze locatie kan ruimte bieden aan bedrijvigheid nadat de Waterman is afgerond.

Voorzieningen

Het voorzieningenpakket voldoet voor een kern als Rijsbergen op dit moment goed en zaak is het om dit pakket te behouden. In feite is Rijsbergen geheel zelfvoorzienend en indien gewenst kan prima gebruik gemaakt worden van voorzieningen in Zundert, Etten-Leur en Breda. De ligging van Rijsbergen ten opzichte van Breda biedt mogelijkheden om in te spelen op de (recreatie)behoeften van de stedelingen uit Breda. Vooral het buitengebied biedt mogelijkheden als recreatief uitloophoek. Mogelijke recreatie in de kern van Rijsbergen is hierbij ondersteunend.

3.3 Toekomstvisie Klein-Zundert

Ruimtelijke visie

In de jaren tachtig en negentig hebben in Klein-Zundert grootschalige woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Hiermede heeft de kern zich ontwikkeld van een gehucht tot een heuse dorpskern. De kwaliteit van Klein-Zundert is de relatief ruime opzet van woonwijken op geringe afstand van het buitengebied. De structuur van de kern, met een opbouw in een aantal wijken, geeft in de toekomst nog mogelijkheden voor uitbreiding. Binnen de planperiode is deze ruimte echter niet nodig voor het programma.

In de kern liggen in potentie een tweetal inbreidingsmogelijkheden, waarvan allereerst de mogelijkheid tot realisatie moet worden onderzocht.

Woningbouw

In het provinciaal beleid met groeiklassen zijn Zundert en Klein-Zundert als een geheel gezien. Hierdoor werd het mogelijk om de woningbouw voor Zundert op te vangen in Klein-Zundert. Momenteel heeft Zundert de betere mogelijkheden voor de bouw van woonuitbreidingen. Zolang in Zundert de ruimte beschikbaar is, blijft de woningbouw in Klein-Zundert beperkt tot de inbreidingslocaties.

Bedrijvigheid

In Klein-Zundert ligt een sterke nadruk op wonen. Het realiseren van een bedrijventerrein is in Klein-Zundert niet aan de orde. Een bedrijventerrein kan beter in de hoofdkern Zundert gevestigd worden.

Voorzieningen

De voorzieningen in Klein-Zundert zijn beperkt, maar gelet op de ligging ten opzichte van de hoofdkern Zundert is dit niet echt een knelpunt. Een bijzonderheid op de grens van Klein-Zundert en Zundert is de assortimentstuin. Uit een evaluatie zal moeten blijken welke ontwikkelingen gewenst en mogelijk zijn.

3.4 Toekomstvisie Wernhout

Ruimtelijke visie

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van Wernhout gaat verantwoorde inbreiding voor uitbreiding. Bij uitbreiding moet het beekdal worden gevrijwaard van bebouwing. Dit om de tegenstelling tussen de openheid van het beekdal en de verstedelijking op de hogere zandgronden te behouden. Ter voorkoming van het aaneengroeien van Wernhout en Zundert is het niet gewenst Wernhout aan de noordoostzijde uit te breiden. De uitbreidingsrichtingen die dan overblijven zijn noordwest en zuidwest.

De bouw van het Wernhout uit de jaren '60 tussen de Grote Heistraat en de Wernhoutseweg en tussen de Diepstraat en het Tiendpad maakt dat nu aansluitend en inspelend op dit patroon verder gebouwd kan worden in noordwestelijke richting. Een speciaal daartoe in het verlengde van de Mignonstraat opgehouden perceel maakt een goede verbinding met de rest van de kern mogelijk.

Het leggen van een nieuwe schil ten zuidenwesten van Wernhout is landschappelijk ook passend. Door de huidige gesloten dorpsrand aan deze zijde is een verweving met de bestaande kern hier moeilijker te realiseren. Dit betekent dat een relatief zelfstandige uitbreiding ontstaat met een nauwe relatie met het landschap. Met de bebouwing wordt een nieuwe dorpsrand gevormd aan deze zijde van de kern.

Woningbouw

Ontwikkeling van inbreidingslocaties heeft de voorkeur. Als uitbreidingslocatie voor woningbouw biedt Tiendpad daarna de beste mogelijkheden. Deze uitbreiding past het best in de structuur van de kern. De dorpsrand kan worden versterkt, waarbij wordt aangesloten op de historische ontwikkeling van Wernhout. Om te komen tot een goede afronding van de dorpskern is woningbouw aan de zuidzijde (Richting Weimerstraat) ook een goede optie.

Bedrijvigheid

Het realiseren van een bedrijventerrein ligt in Wernhout niet in de rede. Wel is het optimaliseren van de bedrijvenstrook nabij het benzinstation een optie.

Voorzieningen

Wernhout heeft een beperkt voorzieningenpakket, maar gelet op de ligging ten opzichte van de hoofdkern wordt dit niet als knelpunt ervaren. Voor eventueel nieuwe voorzieningen is ruimte binnen de bestaande kern. De inbreidingslocatie Molendreef biedt hiervoor ook mogelijkheden.

3.5 Toekomstvisie Achtmaal

ruimtelijke visie

In de kern Achtmaal is geen ruimte voor inbreiding. Als ruimtelijke en functioneel meest gunstige uitbreidingsrichting komt het gebied ten zuiden van de Van de Bergstraat – Pastoor de Bakkerstraat naar voren. Deze zone is functioneel gunstig gelegen ten opzichte van de voorzieningen en de centrale dorpsstraat. Ruimtelijk betekent deze uitbreiding een “verbreding” van Achtmaal, waarbij ook direct op de oude hoofdstructuur wordt aangesloten: Het parallelle stelsel van Achtmaalseweg – Van de Berghstraat/Pastoor de Bakkerstraat wordt nog eens herhaald met de Aartsberg en het verlengde daarvan. Halverwege de Van den Berghstraat is ruimte gereserveerd voor een doorsteek naar de uitbreiding. In landschappelijk opzicht is het eerbiedigen van het wegenpatroon en het nog op ruime afstand blijven van het beekdal een goede oplossing.

Aan de noordzijde van de kern is ruimte voor ontwikkeling tussen de Achtmaalseweg, de Molenweg en het sportpark. Deze randzone heeft momenteel al een menging van functies. Door verder ontwikkeling kan dit gebied worden versterkt en meer bij de kern worden betrokken. Dit gaat zonder aantasting van een landschappelijk waardevol gebied.

Woningbouw

De locatie aan de Aartsberg biedt goede mogelijkheden voor woningbouw. Hierbij kan worden aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur met (half)vrijstaande woningen. Bij invulling van de locatie kan de dorpsrand worden versterkt.

Bedrijvigheid

Uitbreiding van bedrijvigheid alleen voor bedrijven met een sterke binding aan Achtmaal. Voor de bedrijvencluster kan ruimte worden gezocht in het gebied dat wordt ingesloten door de Achtmaalseweg, de Molenstraat en het sportpark. Deze locatie ligt gunstig ten opzichte van de belangrijkste ontsluitingsweg, de Achtmaalseweg. Momenteel zijn aan deze zijde van de kern al enkele bedrijven gevestigd. Door hierop aan te sluiten kan versnippering worden voorkomen.

Voorzieningen

Met de ligging in de nabijheid van natuurgebieden, op de grens van Nederland en België, biedt de kern Achtmaal kansen voor kleinschalige verblijfsrecreatie. Het voorzieningenniveau van Achtmaal staat onder druk. Voor behoud van winkels zijn geen garanties te geven. Mogelijkheden voor behoud van een minimaal pakket aan voorzieningen moeten onderzocht worden.