

# De locatie Bredaseweg 2 wordt herontwikkeld!





## Aanleiding

De gemeente Zundert is eigenaar van het pand Bredaseweg 2 te Zundert.

Dit pand is langere tijd gebruikt voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie. Het pand is niet meer nodig voor deze functie en staat momenteel leeg.

De gemeenteraad heeft opdracht gegeven tot herontwikkeling van deze locatie en heeft daarbij een richtinggevende uitspraak gedaan voor de gewenste invulling van deze locatie. Daarbij is ook uitgesproken dat er een uitgebreide omgevingsdialog moet plaatsvinden, waarbij iedereen de kans krijgt om zijn mening te geven over de plannen.

In dit document is aangegeven wat de huidige gedachten zijn over de nieuwe invulling van deze locatie. Dit document is bedoeld om de omgeving over deze plannen te informeren.

De gemeente nodigt iedereen uit om kennis te nemen van de plannen en hun reactie kenbaar te maken. Vindt u het een mooi plan, laat het ons weten. Ziet u verbeterpunten, wij horen die graag. Zou het volgens u heel anders moeten, vertel het ons.

Het huidige plan voorziet in de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex langs de Meirseweg en de aanleg van een parkje langs de Bredaseweg en het Vincent van Goghplein. We hebben aan u enkele concrete vragen. Wat vindt u van het appartementengebouw, getekend in de stijl van de vroegere leerlooierij? Wat vindt u van het parkje en op wat voor gebruik zou dat parkje ingericht moeten worden? Moet het vooral mooi siergroen zijn of moet het juist gericht zijn op allerlei activiteiten? Hoort er een horecafunctie bij het parkje, bijvoorbeeld in de vorm van een kiosk of paviljoentje? Hoort er naar uw mening iets van bebouwing langs het Vincent van Goghplein, waar ooit Villa Wilhelmina gestaan heeft? Wij zien uw reactie en uw suggesties met belangstelling tegemoet.



## Historie

Zoals op de luchtfoto linksboven duidelijk te zien is, stond op de locatie van de voormalige Rabobank 'Villa Wilhelmina'. De villa, die grensde aan het huidige Vincent van Goghplein, was vanaf de Bredaseweg prominent zichtbaar.

Op de foto linksonder zijn verschillende versies van de voormalige Rabobank zichtbaar. Links de eerste Boerenleenbank, rechts het Rabobank kantoor wat na de sloop van villa Wilhelmina, op deze locatie is gebouwd. De voormalige Boerenleenbank links is later gesloopt voor een uitbreiding van de Rabobank. Zowel de oorspronkelijke bank als de uitbreiding staan nog aan de Bredaseweg. Het gebouw is de laatste jaren gebruikt door de gemeente Zundert voor de huisvesting van een deel van haar medewerkers.



## Historie

Linksonder een aanzicht vanuit het Nassauplein in aanleg, waarbij ook de voormalige leerlooierij te zien is. Op de rechter foto de leerlooierij en de Boerenleenbank.



## Locatie

Op de luchtfoto hieronder is de locatie aan de Bredaseweg 2 zichtbaar in de rode cirkel. De locatie bevindt zich in het noordwesten van Zundert. De Bredaseweg loopt vanaf het centrum van Zundert naar Rijsbergen en is de noordelijke ontsluitingsweg van het dorp.

Aan deze presentatie liggen meerdere beleidsdocumenten ten grondslag:

- Centrumplan Zundert 28 mei 2009, gebied Entree
- Nadere uitwerking locatie Entree in vier varianten 2008
- Ontwerp herinrichting van Goghplein, onderdeel herinrichting Molenstraat 2018
- Concept gebiedsvisie De Nieuwe Tuintjes.



## Toelichting

Op onderstaande afbeelding zijn de elementen aangegeven die verder in de tekst vermeld worden.

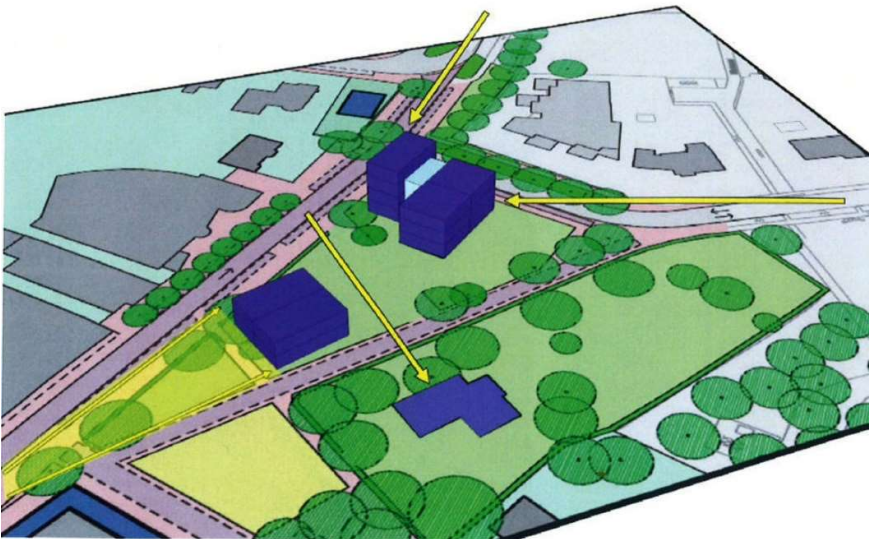


## Inspiratie

Als inspiratie voor deze studie dient het Centrumplan Zundert, vastgesteld oktober 2009, zoals hieronder afgebeeld.

Hierin wordt het gebied aangeduid als 'Entree' en zijn verschillende varianten voor een mogelijke invulling aangegeven.

In alle varianten wordt uitgegaan van bebouwing op de hoek van de Bredaseweg en de Meirseweg en vrij zicht op de Van Goghkerk vanaf de Bredaseweg.



## Doel

Deze presentatie heeft als doel om aan te geven welke visie de gemeente heeft voor de herontwikkeling van de locatie Bredaseweg 2. Over deze visie wordt een omgevingsdialoog gevoerd. Na verwerking van de input van de omgevingsdialoog wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarbij wordt een inspraakprocedure gevoerd waarbij het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en belanghebbenden hun reactie kenbaar kunnen maken. Uiteindelijk beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Bredaseweg 2.

Op de volgende pagina is de visie weergegeven, die gebaseerd is op de richtinggevende uitspraak van de gemeenteraad.

Langs de Meirseweg op de voormalige parkeerplaats is een appartementengebouw voorzien. Dit gebouw heeft twee reguliere bouwlagen en een derde woonlaag gedeeltelijk onder de kap. Het parkeren is voorzien in een half verdiepte kelder onder het gebouw. Het gebouw bestaat uit twee gedeelten met een glazen tussenstuk, waarin de toegangen opgenomen zijn. In het gepresenteerde ontwerp is de vormgeving geïnspireerd op de leerlooierij die daar vroeger gestaan heeft. Dit ontwerp heeft 18 appartementen.

Het resterende gedeelte van het terrein krijgt in deze visie een groenbestemming en zal als park worden ingericht. In dit park blijft de monumentale boom uiteraard gehandhaafd. Naast het appartementengebouw blijft de Mariamuurgrot ook bestaan. Het Van Gogh kerkje is goed zichtbaar vanaf de Bredaseweg.





## Toelichting

Het ontwerp van het gebouw is slechts een indicatie. Het bestemmingsplan geeft te zijner tijd aan welke aantallen er gerealiseerd mogen worden en welke afmetingen daarbij maximaal mogen gelden. Het is echter wel de bedoeling om het bestemmingsplan op deze visie te baseren. Het op te stellen beeldkwaliteitsplan geeft de regels voor de vormgeving van het gebouw.





## **Verdere procedure**

Eerst vindt de omgevingsdialog plaats. Vanwege de corona pandemie vindt dit helaas zoveel mogelijk digitaal plaats. De omwonenden worden aangeschreven. Iedereen kan via de gemeentelijk website deze presentatie downloaden. Iedereen kan reageren op deze presentatie. Wanneer de reactie daar aanleiding toe geeft, nemen wij contact op met de indiener en gaan wij in gesprek. Daaruit kan voortvloeien dat er wijzigingen in de plannen voorgesteld gaan worden.

Alle reacties worden geanonimiseerd verzameld in een verslag. Dat verslag wordt aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Zij beslissen aan de hand van dat verslag of de visie aangepast wordt. Iedereen die gereageerd heeft krijgt ook een afschrift van het verslag. Ook de gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitkomsten van de omgevingsdialog.

Vervolgens wordt er een concept bestemmingsplan opgesteld. Dit concept bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd. Betrokkenen kunnen hierbij bedenkingen kenbaar maken aan de gemeente. Waar mogelijk wordt met de betrokkenen overlegd om te bezien of bedenkingen weggenomen kunnen worden.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, waarbij ook verslag gedaan wordt van de gevoerde inspraakprocedure en de ontvangen bedenkingen. Nadat de gemeenteraad besloten heeft om het bestemmingsplan al dan niet in gewijzigde vorm vast te stellen, kan uitvoering van het plan plaatsvinden.

