

Perspectief voor Strijbeek

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

Februari 2014

Markdal[®]
duurzaam & vitaal

Vereniging Markdal - Werkgroep duurzame ontwikkeling Strijbeek
in samenwerking met bewoners van Strijbeek en medewerkers Dienst Landelijk Gebied

Postadres: Postlaan 15, 4835 EE Breda
www.verenigingmarkdal.nl
info@verenigingmarkdal.nl
Kamer van Koophandelnr. 57 44 49 78
Ibannr: NL 58 RABO 0134 5662 38

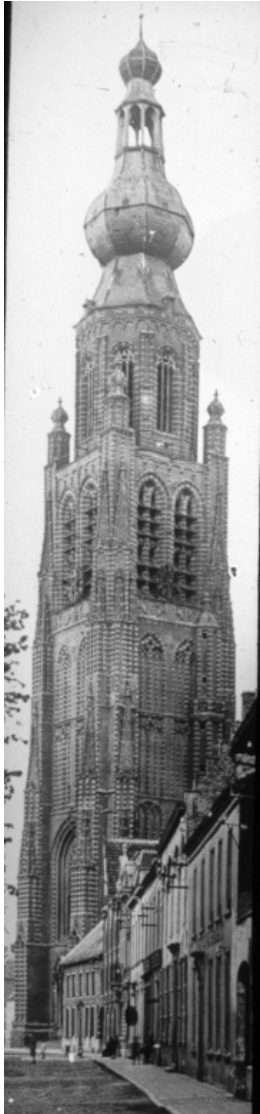
© februari 2014 Vereniging Markdal

Perspectief voor Strijbeek

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

Februari 2014

Markdal
duurzaam & vitaal



Hoogstraten

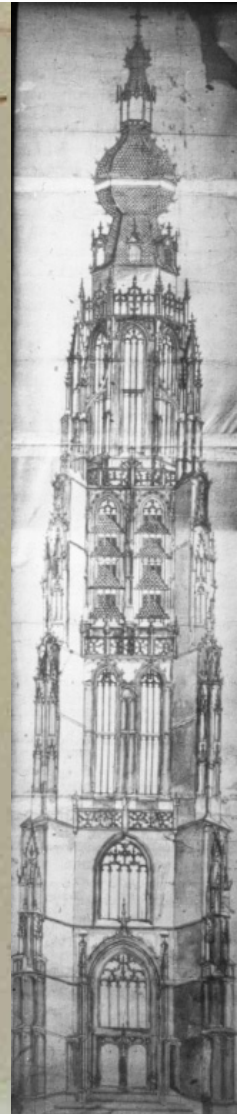
BIBLIOTHEEK
NOORD-BRABAND

B: Breda



Maat van Altemar 1714

Strybecke van de weg na't Klooster



Breda

Voorwoord

Precies halfweg tussen Breda en Hoogstraten (B) ligt Strijbeek. In de 14^e eeuw zijn de heren van Breda en van Hoogstraten gewend elkaar hier jaarlijks te ontmoeten. Op hun agenda staan onderwerpen die ze met elkaar moeten bespreken omdat zij er beiden mee te maken hebben. Zij maken afspraken en zien elkaar pas een jaar later weer. Strijbeek verdwijnt voor een jaar in de vergetelheid.

In 2013 komen de bewoners van Strijbeek, belanghebbenden en deskundigen bij elkaar op dezelfde plek. Onderwerp van gesprek is nu Strijbeek zelf. Op hun agenda staat de toekomst van Strijbeek. Wat is het perspectief? Wat is er voor nodig om dat te bereiken?

Vanaf januari 2013 hebben bewoners, verenigingen, ondernemers, deskundigen en instanties samen met de Vereniging Markdal een ontwikkelprogramma opgesteld voor Strijbeek, een ontwikkelprogramma met méérwaarde voor de toekomst. De kern daarvan is: Strijbeek weer een ontmoetingsplek laten zijn voor mensen van land en stad, waarbij vitale bedrijven, onderwijs en natuur, cultuur en recreatie de bindende factoren zijn.

Het programma komt uit de Strijbeekse samenleving zelf, het is opgesteld door bewoners en ondernemers in het gebied. Zij kwamen bij elkaar in een groot aantal werksessies, brainstormsessies, vergaderingen en excursies, gesteund door medewerkers van gemeente, Dienst Landelijk Gebied (DLG) en Provincie.

Het programma is een antwoord op vragen over ontwikkellocaties die niet tot ontwikkeling kwamen, op vragen over leegloop, vergrijzing en stagnatie in verplaatsingen. Het is een antwoord waarbij de ene oplossing de andere helpt. Het is een antwoord dat inspeelt op de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Kaderrichtlijn Water (KRW).

Willen we ontwikkelingen in Strijbeek mogelijk maken dan zijn aanjagers nodig. Flexibiliteit en uitwisselbaarheid zijn vereisten, zowel in ruimtelijke zin en voorschriften als in financieringsvormen.

Hoe Strijbeek een vitale toekomst krijgt, leest u in dit voorstel.

Vereniging Markdal duurzaam en vitaal - februari 2014



Inhoudsopgave

Samenvatting	9	4. Richtingaanwijzers voor Strijbeek	47
1. Uitnodiging	11	4.1 Het ontwikkelprogramma	47
1.1 Veranderingen	11	4.2 Flexibiliteit	47
1.2 Stagnatie	11	4.3 Waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering	49
1.3 Opgave	14	5. Meerwaarde	51
2. Context	19	Bijlage 1 Ontwikkelprogramma	53
2.1 Geografie en locatie	19	Bijlage 2 Bestaand ruimtelijk kader	59
2.2 Natuurlijke omgeving en geschiedenis	19	Bijlage 3 Werkgroep recreatie	61
2.3 Bewoners en maatschappij	27	Bijlage 4 Werkgroep Locatieontwikkeling	
2.4 Ondernemers en bedrijven	27	Bijlage 5 Energiecoöperatie Strijbeek	71
3. Perspectief: een ontwikkelprogramma	29	Verklaring afkortingen	73
3.1 Het voorstel	29	Overzicht van deelnemers aan het proces	75
3.2 Aanwakkeren potentie	29		
3.3 Kansen	31		
Veilig klimaat voor creativiteit	31		
Nieuwe verbindingen	31		
Aanjagers en nieuwe verdienmodellen	31		
3.4 Concrete voorstellen	33		
3.5 Financiering	37		
Van Binnen uit	38		
Strijbeeks ontwikkelfonds	38		
Organisatie en sturing	42		
Financieringsvragen	43		
3.6 Realisatie	45		



Samenvatting

Perspectief voor Strijbeek.

Dit 'perspectief' biedt een programma met meerwaarde voor de Strijbeekse samenleving; voor een duurzame, vitale economische en ruimtelijke ontwikkeling én voor een gevarieerd natuurrijk landschap.

Aanleiding

In Strijbeek zijn al langere diverse partijen actief met elk een verschillende agenda. Er zijn bedrijven die willen groeien maar die zich niet kunnen ontwikkelen en er zijn overheden die een hoogwaardige leefomgeving willen creëren maar dat niet voor elkaar krijgen. In deze situatie ziet geen van de partijen zijn doelen gerealiseerd. Ondanks recente initiatieven zoals de Bijenboerderij en het Smokkelaartje is er in Strijbeek sprake van stagnatie. Al werkende is duidelijk geworden dat de stagnatie samenhangt met het ontbreken van perspectief voor verschillende bedrijven, met beperkte speelruimte door voorschriften en regelgeving en met beperkte financieringsmogelijkheden.

Om dit vlot te trekken vroegen eind 2012 de betrokken instanties de Vereniging 'Markdal duurzaam en vitaal' of zij een bijdrage wilde leveren aan het oplossen van enkele knelpunten door een 'plan van meerwaarde' (zie box 1) te ontwikkelen, met het verzoek daarbij vooral buiten de bestaande kaders te denken.

De Vereniging Markdal heeft de uitnodiging aangenomen, op voorwaarde dat het ontwikkelen van een 'plan van meerwaarde' gebeurt met zoveel mogelijk betrokkenen uit het gebied. Het plan, of beter: het programma, is ontwikkeld van binnenuit, in samenwerking tussen bewoners, verenigingen, deskundigen, ondernemers en overheden die in Strijbeek actief zijn (of willen zijn) tijdens gesprekken, plenaire sessies, in werkgroepen en bijeenkomsten.

Het resultaat

Het 'perspectief', ofwel het ontwikkelprogramma, is gebaseerd op ideeën van mensen die er wonen en op ideeën van mensen van buiten die hier graag aan de slag willen. Het is ook gebaseerd op de kwaliteiten van Strijbeek en omgeving, met zijn herkenbare oorspronkelijke ontginningsstructuur van kleine kavels en verspreid liggende bebouwing, met zijn open gebied ruimtelijk omzoomd door bossen, rijke gevarieerde natuur, met zijn eeuwenoude Zuid-Noord lijn in het midden, met zijn ligging aan de Mark en de Strijbeek en met

veel kleine en middelgrote ondernemers. Het is nu geen plaats meer van douane, van quarantaine, van wachten, maar een plek waar de stad het land kan ontmoeten mits er zorgvuldig wordt omgegaan met de aanwezige kwaliteiten. Het is geïnspireerd door de begrippen Duurzaam en Vitaal, door de LandStad samenhang en door Citta Slow, en vooral: door de betrokkenheid van de deelnemers. De 'kwaliteitsimpuls' wordt daarmee geplaatst in een brede context.

Het bouwprogramma voor woningen en woningen met bedrijven wordt mogelijk door flexibel met het ruimtegebruik en de uitwisselbaarheid om te gaan. Geen strakke regels: maar gebruik van 'richtingaanwijzers'.

Het Bredaas landbouwonderwijs wil dit gebied als thuisbasis gebruiken, ze willen de horecaopleidingen daarvoor meenemen. Er wordt door mensen naar ruimte gezocht voor plekken van bezinning. De wens van 'Zuylen' om hier een natuurbegraafplaats te beginnen sluit hierop aan. Zo ontstaan er twee concentratieplekken: één voor alles wat met aarde, landbouw, bio-based en voedsel te maken heeft en één die te maken heeft met het leven en de natuur.

Ook de recreatieve mogelijkheden kunnen worden vergroot met een aantal routes, voorzieningen voor tijdelijk verblijf en voorzieningen passend qua maat in de omgeving van Strijbeek.

Passend in het nieuwe beleid, is er (nu al) een energie initiatief: 5000m² dak is al beschikbaar voor zonne-energie.

Randvoorwaarden voor realisatie

Om dit 'perspectief' te kunnen realiseren is uitwisselbaarheid en flexibiliteit nodig in het ruimtelijke kader. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan kwaliteitsverbetering van het gebied. Als hieraan kan worden voldaan, kan er veel. Het toekennen van nieuwe bestemmingen op percelen van bestaande locaties en combinaties van bestemmingen zoals wonen en werken levert een waardevermeerdering op van locaties. Een deel van de waardevermeerdering komt ten goede aan verbetering van de leefbaarheid, het landschap, de kwaliteit van de bodem en het water en aan bedrijfsvoeringen.

Het perspectief werkt nu al

Belangrijk is het potentieel dat in de gemeenschap aangeboord is. Het proces en de aanpak hebben uitnodigend gewerkt. Steeds meer mensen deden en doen mee. Steeds

meer aandachtspunten kwamen en komen naar voren. Steeds meer werd en wordt duidelijk welke flexibiliteit bij uitwerking en realisatie nodig is. Er is energie losgekomen bij het nadenken over een perspectief voor Strijbeek. Het ontwikkelprogramma is Strijbeeks plan van meerwaarde.

Financiering

Financieel gaat het om meer 'markt' en meer zelf-financieren en om minder afhankelijkheid van subsidies. De werkgroep, die onder de vleugels van de vereniging Markdal de uitwerking ter hand wil nemen, wil werken met een Strijbeekfonds. De financiering wordt mogelijk door een percentuele bijdrage uit de 'kwaliteitsimpuls'-opbrengst. Dat is de basis voor dit fonds waarin financieringspartijen aanvullend investeren en waaruit geleend kan worden om plannen te realiseren. Het fonds is revolverend. Er is een startbedrag nodig om een en ander in gang te zetten

Uitvoering en mandaat

Een bijdrage is ook nodig voor de noodzakelijke, professionele, coördinatie. Het proces dat is ingezet wil de Vereniging Markdal zelf blijven coördineren met een procesmanager die in dienst genomen wordt door de Vereniging. Zij/hij zal met de Vereniging, ondersteund door genoemde werkgroep, het programma realiseren in samenwerking met de bewoners en in constante afstemming met gemeente, provincie en instanties, vergelijkbaar aan de uitvoering van het uitvoeringsprogramma EHS-KRW. De Vereniging Markdal wil dit experiment graag aan gaan. Zij vraagt aan de gemeenteraad en B&W van Alphen-Chaam dit experiment door haar te laten uitvoeren en met haar naar de Provincie te gaan om bedoelde werkwijze te bepleiten, om zo, met de ter plaatse aanwezige energie, aan te sluiten op het 'meerwaarde'-beleid van de Provincie.



1. Uitnodiging

1.1 Veranderingen

Het dorp Strijbeek heeft door de tijd heen met veel veranderingen te maken gehad, zowel binnen het dorp als vanuit de bestuurlijk-maatschappelijke context.

Een aantal belangrijk veranderingen voor Strijbeek zijn:

- Strijbeek is niet meer van belang als grensdorp. Ondernemerschap dat gerelateerd is aan grenstransport (horeca, benzine, overslag) is daarmee sterk verminderd.
- Het aantal bewoners is sterk verminderd, niet alleen door kleinere gezinsgrootte maar ook door afname van de grensactiviteiten.
- De landbouw maakt een sterke intensivering door.
- De manier waarop agrarische grondstoffen naar de verwerkende industrie gebracht worden is veranderd: eerder werd het geregeld vanuit het dorp, tegenwoordig van buitenaf.
- Strijbeek viel tot de gemeentelijke herindeling in 1997 onder de gemeente Nieuw-Ginneken maar valt nu onder de gemeente Alphen-Chaam, waardoor het met andere gemeentelijke plannen te maken kreeg.

Daarnaast is er van buitenaf een aantal veranderingen aan Strijbeek opgelegd, dat niet of slechts ten dele is doorgevoerd, zoals bijvoorbeeld:

- Realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- Ruilverkaveling;
- Provinciale reconstructiedoelstellingen.

1.2 Stagnatie

Binnen deze context van veranderingen zijn in het gebied diverse partijen actief die verschillende belangen hebben (zie overzicht tabel 1). Er zijn bedrijven die willen groeien maar die zich niet kunnen ontwikkelen en er zijn overheden die een hoogwaardige leefomgeving willen creëren waar intensieve veehouderij en grootschalige bedrijven niet in passen. Daar waar initiatieven genomen zijn (Ruimte voor Ruimte), kwamen die door de veranderende situatie op de woningbouwmarkt niet op gang. De Ecologische Hoofdstructuur werd niet gerealiseerd en provinciale reconstructiedoelstellingen werden niet gehaald. Zowel bedrijven als overheid kwamen hierdoor in problemen. Er ontstond een situatie waarbij geen van de partijen zijn doelen gerealiseerd zag. Er trad stagnatie op.

Men wist zich met name geen raad met een aantal locaties: de verplaatsing van een milieu-categorie 3 bedrijf (bedrijf vanuit buitengebied naar industrieterrein - locatie Verkooijen), uitplaatsing van intensieve veehouderij (IV) uit extensiveringsgebied natuur (de twee locaties Jansen) en de leegstaande 'BBL Boerderij' (Markhoeve). Onderhandelingen hierover zijn vastgelopen.

Een antwoord op onzekerheid van individuele ondernemers en grondeigenaren zoals Verkooijen, de IV-bedrijven en de eigenaren van de Ruimte voor Ruimte kavels en de Markhoeve is noodzakelijk. Er is behoefte aan duidelijkheid en perspectief. Tot nog toe is dat in onvoldoende mate geboden. Regelgeving was niet toegesneden, ondernemers voelden zich niet serieus genomen. Het wantrouwen was groot.

Al werkende is duidelijk geworden dat de stagnatie samenhangt met beperkte speelruimte door voorschriften en regelgeving, door het ontbreken van perspectief en door beperkte financieringsmogelijkheden, al zijn er enkele positieve uitzonderingen zoals pannenkoekenboerderij Het Smokkelaartje en de Bijenboerderij.

Er moest dus nagedacht worden over een andere strategie om knelpunten op te lossen. Het gebied zelf genereert daarvoor onvoldoende middelen. Een knelpuntenpotje is onvoldoende. Dat betekent dat de oplossing zou moeten komen van de financieringsaanpak. Inzichten over de vraag hoe deze knelpunten opgelost konden worden kwamen gaandeweg het proces. Het bleek belangrijk 'stagnatie' en 'ontwikkeling' anders te benaderen.





1.3 Opgave

Om dit proces van stagnatie vlot te trekken vroegen de betrokken partijen de recent opgerichte Vereniging ‘Markdal duurzaam en vitaal’ of zij een bijdrage konden leveren aan het oplossen van de knelpunten. Zij verzochten de Vereniging Markdal om buiten de bestaande kaders te denken en een ‘plan van meerwaarde’ (zie box 1) te ontwikkelen, de knelpunten aan te pakken en de ruimte te benutten die de provincie met haar beleid wil bieden. Dat betekent dat:

- het bestemmingsplan kan afwijken van de Verordening Ruimte 2012;
- ingespeeld wordt op het beleid ‘Brabant, uitnodigend Groen’ 2012;
- het provinciaal belang gediend moet worden (zie box 2);
- de afwijkingmogelijkheid van de Verordening Ruimte alleen in specifieke situaties van toepassing is, namelijk bij aantoonbare maatschappelijke meerwaarde. Daarvoor is een ‘proactieve aanwijzing’ nodig.

De Vereniging Markdal heeft de uitnodiging aangenomen, op voorwaarde dat dit gebeurt met zoveel mogelijk betrokkenen uit het gebied. Het programma is ontwikkeld van binnenuit, samen met de bewoners, verenigingen en ondernemers die in Strijbeek actief zijn (zie box 3).

Het werken van binnenuit, met de betrokkenen, is essentieel voor de werkwijze van Vereniging Markdal. Zij zet samen met betrokkenen een richting uit die perspectief biedt. Haar benadering is positief en kenmerkt zich door het zoeken naar mogelijkheden, niet naar problemen. Daarbij is haar benadering integraal, de Vereniging plaatst de kwaliteitsimpuls voor een gebied in een brede context. Zij zoekt de kracht in het gebied en streeft naar het bevorderen van de sociale samenhang in het gebied. De Vereniging onderkent het belang dat Stad en Land elkaar ontmoeten. De rol van de overheid ziet zij als faciliterend. Voor de Vereniging Markdal lag er dus een opgave om:

- een plan te maken waarin de aanpak van individuele vraagstukken en locaties past binnen het perspectief voor het gehele aangewezen gebied;
- een concept te maken waarmee samen met de gemeente Alphen-Chaam naar de Provincie kan worden gegaan;
- een plan te maken dat meerwaarde geeft aan Strijbeek - een meerwaarde die aansluit bij het provinciale beleid.

Gemeente Alphen en Chaam	<ul style="list-style-type: none"> • Verbeteren leefbaarheid Strijbeek (teveel transportbewegingen met grote vrachtwagens) • Kwalitatieve verbetering buitengebied • Realisatie Ecologische Verbindingszone (EVZ)
Waterschap Brabantse Delta	<ul style="list-style-type: none"> • Doelrealisatie Kaderrichtlijn Water (KRW) • Waterberging (HWB-Breda) • Realisatie EVZ
Natuurmonumenten	<ul style="list-style-type: none"> • Inzet ondernemers bij beheer Provincie Noord-Brabant Realisatie Ecologische Hoofdstructuur (EHS) • Realisatie EVZ • Verplaatsing milieucategorie 3 (bedrijf vanuit buitengebied naar industrieterrein) • Verplaatsing intensieve veehouderij (IV) uit extensiveringsgebied natuur • Inzet ruilbedrijf Bureau Beheer Landbouwgronden (BBL)
Transportbedrijf Verkooijen	<ul style="list-style-type: none"> • Meer groeimogelijkheden
Varkensbedrijf Jac Jansen	<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijf van twee locaties verplaatst naar een duurzame locatie
Geitenbedrijf Braspenning	<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk slag naar biologisch maken
Melkveebedrijf Braspenning	<ul style="list-style-type: none"> • Meewerken aan ruil

Tabel 1 Overzicht betrokken partijen en hun doelen en belangen

Box 1 - Wat is een plan van meerwaarde?

Een 'plan van meerwaarde' is een begrip uit het provinciaal beleid dat is neergelegd in de Verordening Ruimte 2012. Het geeft de mogelijkheid om in specifieke situaties met het bestemmingsplan van de verordening af te wijken. Het geeft de mogelijkheid tot ontheffing in onvoorziene situaties en bij vernieuwing. Het gaat in de regel om individuele gevallen.

De 'meerwaarde' zit in het feit dat **het plan vernieuwt** (ruimtelijke concepten en slimme concepten); **publieke investeringen** en **uitgaven vermindert** (investeren door private partijen en inzet particulieren) en ook **het zelforganiserend vermogen versterkt** (overname publieke taken door particulieren en private partijen, plan heeft vertrouwen van de omgeving).

Het moet maatschappelijk zijn ingepast en bijdragen aan de provinciale belangen: versterken concurrentiepositie, bevorderen transitie landbouw, bereiken gezonde leefomgeving, versterken regionale identiteit, realiseren van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem, onderhouden van een goede stedelijke structuur.

Met een standpunt van de gemeente komt het tot een standpunt van de provincie na een advies van externe adviseurs en een eerste oriëntatie door de provinciale dienst. Daarna komt de fase van voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan met proactieve aanwijzing door de provincie. Er volgen nog enkele stappen tot vaststellen bestemmingsplan en verlenen vergunning. Er wordt een bepaalde planningsvolgorde voorgestaan: startovereenkomst, intentieovereenkomst, samenwerkingsovereenkomst en vergunningverlening.


Dit **Plan van Meerwaarde** (het ontwikkelprogramma) betekent voor Strijbeek: Vereniging Markdal neemt de regie samen met bewoners, ondernemers, deskundigen en instanties. Het vertrekpunt daarbij is het in overeenstemming brengen van de belangen van deelnemende partijen met:

- de provinciale meerwaarde agenda (zelforganiserend, innovatief en vermindering publieke middelen);
- het Cittaslow-beleid van de gemeente Alphen-Chaam;
- de agenda van Markdal duurzaam en vitaal.

De meerwaarde in het plan voor Strijbeek zit in de maatschappelijke versterking (zelforganiserend vermogen), de verduurzaming en de innovatie. Dit leidt tot minder voorbereidingskosten van de overheid en vermindering van publieke investeringen en uitgaven (particuliere investeringen renderen beter en er zijn minder ambtelijke kosten). Financiering van het plan gaat op basis van aanwezig kapitaal (zo zit de Rabobank met haar kapitaal in de bedrijven in Strijbeek). Men kan een beroep doen op andere subsidies en private investeerders.

Lag bij de uitnodiging de nadruk op het oplossen van de zogenaamde knelpunten, al werkende werd duidelijk dat de werkelijke opgave was: het opstellen van een breed programma om de stagnatie te doorbreken en daarmee uiteindelijk ook de knelpunten op te lossen. Geen ruimtelijk plan maar een programma waarmee de leefbaarheid, de vitaliteit van de bedrijven, de ruimtelijke structuur en de natuurwaarden kunnen verbeteren. Het is zo mogelijk voldoende meerwaarde te realiseren. De meerwaarde zit volgens de deelnemers in wat met het programma bereikt kan worden.

Dit programma biedt het gebied en bewoners duidelijkheid en flexibiliteit en daarmee perspectief. Perspectief bieden betekent dat jonge mensen blijven, dat ondernemers investeren, dat er innovatie en kwaliteitsverbetering is en, uiteindelijk, dat de eerdere geïdentificeerde knelpunten kunnen worden opgelost.



Box 2 - Provinciale beleidsdoelen

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

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

Box 3 – Werken van binnenuit

Dit begrip wordt door de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal gehanteerd bij het voeren van overleg (zowel intern als extern) en bij het voorbereiden en uitvoeren van activiteiten. Het houdt in dat:

1. het beleid en de visie door de deelnemers (het verband hangt af van het onderwerp) worden geformuleerd en in de groep worden vastgesteld. Dit wordt als leidraad gebruikt in overleg met andere partijen, alles op 'gelijk speelveld'.
2. het maken van een plan inclusief het benoemen van perspectief, doelen, voorwaarden, richting-aanwijzers, enzovoorts, van binnenuit de groep komt.
3. realisatie plaats vindt met de groep: een regisseur of procesmanager zorgt dat een programma of plan wordt gerealiseerd. Deze persoon houdt contact met de groep die het heeft voorbereid en met degenen die belang hebben bij de uitvoering.
4. niet alleen van binnenuit de gemeenschap maar ook van binnenuit de materie wordt gewerkt, dat wil zeggen: het streekeigene, de potentiële en aanwezige natuur, de oorspronkelijk eigenschappen van het watersysteem, het wezen van het type veehouderij, mogelijke recreatie of behoefte van de stedeling(en), het landschap en de cultuurhistorie en de democratische omgeving.



1843

St. Janskerk

51-934

2. Context

2.1 Geografie en locatie

Strijbeek is een klein dorp in een gebied rijk aan hoog-laag overgangen en grenzen. Het ligt in de gemeente Alphen-Chaam, precies halverwege de gemeenten Breda en Hoogstraten (B), aan beide zijden van de Belgisch-Nederlandse grens.

Rondom is het dorp omgeven door grote natuur- en bosgebieden met vennen en kleine zandverstuivingen. Tussen Strijbeek en haar zusterdorp Galder stroomt de Mark, gevoed door enkele kleinere beken en reiten (kleine geulen met stroompjes uit hooggelegen gebied naar beekdal), tezamen met de natuurgebieden de dragers van de EHS.

Karakteristiek voor het dorp zijn de verspreid 'open' bebouwing, met uitgang naar de openbare wegen en kleinere paden, de vele kleine kavels en de afwezigheid van een duidelijke kern. Er zijn veel kleinere en grotere bedrijven en er zijn een aantal locaties waar (nieuwe) ontwikkelingen mogelijk zijn.

Ongeveer 10,3 km ten noorden van Strijbeek ligt Breda, op 10,3 km ten zuiden ligt Hoogstraten, het zijn de dichtstbijzijnde steden.

2.2 Natuurlijke omgeving en geschiedenis

Het gebied is al lange tijd bewoond. Strijbeek is een echte beekdalnederzetting met, in tegenstelling tot veel andere oude beekdalnederzettingen, ook nu nog weinig bebouwing. Er is geen sprake van centrumvorming.

De klassieke opbouw met graslanden aan de beekkant en akkerlanden aan de kant van de hoge gronden is nog steeds te herkennen, zij het dat de akkerlanden tegenwoordig vooral in gebruik zijn voor verschillende vormen van tuinbouw wat een hoge belasting door bestrijdingsmiddelen met zich meebrengt. De maat van de oorspronkelijke akkers is nog goed herkenbaar en geeft een indruk van kleinschaligheid.

De weilanden hebben op veel plaatsen hun kleine schaal verloren en zijn rationeler verkaveld en ontwaterd aan de zuidkant, maar rond Heerstaaien hebben ze hun oorspronkelijk kleine maat. De weilanden zijn ruim bemest. De ontwatering is aan de zuidkant van Strijbeek geregeld met rechtgetrokken reiten, aan de noordkant zijn de reiten nog betrekkelijk gaaf.

Direct langs de Mark liggen nog steeds percelen die gedurende een groot deel van het jaar betrekkelijk nat zijn. Ze zijn tamelijk voedselrijk door slib dat wordt afgezet. De percelen ten oosten van de Strijbeekseweg zijn in het algemeen voedselarmer als ze niet voor tuinbouw gebruikt worden.

De Strijbeekseweg is een latere ontsluiting, van de oorspronkelijke oude ontsluitingswegen zijn hier en daar nog gawe stukken over die een rol (kunnen) spelen in de tracering van routes voor wandelaars en fietsers. Zij lopen allen noord-zuid evenwijdig aan de Mark en komen samen op een punt waar ze de Strijbeekse beek (vroeger Kalle geheten) overgaan. Oorspronkelijk zal hier een voorde gelegen hebben.

De kaart van 1902 laat heel veel vlonders en voetbruggetjes zien waarmee men de Mark over kon steken. Men mag aannemen dat eerder op deze plekken voordes hebben gelegen. Van één plaats is bekend dat er een watermolen was.

Langs de Mark liggen ter hoogte van de Markweg gronden die reeds als natuurgebied zijn ingericht. Hier is al een aantal meanders gerealiseerd. Van de Markweg zelf is ter hoogte van de knik in deze weg bij een eerdere ruilverkaveling de kronkelige loop rechtgetrokken.

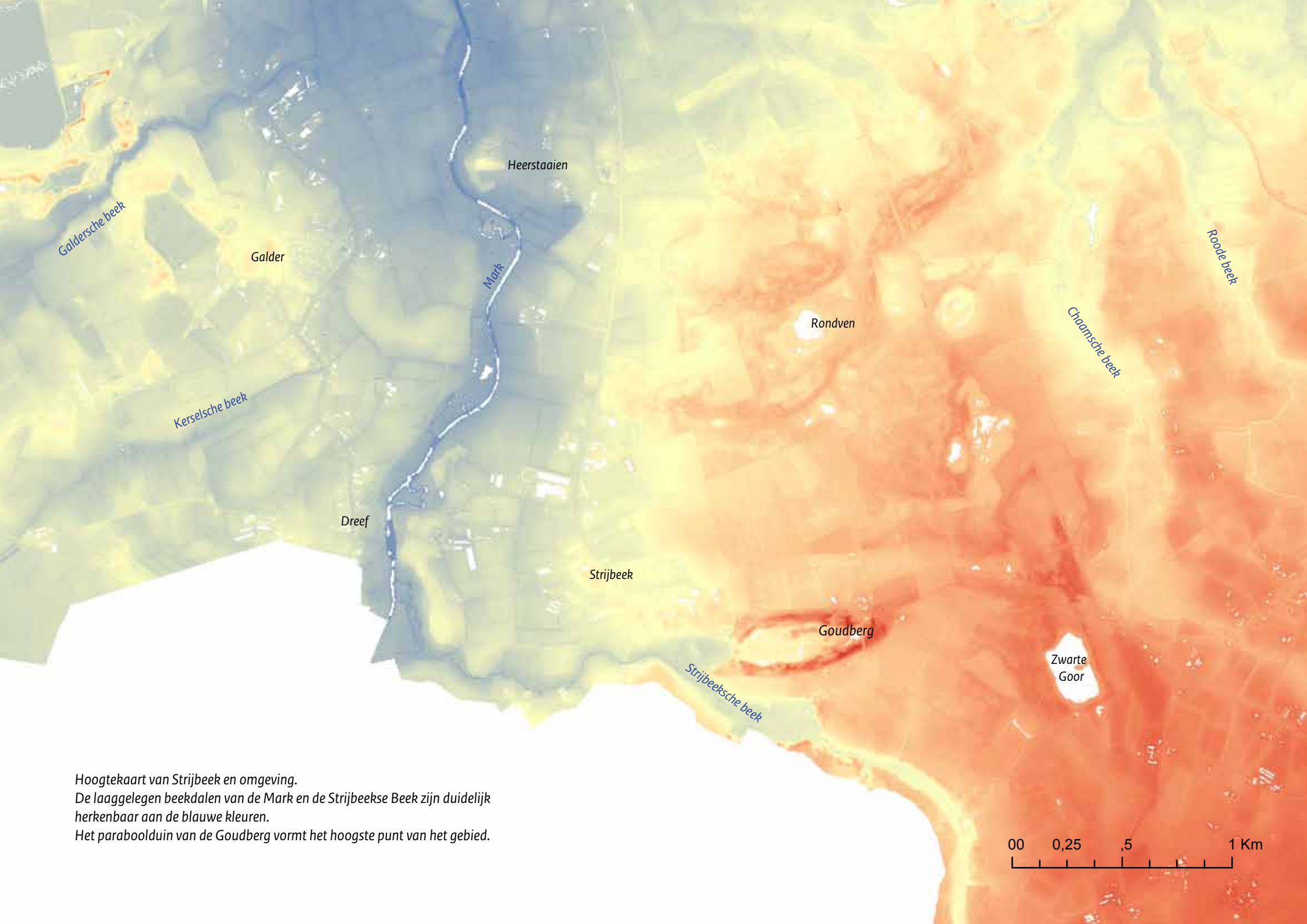
De visuele openheid van de landbouwgronden in de beekdalen en rondom Strijbeek is de belangrijkste ruimtelijke kwaliteit. De hoog-laag zonering tussen de Mark en de Strijbeekse Heide versterkt dit. Ook de grote hoeveelheden bos en hoge struwelen van Meersel-Dreef en het Natura 2000 gebied van de Elsakker versterken deze openheid omdat ze het geheel op afstand volkomen omsluiten. De reeks kleine zandverstuivingen, heidevelden, boscomplexen, boerenerven aan beide kanten van de Strijbeekseweg en op enige afstand van die weg, de tuinbouwgronden, weilanden, en natte hooilanden langs de Mark vormen samen een gave, onverstoorde reeks van hoog naar laag, ruimtelijk versterkt door laanbeplantingen en houtwallen. In het noordelijk deel van het gebied zijn prachtige oude boomcomplexen, bomenrijen en laanbeplanting aanwezig.

Strijbeek heeft dus nog steeds een grote natuurlijke en landschappelijke verscheidenheid met een heldere opbouw. Er zitten veel gradiënten in het landschap en daarmee veel verschillende natuurwaarden en een grote biodiversiteit. Duidelijk is dat voor de Mark en directe omgeving. Het geldt ook voor de hoge zandgronden met daarop de Strijbeekse Heide en oostelijk daarvan, in de kwelzone, voor de wat lager gelegen landgoederen Hondsdonk en Luchtenburg. Het gebied is daarmee aantrekkelijk voor toerisme.

De woeste gronden van de Strijbeekse Heide zijn in het oosten begrensd door het stelsel van de Chaamse Beek en de Rette. Nadat de heide in cultuur was gebracht in het begin van de 20ste eeuw heeft, vanaf 2005, Staatsbosbeheer herstelwerkzaamheden uitgevoerd op de Strijbeekse Heide. Naaldbomen zijn gekapt en de rijke top laag/humuslaag is verwijderd. Door middel van runder- en schapenbegrazing wordt het gebied open gehouden en krijgt de heide kans zich te herstellen. In de bos- en heidegebieden liggen nog steeds verschillende soorten vennen (het Rondven, het Langven, het Zwartgoor en het Goudbergven). Vennen zijn natuurlijke depressies in zandgronden met lemlagen waarop water blijft staan. Sommige vennen ontstaan door wind, die gedurende een lange periode zand opblaast totdat een vaste of natte laag wordt bereikt, maar ook zijn in de ijstijd vennen ontstaan door werking van ijs en smeltwater in of op de bodem: de zogenaamde pingoruïne. Beide type vennen komen voor rond Strijbeek. Binnen het ven van het paraboolduin van de Goudberg komt een eiland van levend (hoog-)veen voor (Patersmoerven).



Patersmoerven in de Goudberg



Galdersche beek
Galder
Heerstaaien
Mark

Kerselsche beek

Dreef

Strijbeek

Rondven

Goudberg

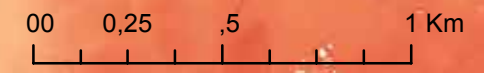
Chaamsche beek

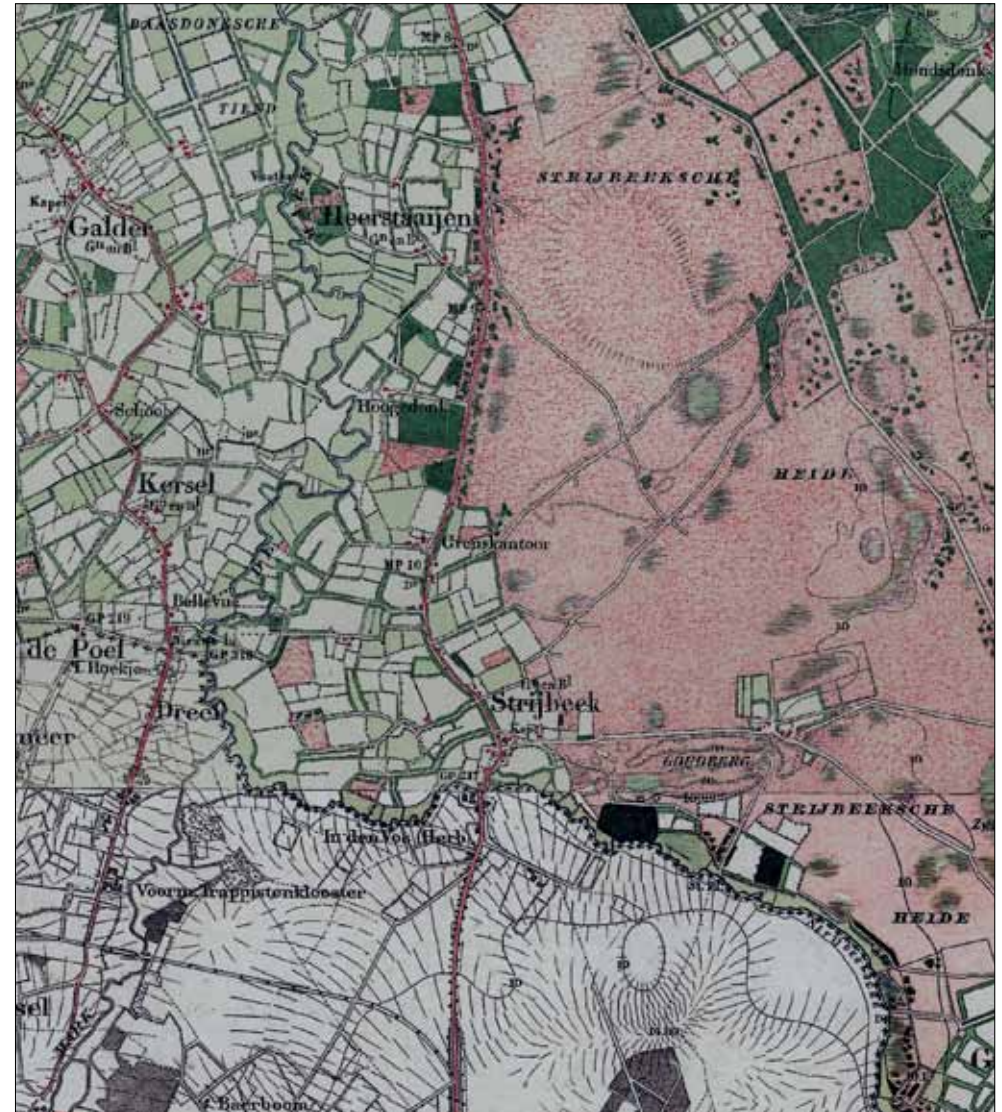
Roode beek

Zwarte Goor

Strijbeekse beek

Hoogtekaart van Strijbeek en omgeving.
De laaggelegen beekdalen van de Mark en de Strijbeekse Beek zijn duidelijk herkenbaar aan de blauwe kleuren.
Het paraboolduin van de Goudberg vormt het hoogste punt van het gebied.



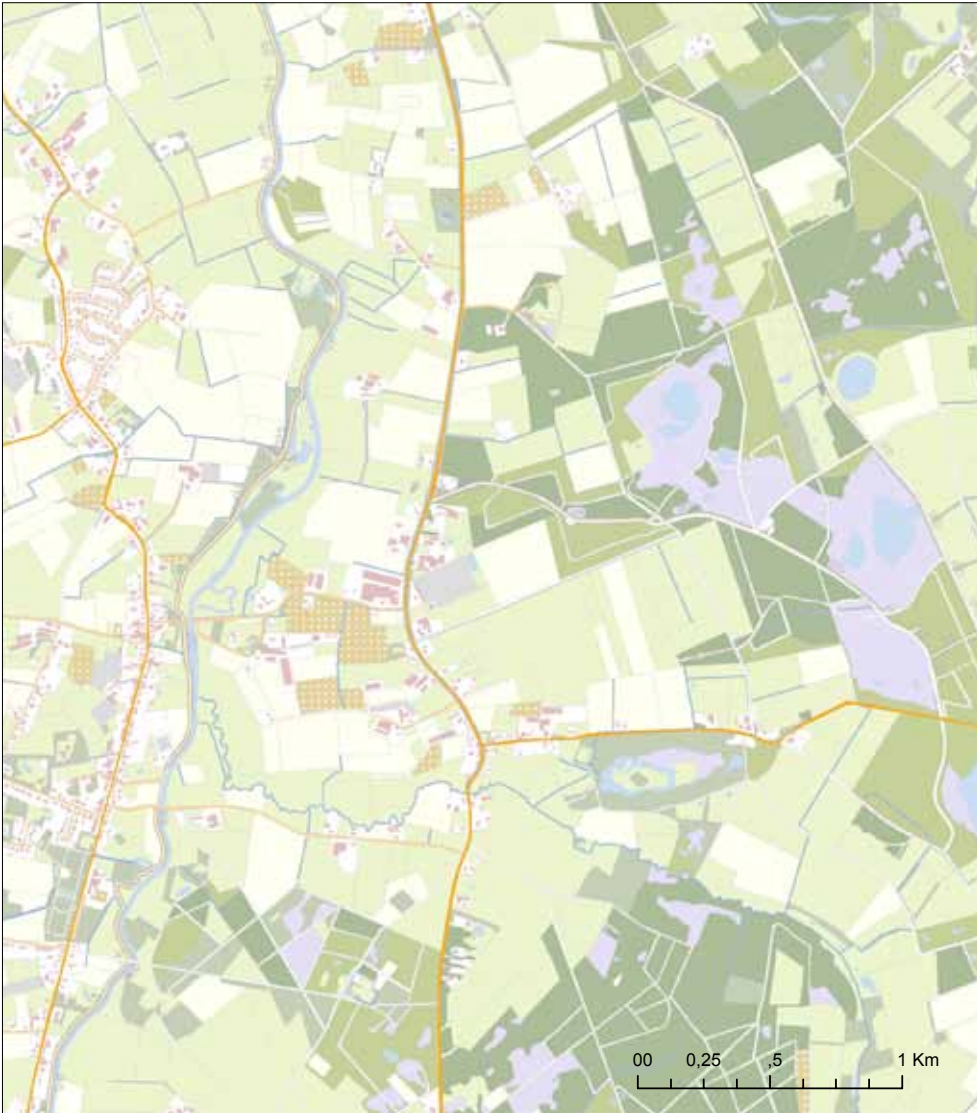


Vier generaties topografische kaarten: circa 1850

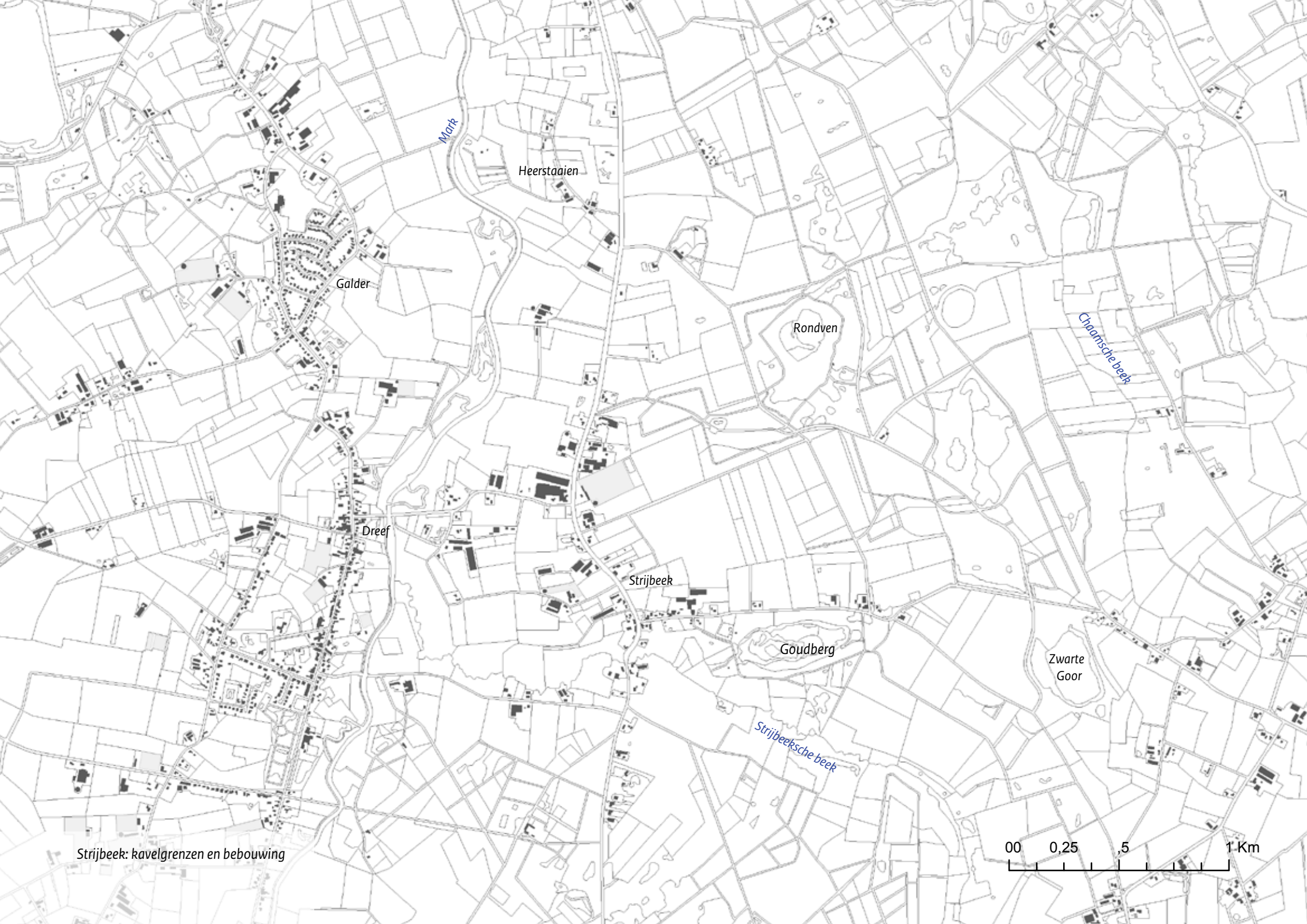
1900



1950



2014



Mark

Heerstaaien

Galder

Rondven

Charmsche beek

Dreef

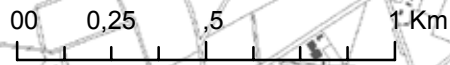
Srijbeek

Goudberg

Zwarte Goor

Srijbeeksche beek

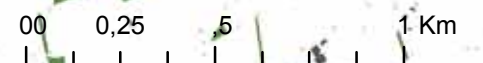
Srijbeek: kavelgrenzen en bebouwing





Srijbeek: ruimte massakaart.

Ondanks enkele grote gebouwen (stallen, kassen) valt op hoeveel ruimte er nog tussen de bebouwing is, in tegenstelling tot de veel dichtere lintbebouwing van Galder.





2.3 Bewoners en maatschappij

De bewoners van Strijbeek zijn authentiek, met een eigen kijk op de zaken die spelen. Individueel zijn er grote verschillen en er is vanouds onderling enige competitie. Saamhorigheid is de laatste decennia onderdruk komen staan. Strijbeek heeft geen eigen ontmoetingsplek. Er is een sterke band met Galder. Het aantal inwoners van Strijbeek is in de laatste 50 jaar sterk teruggelopen. Woonden er vlak na de oorlog in de 12 huizen aan de Goudbergseweg nog 62 mensen, nu wonen er nog een twintigtal. Oorzaak is de kleinere gezinsgrootte en het wegvallen van alles wat de grens met zich mee bracht aan bewaking, douane, werkers en quarantaine. Strijbekenaren zijn echter ondernemende mensen en hebben zich wel gered ondanks de factoren genoemd in hoofdstuk 1.1.

Kenmerkend voor Strijbeek is het feit dat er geen verjonging is. De jonge mensen trekken weg. Dat leidt niet alleen tot vergrijzing, het betekent ook dat er weinig nieuwe initiatieven zijn. Samenwerkend aan dit perspectief heeft iedereen geleerd dat er prima met elkaar aan een goed plan te werken is als iedereen de ander de ruimte laat. Dat geldt zowel voor de bewoners als voor de mensen van 'buiten' die zich samen met ondernemers hebben ingezet voor het voorliggende programma. Het zelforganiserend vermogen is sterk toegenomen.

2.4 Ondernemers en bedrijven

Strijbeek heeft een grote variatie en verscheidenheid aan grote en kleine bedrijven. Er is niet één bedrijfstype dat domineert. Binnen de agrarische sector zijn er varkensfok-, melkvee-, rundvlees- en tuinbouwbedrijven, deze laatste zowel vollegronds als kas. Het betreft hier onder andere aardbeienplanten en aardbeien zelf en teelten van prei, lavendel en buxus. Er zijn bedrijven waar het paard centraal staat. Verwerkende bedrijven zijn er niet veel. Er worden (nog) weinig streekproducten gemaakt. Een bijzonder positie nemen de Bijenboerderij en het wijngoed 'Domaine en Orangerie Heerstaaien' in.

Het ondernemersklimaat kenmerkt zich door onzekerheid over continuïteit van de bedrijfsvoering. Eén van de oorzaken die genoemd worden zijn benodigde hoge investe-

ringskosten. Toch zijn er kansen voor kleinschalige bedrijven die zich onderscheiden door innovatie. De laatste jaren hebben zich een aantal voorbeelden hiervan in Strijbeek gevestigd, zoals de Bijenboerderij en pannenkoekenboerderij Het Smokkelaartje. Er zijn ook ondernemers die graag willen starten zoals een beginnend hoveniersbedrijf, dat zich graag wil vestigen maar dat tegen de geldende regels aanloopt. Als het om horecavoorzieningen gaat is er nu naast het restaurant Ons Behaeghen de pannenkoekenboerderij Het Smokkelaartje. Het zou interessant zijn als er meer verwerkende bedrijven komen.





3. Perspectief: een ontwikkelprogramma

3.1 Het voorstel

Het voorstel dat perspectief moet bieden voor de toekomst is dit ‘ontwikkelprogramma’ dat gebaseerd is op de betrokkenheid van de bewoners en mensen van buiten (bijlage 1).

In dit ontwikkelprogramma krijgen de voorstellen, die met de open, verkennende aanpak naar voren zijn gekomen in werksessies, werkgroepen, brainstormsessies en concreet overleg met bewoners, organisaties, vertegenwoordigers van de gemeente en provincie en met medewerkers van DLG, een verband. Zij leveren een meerwaarde voor Strijbeek.

Het ‘opengooien’ van de vraagstelling maakte ruimte voor ideeën en oplossingen, voor mensen die initiatieven willen nemen. Een betrekkelijk kleine vraagstelling bleek een veel grotere context te hebben. Er haken nog steeds mensen aan en nieuwe ideeën worden geopperd, het proces stopt dus niet maar gaat door. In deze fase van het proces is de afrondende stap: delen van de opbrengst, schetsen van het perspectief.

Met het ontwikkelprogramma wordt een perspectief geschetst voor een plek waar bewoners gezamenlijk werken aan een toekomst met: duurzamere landbouw, waterbeheer, natuur en landschap, wonen en kleine bedrijven en recreatieve mogelijkheden. Het schetst de mogelijkheid voor een energiecoöperatie. Het schetst een plaats waar de stad het land ontmoet, waar het agrarisch onderwijs de praktijk ontmoet, waar inwoners van Breda geconfronteerd worden met agrarische productie, waar informatie over de streek en recreatiemogelijkheden te vinden zijn. Het schetst een plaats waar ruimte is voor bezinning en meditatie en waar, in de natuur, de eeuwige rust gevonden kan worden.

Door de werkgroepen is aangegeven dat de volgende ontwikkelmogelijkheden nodig zijn:

- nieuwe woningbouwlocaties;
- meerdere bestemmingen op één locatie: dubbelbestemming en triple bestemming;
- flexibiliteit (van regels) om verblijfs- en bedrijfsaccomodatatie mogelijk te maken naast wonen.

Als wenselijke ontwikkelingen die bijdragen aan collectiviteit, het gemeenschappelijk belang en versterking van Strijbeek zijn genoemd:

- ruimte voor onderwijs en educatieve activiteiten;
- infocentrum voor dit gebied (landschap en natuur, bedrijven en producten);
- samenwerking en promotie streekproducten;
- verbeteren recreatieve mogelijkheden met routes;
- huisvesten MOE-landers en recreanten;
- splitsing van woningen, bouwpercelen met woonbestemming (meer kleine woningen);
- flexibiliteit (van regels) om verblijfs- en bedrijfsaccomodatatie mogelijk te maken naast wonen.

Als wenselijke ontwikkelingen die bijdragen aan collectiviteit, het gemeenschappelijk belang en versterking van Strijbeek zijn genoemd:

- ruimte voor onderwijs en educatieve activiteiten;
- infocentrum voor dit gebied (landschap en natuur, bedrijven en producten);
- samenwerking en promotie streekproducten;
- verbeteren recreatieve mogelijkheden met routes;
- huisvesten MOE-landers en recreanten.

3.2 Aanwakkeren potentie

Strijbeek is een potentieel sterk gebied. Uitgangspunt voor ontwikkelingen zijn de bestaande kwaliteiten van het gebied: kleinschaligheid, verstrooide bebouwing, open landschap, grote rijkdom aan natuur, grensligging, halfwegligging Hoogstraten-Breda, ruimtelijke en sociaal-economische structuur. De grote natuurlijke en landschappelijke verscheidenheid kan benut worden.

Het nieuwe programma moet een economische impuls geven, het ruimtegebruik vergt aandacht voor integratie, met aandacht voor onontgonnen mogelijkheden, het versterken van de gemeenschap en van bindende factoren. Uitgangspunt in het programma is het aanwakkeren van de natuurlijke potentie van Strijbeek. Afhankelijk van de ontwikkelmogelijkheden die je met het programma biedt, biedt dit oplossingen voor knelpunten. Strijbeek is een ondernemersgebied. Dat betekent: alle ruimte bieden aan ondernemers, speciaal ook aan startende ondernemers. Impulsen en aanjagers zijn noodzakelijk voor de vitaliteit.



3.3 Kansen

Het aanwakkeren van de potentie van Strijbeek krijgt toegevoegde waarde door de volgende ontwikkelingen:

Veilig klimaat voor creativiteit

Op niveau van mensen, organisaties en samenwerkingsverbanden is er veel ‘onontgonnen gebied’ dat benut kan worden. De gesprekken, de workshop en de werkgroepen hebben geleid tot een zekere doorbraak, met name in onderlinge relaties. In de loop van het proces is een ‘veilig klimaat’ ontstaan waarin mensen praten. Waar in aanvang scepsis de overhand had en achterdocht en wantrouwen richting overheden (en elkaar) geproefd werd is een omslag bereikt naar vrijuit denken en ideeën opperen. De aanmoediging om oud zeer en spelregels even te vergeten is benut. Dat geldt ook voor de aanmoediging (ook vanuit de provincie) om buiten de bestaande kaders te denken. Daarmee is een basis voor perspectief gelegd.

Nieuwe verbindingen

Er liggen veel kansen bij het maken van (nieuwe) verbindingen. Voorop staat een actieve rol van ondernemers. Het programma ‘aanbod’ dat er nu ligt moet er toe leiden dat ondernemers worden uitgedaagd om na te gaan denken over faciliteiten (locaties, gebouwen) die ze willen benutten en aanbieden voor deze (nieuwe) activiteiten. De verbindingen tussen ondernemers en partners zullen in belangrijke mate het succes van ontwikkelingen bepalen. Partners zijn zelf geen initiatiefnemers, maar kunnen helpen initiatieven te verwezenlijken. Zij bieden kansen voor ontwikkelingen in het gebied. Ze maken gebruik van de plek vanwege bijzondere condities.

Betrokken partners en procescoördinator

Partners die betrokken kunnen worden en die inhoud kunnen geven aan initiatieven zijn natuurbeheerders, agrarisch en groenonderwijs, horecaonderwijs, de toerismesector, ‘slow food’ organisaties, en organisaties op het gebied van zelfreflectie en bezinning. Een deel van bovengenoemde partners is al in het proces betrokken geraakt en draagt bij aan het perspectief:

- met hun kennis en expertise of met hun achterban;
- door noodzakelijke faciliteiten mogelijk te maken;
- door kwaliteit te helpen benoemen van de plekken (bijzondere condities) die zij willen gebruiken.

Dit proces van betrokken raken is in volle gang en zal gecontinueerd worden in volgende fasen. Het kan het beste inhoud krijgen door het aanstellen van een procescoördinator die hierin een actieve rol heeft en die zich verantwoordt naar bevolking, vereniging en gemeente.

Aanjagers en nieuwe verdienmodellen

Aanjagers voor wenselijke ontwikkeling zijn nieuwe initiatieven die bijdragen aan collectiviteit, het gemeenschappelijk belang en gemeenschappelijkheid. De meerwaarde gaat immers onder andere over de mate van zelforganisatie die bereikt is of die bereikt wordt.

Strijbeek heeft veel unieke eigenschappen. Strijbeek kent een diversiteit aan (cultuur) landschappen en woeste natuur. Dat maakt het gebied aantrekkelijk voor recreatie en toerisme. Er zijn mogelijkheden voor nieuwe verdienmodellen die zich bijvoorbeeld richten op beleving van het landschap. De grens met België kan daarbij als inspiratie gezien worden. Belgische bieren, grenspalen, grensverhalen smokkelaars, douaniers. Strijbeek kenmerkt zich ook door rust en ruimte. Daarmee heeft Strijbeek iets wat de stad niet heeft en waardoor het gebied aantrekkelijk wordt voor stedelingen. De halfwegligging tussen Breda en Hoogstraten kan nieuwe inspiratie leveren.

De nabijheid van de stad kan benut worden door ‘belevissen’ en producten te gaan bieden aan de stad, belevissen in de sfeer van voedselproductie, educatie, horeca en outdoor-activiteiten, afgewisseld met rustige activiteiten in de sfeer van wellness, meditatie, contemplatie en bezinning. Daarbij moet ook gedacht worden aan overnachtingsmogelijkheden. De agrarische sfeer van Strijbeek kan gebruikt worden bij activiteiten rondom streekproducten.

Een goed voorbeeld van een nieuw initiatief is ook een 'energiecoöperatie Strijbeek', die daken van stallen benut voor een zonne-energiecentrale.

Een ander goed voorbeeld van een initiatief dat een aanjager kan zijn is het idee van het Prinsentuin College (middelbaar agrarisch en groen onderwijs): 'Strijbeek als praktijklokaal voor agrarisch onderwijs'. Daarbij wordt gedacht aan een rol voor het onderwijs in landschapsinrichting, landschapsbeheer en landschapsonderhoud. Samenwerking met andere onderwijsinstellingen (horecaonderwijs en toerisme onderwijs) behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Een derde initiatief dat een aanjager kan zijn is het idee voor een bedrijfsverzamelgebouw, een broedplaats voor startende bedrijfjes die bijdragen aan duurzame ontwikkeling.

In een ander stadium is gesproken over een fysieke plek waar veel activiteiten samen komen. Concreet zou zo'n plek bestaan uit:

1. Infocentrum gebied (bedrijven en producten), uitgangspunt bedrijfs-excursies rondom voedselproductie;
2. Samenwerking rondom, en promotie (en verwerking) van streekproducten, kookworkshops, lezingen;
3. Ruimte voor therapeutisch werken met paarden;
4. Ruimte voor kweken van biologische groenten.

Genoemd is de Markhoeve als aanjager voor duurzame landbouw en zo mogelijk als kennis- en expertiselokaal.





3.4 Concrete voorstellen

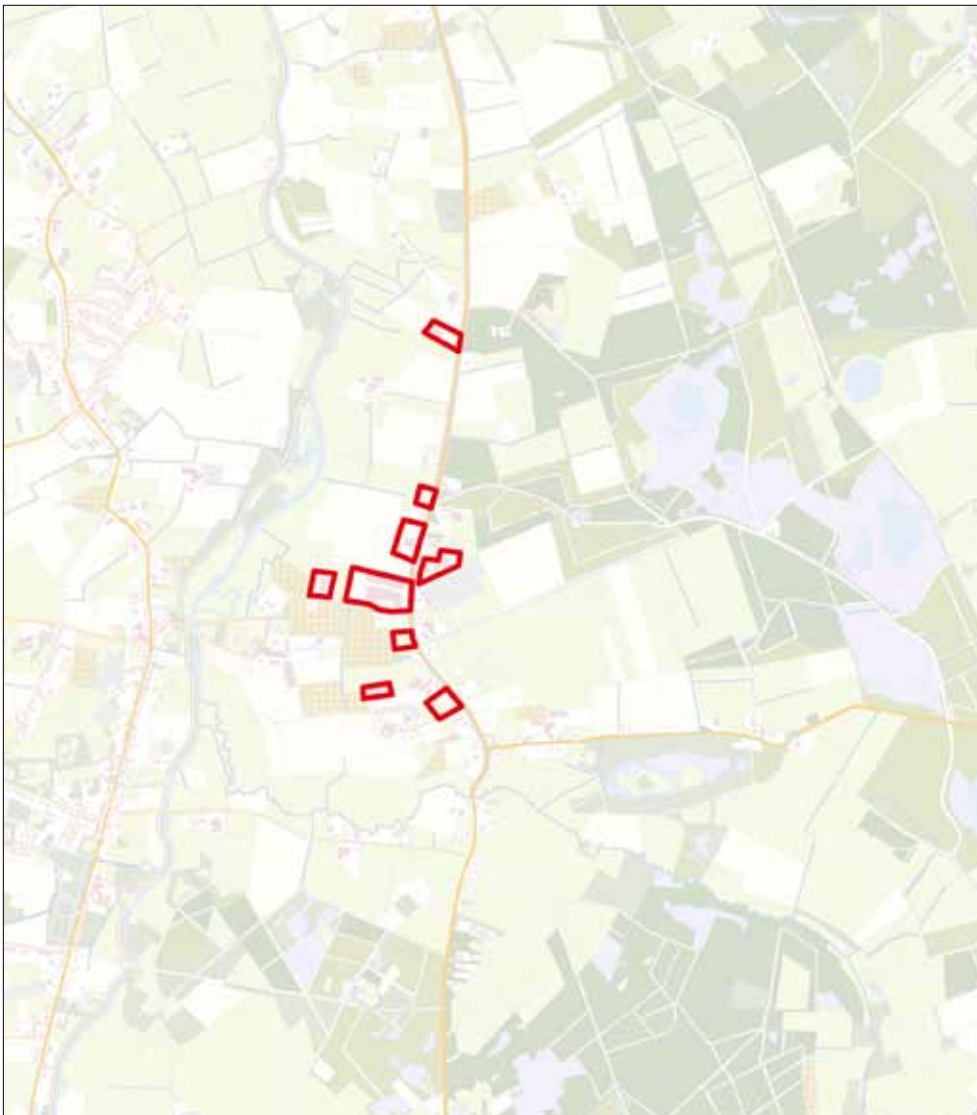
Het ontwikkelprogramma kenmerkt zich door revitalisering van locaties binnen Strijbeek en ook voor verbinding LandStad:

- woningen bij voorkeur met bedrijfjes op bestaande locatie;
- nieuwe kleine bedrijfjes al of niet met woningen;
- een locatie voor kennis en informatie voor onderwijs en burger over landschap, voedsel en natuur (waarden van de aarde);
- een locatie voor natuurbegraven en meditatie (waarden van het leven);
- versterking van de (recreatieve) infrastructuur.

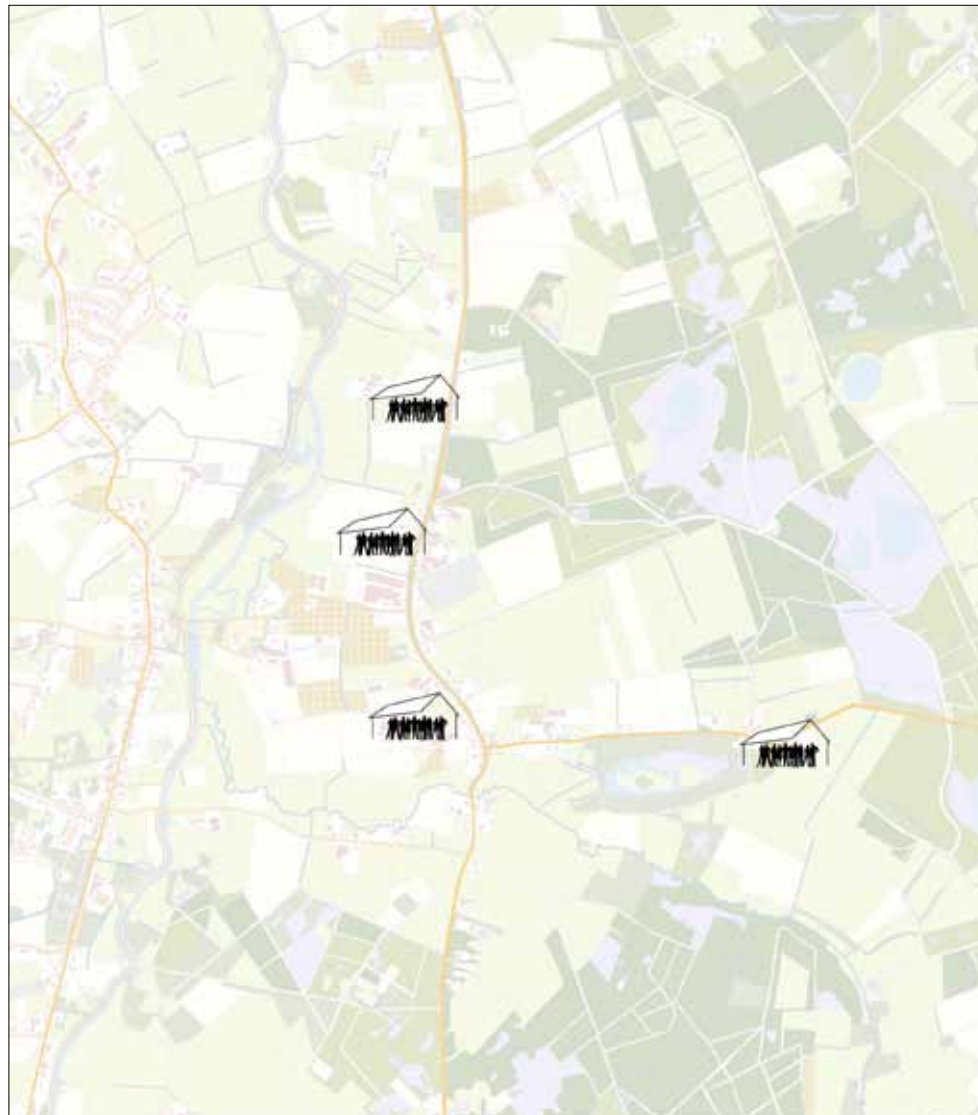
De ruimte is er, zowel binnen de bestaande en toekomstige ontwikkellocaties als binnen de EHS. Duurzaamheid en vitaliteit is het perspectief. Er wordt nagestreefd dit alles geleidelijk te bereiken.

Concreet betekent dit:

1. Er is een programma voor een aantal nieuwe woningen in de betaalbare sector, waarvan een deel 'kort verblijf' (MOE-landers en recreanten). Economische binding of andere binding met Strijbeek is wenselijk. Er zijn een aantal locaties beschikbaar. Deze verschillen sterk. Sommigen zijn Ruimte voor Ruimte percelen, anderen zijn bestaande bedrijven die gesaneerd moeten worden. Als studie-oefening is er een voorstel met verschillende scenario's voor de verschillende locaties gemaakt om de flexibiliteit te toetsen. De realisatie zal, naar verwachting, geleidelijk plaats kunnen vinden. Deze studie kan daarbij uitgangspunt zijn. De financiering kan deels voortkomen uit de waarde van de locaties en deels uit de financiering door initiatiefnemers. Het probleem is nu nog de beperkte mogelijkheden die het huidig bestemmingsplan biedt (bijlage 2). Dit wordt flexibeler door het 'plan van meerwaarde'.
2. Er zijn een aantal bedrijven gewenst met woning; dit zowel voor agrarische als niet-agrarische doeleinden (zoals recreatieve doeleinden). De verwachting is dat in de toekomst de vraag naar de combinatie wonen en werken groter zal worden. Gaande het proces zullen zich meer mensen aansluiten. Het gaat hier om mensen die al een bedrijf



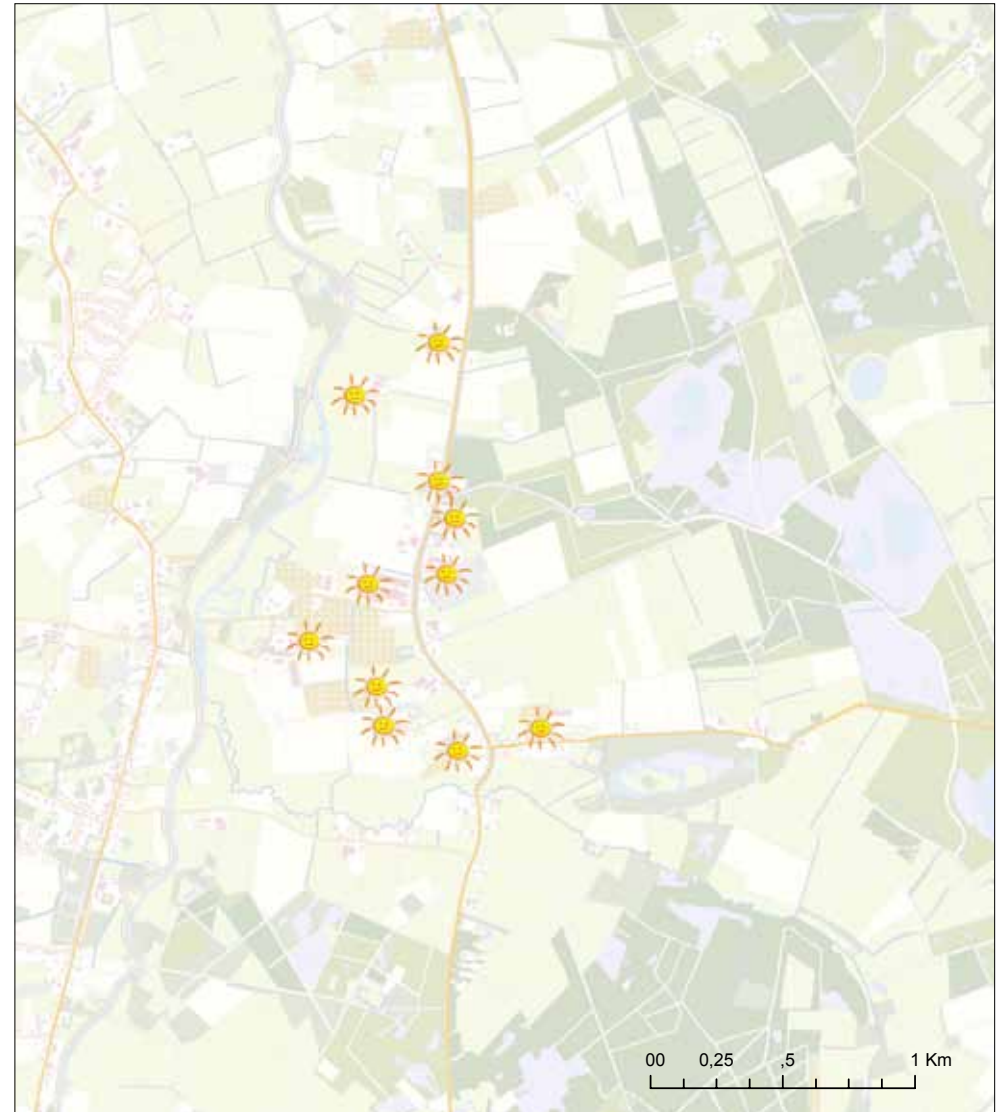
Ontwikkellocaties voor wonen, werken



Mogelijke locaties 'ontmoeting land-stad'



Mogelijke locaties 'Waarde van de aarde en waarde van het leven'



Duurzame energiecoöperatie dankzij potentieel geschikte zonnedaken

hebben of een bedrijf willen starten en daar al grond voor hebben. Hun probleem is de beperkte mogelijkheid in het bestemmingsplan en de financieringsmogelijkheid om te starten. Het eerste probleem wordt opgelost door de ruimere mogelijkheden die voortkomen uit het 'plan van meerwaarde'. Het tweede moet opgelost worden door het financieringsplan.

3. Er zijn ook mensen die een bedrijfje willen starten, geen grond hebben en ook geen bedrijfsruimte. Zij willen een stuk grond pachten of kopen en daarop een eenvoudige bedrijfsruimte realiseren. Het zijn starters die een hoveniersbedrijf willen voortzetten, een groentekwekerij willen beginnen, een paarden- en vormingslocatie willen opzetten, een meditatief bedrijf willen beginnen, enzovoorts. Dit betekent een financieringsbehoefte voor starters.
4. Het agrarisch onderwijs zou een 'kennis en expertise lokaal' willen beginnen in Strijbeek om meer duurzame methoden in de praktijk uit te proberen. Het ROC wil dit samen doen met de aanwezige bedrijven, de leerlingen krijgen zo meer mogelijkheden in de praktijk ervaring op te doen. Aan dit initiatief zouden andere wensen gekoppeld kunnen zijn: de wens om een infocentrum te hebben over natuur en landschap in dit gebied, de wens om voedsel te produceren en voedsel te bereiden en de mogelijkheid voor 'stedelingen' om zich hier te oriënteren en te verdiepen op zaken die hieraan gerelateerd zijn. Financiering zal hier moeten komen uit de rol in het onderwijs, mogelijke verdiensten als centrum, uit lessen en uit de 'keuken'. Dit centrum kan al dan niet met een beheerderswoning worden neergezet. Hier is startfinanciering nodig en/of cofinanciering.
5. Er is een concrete wens (van begraafplaats Zuylen uit Breda) om een natuurbegraafplaats te realiseren. Deze kan samen gaan met de realisering van de EHS. Initiatieven gaan met de initiatieven die voortkomen uit de werkgroepen als plaats voor een bezinningsruimte en plaats voor meditatieve accommodatie kunnen hierop aansluiting vinden
6. Er zijn voorstellen om routes, parkeerplaatsen en paden te realiseren (zie bijlage 3).
7. Er ligt een concreet voorstel voor een duurzame energie coöperatie Strijbeek. Met de nu bekende dakoppervlakken geeft dat energie voor meer dan 200 huishoudens.



3.5 Financiering

Minder subsidies, meer markt;

Om het realiseren van nieuwe projecten mogelijk te maken wordt voorgesteld het zelf-financierend vermogen van Strijbeek te vergroten. Projecten dienen, op termijn, bij te dragen aan nieuwe investeringen voor Strijbeek. Investeringen die levensvatbaar moeten zijn, d.w.z. afhankelijk zijn van zelf-financiering en niet op basis van subsidies alleen.

Impulsen voor vernieuwing komen van ondernemende partijen. Dat zijn allereerst de aanwezige ondernemers in Strijbeek e.o. maar ook die ondernemers die de nieuwe elementen in het programma op zich nemen. Onder ondernemers worden verstaan private bedrijven en/of instellingen en individuele personen die een initiatief of programma element in eigen verantwoordelijkheid willen realiseren.

Bottom up, maar niet zonder top down: de maatschappelijke vacature

Er is een brede maatschappelijk trend waarneembaar van initiatieven 'van onderop'. En steeds meer wordt ingezien dat deze initiatieven kansrijk zijn, juist omdat ze worden geïnitieerd door gedreven mensen en organisaties. Toch is het goed om ook aan te geven dat deze beweging 'van onderop' tegen belangrijke belemmeringen aanloopt.

Zoals:

- Ontbreken van juiste kennis (niet alleen technisch, maar ook financieel, juridisch);
- Ontbreken van tijd/menskracht/specifieke vaardigheden om een project uit te werken (de projectontwikkeling);
- Financiering van projecten;
- Het kunnen vinden van samenwerkingspartners;
- Het afdekken van risico's.



Van Binnen uit

Om deze belemmeringen het hoofd te bieden is door de Vereniging Markdal gekozen om van binnen uit te werken en zelf de verantwoordelijkheid te nemen. Deze werkvorm gaat uit van een vorm van organiseren waarbij:

- middels een stichting en fonds de risico's worden afgedekt;
- middels samenwerkingsovereenkomsten de geïdentificeerde samenwerkingspartners zijn betrokken;
- middels het algemeen beraad van de vereniging de juiste kennis technisch, financieel, juridisch, ecologisch en sociaal beschikbaar is;
- de juiste menskracht als vrijwilligers beschikbaar is voor het inhoudelijk voorbereiden van acties en projecten, en middels een professionele en betaalde procesmanager uitvoerbaar wordt;
- financiering: ondersteuning noodzakelijk.

Er is risicodragend geld nodig voor wat kleinere projecten, die hun waarde nog niet (geheel) bewezen hebben. Voor deze projecten is het lastig van de grond te komen. Er is, met andere woorden, een maatschappelijke vacature voor een partij, of een coalitie van partijen, die een financieel arrangement voor Strijbeekse projecten kunnen leveren.

Overweging: er zijn op dit moment geen partijen die deze ondersteuning kunnen bieden voor deze individuele cases. In de bancaire wereld worden dit type projecten gezien als te risicovol, te klein, te onbeduidend om veel aandacht aan te besteden. De wereld van durfkapitaal stelt bijzonder hoge eisen aan het rendement, juist vanwege de risico-inschattingen. Dat draagt ook niet bij aan het soepel op gang krijgen van projecten. De wereld van private equity zoekt meer naar al voldragen bedrijven, waar de fase van trial and error al voorbij is en waarbij expansie het doel is.

Strijbeeks ontwikkelfonds

Hier wordt voorgesteld een Strijbeeks ontwikkelfonds in te richten. Dit fonds wordt gevoed met bijdragen van een gedeelte van de waarde vermeerdering van ontwikkellocaties, van provincie, gemeenten en waterschap en derden.

Het fonds heeft als doel: het financieel mogelijk maken van kansrijke duurzame projecten in Strijbeek. Deze projecten betreffen een breed scala van onderwerpen. Zie hieronder.

De werking in grote lijnen, is als volgt:

Het fonds participeert daartoe in het eigen vermogen van een project en draagt daarmee bij aan het voor banken aanvaardbaar maken van een project. De basis van dit fonds berust op de volgende overwegingen:

Waardecreatie, cocreatie;

Projectontwikkeling begint bij enkele bevlogen geesten met een idee. Wil zo'n idee zich tot succes ontwikkelen, dan zullen op hoofdlijnen, altijd de volgende 4 fasen doorlopen worden:

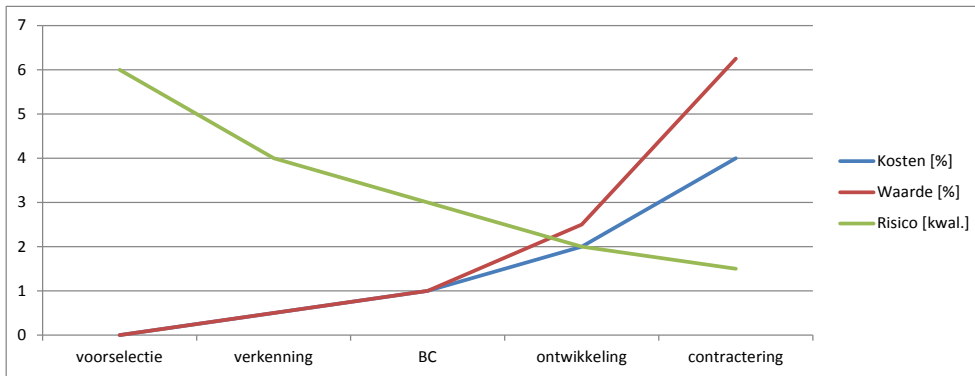
- De initiatiefase. Er komt een idee bovendrijven. De bron daarvan kan zeer divers zijn;
- De definitiefase. Als het idee de moeite waard blijkt, zal het moeten worden uitgewerkt naar een businesscase, moeten worden voorgelegd voor financiering, etc.
- De uitvoeringsfase. Het project wordt gerealiseerd;
- De exploitatiefase. Het project wordt gedraaid.

In elke fase zijn specifieke vaardigheden, mensen, netwerken en acties nodig. In de praktijk zal slechts een deel van de ideeën uit de initiatiefase ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Dat is niet erg, integendeel: het is juist goed om zoveel mogelijk in te spelen op initiatieven.

Niet altijd zal het nodig zijn om het hele traject te doorlopen. Het kan ook voorkomen dat bv. alleen ondersteuning bij een businessplan nodig is.

Naarmate het project vordert ontstaan, voor het begrip van het fonds, een aantal ontwikkelingen. De risico's van het project nemen af. Daardoor zullen b.v. banken of andere partijen interesse vertonen en willen gaan investeren. Dat betekent ook dat de waarde toeneemt van het project (b.v. gemeten in aandelenwaarde of bereidheid van een bank om de ontwikkelkosten te financieren etc.). De kosten van het project nemen toe, omdat natuurlijk daadwerkelijk gebouwd gaat worden.





Figuur 1: waarde-, risico- en kostenontwikkeling van “idee” tot “realisatie”

Het fonds stapt ‘zo vroeg mogelijk in’ en creëert daarmee zo snel mogelijk waarde in het begin van de planvorming. Het fonds selecteert, op basis van het ontwikkelprogramma en heldere en scherpe criteria, de projectvoorstellen. Vervolgens wordt een verbinding aangegaan met debetrokken partij. Dat zou kunnen door partijen in contact te brengen met relevante partijen (kennis en verbinding), maar hier doelen we met name op het deelnemen door een financiële participatie. Die gelden worden benut om het project verder te ontwikkelen. Het fonds verkoopt haar belang op het moment dat financial close wordt bereikt en krijgt dan, volgens de waardecurve, een behoorlijk rendement op haar investering. Die ‘overwaarde’ wordt teruggebracht in het fonds om daarmee weer andere projecten te kunnen helpen ontwikkelen. Deze voorziening kan gebruikt worden door de bewoners van Strijbeek zelf of door organisaties en instanties die een project initiëren.

Voor de overheden en derden zijn er verschillende manieren om in dit fonds bij te dragen: Het fonds stapt ‘zo vroeg mogelijk in’ en creëert daarmee zo snel mogelijk waarde in het begin van de planvorming. Het fonds selecteert, op basis van het ontwikkelprogramma en heldere en scherpe criteria, de projectvoorstellen. Vervolgens wordt een verbinding aangegaan met debetrokken partij. Dat zou kunnen door partijen in contact te brengen met relevante partijen (kennis en verbinding), maar hier doelen we met name op het

deelnemen door een financiële participatie. Die gelden worden benut om het project verder te ontwikkelen. Het fonds verkoopt haar belang op het moment dat financial close wordt bereikt en krijgt dan, volgens de waardecurve, een behoorlijk rendement op haar investering. Die ‘overwaarde’ wordt teruggebracht in het fonds om daarmee weer andere projecten te kunnen helpen ontwikkelen. Deze voorziening kan gebruikt worden door de bewoners van Strijbeek zelf of door organisaties en instanties die een project initiëren.

Voor de overheden en derden zijn er verschillende manieren om in dit fonds bij te dragen:

- Uiteraard door bijdragen in het fonds zelf.
- Garantstelling door een overheid, waarna een bank eerder kan investeren. Zo hebben Triodos en Rabobank belangstelling voor gebiedsontwikkelingen in Nederland maar ook zij kunnen in bepaalde gevallen niet alleen de risico’s dragen. Gebiedsobligaties waarbij een bank schakelt tussen het gebied en particulieren of in dit geval tussen samenleving Uiteraard door bijdragen in het fonds zelf.
- Garantstelling door een overheid, waarna een bank eerder kan investeren. Zo hebben Triodos en Rabobank belangstelling voor gebiedsontwikkelingen in Nederland maar ook zij kunnen in bepaalde gevallen niet alleen de risico’s dragen. Gebiedsobligaties waarbij een bank schakelt tussen het gebied en particulieren of in dit geval tussen samenleving en Collectief Strijbeek Fonds. Bijvoorbeeld uitgifte van obligaties voor tien jaar met gegarandeerde terugbetaling van de inleg. Rendement uitbetalen kan in verschillende vormen zelfs in natura zoals in de de vorm van voedselpakketten ter waarde van 4% van de inleg.
- Microkredieten voor individuele starters die in de gebiedsketen complementair zijn.
- Er zijn ook andere financieringsbronnen die kunnen worden aangesproken, maar dan meer gericht op (eenmalige) subsidies/financiering. B.v. Nationale Postcode Loterij voor innovatieve relaties tussen mensen en producten. Dit geldt vooral in het geval als er eigen Strijbeek of Markdal producten komen. Ook zijn er programma’s Provinciaal en Europees die subsidies of financieringen hebben op speciale thema’s (vergelijk Leader en LIFE). Op dit ogenblik stelt de vereniging Markdal een overzicht op van dergelijke mogelijkheden. Hier kan het “eigen” geld de basis zijn voor cofinancieringen van derden zoals de Europese programma’s en provinciale programma’s.



Organisatie en sturing

Het fonds zou georganiseerd moeten worden rond het primair proces van projectontwikkeling, zoals boven beschreven.

De hoofdtaken zijn dan:

1. oog- en oorfunctie in de samenleving v.w.b. vinden van kansrijke initiatieven, interessante samenwerkingspartners etc.
 - netwerken onderhouden
 - netwerkbijeenkomsten organiseren
 -
2. screenen van initiatieven en verbinden van initiatieven aan: andere initiatieven, financiering, markt, etc.
 - organiseren 'project zoekt geld' bijeenkomsten
 - opbouwen financieringsnetwerk
 - training/coaching van (kansrijke) initiatieven naar businessconcepten
3. beoordelen en ondersteunen kansrijke initiatieven
 - beoordeling plannen
 - risicodragende participatie in ontwikkelfase plannen
 - organiseren expertisenetwerk t.b.v. verdere ondersteuning

Omdat het fonds financiering verstrekt zijn AFM (Autoriteit Financiële markten) spelregels van toepassing. Dat betekent dat bij de inrichting van het fonds gedacht moet worden aan:

Een raad van bestuur; deze wordt samengesteld door de Vereniging Markdal en bestaat uit bijvoorbeeld:

- onafhankelijk voorzitter i.c. voorzitter van de vereniging Markdal;
- financieel generalist;
- inhoudelijk generalist;
- bestuurlijk verantwoordelijke(n) uit gemeentebestuur Alphen-Chaam.

Deze Raad bepaalt/is verantwoordelijk voor:

- afbakening werkveld;
- de spelregels t.a.v. screening;

- de investeringen in de projecten.
- de toewijzing van middelen uit het Strijbeek fonds t.b.v. uitvoerende taken;
- vaststelling jaarlijkse begroting van het fonds.

De RvB beschikt over het (revolverend) fonds, waarmee risicodragende deelnames in projectvoorstellen kunnen worden gedaan en die worden terugbetaald op het moment van financial close van een project: (her) financiering. Het fonds financiert in de vorm van (eventueel achtergestelde) leningen en/of aandelen. Zij stelt de middelen desgevraagd beschikbaar via de procesmanager aan projecten.

Er zal een samenwerking moeten worden aangegaan met een AFM vergunninghouder. Dit zou een bank kunnen zijn.

Het eigenlijke werk wordt gedaan door een proces manager: generalist met ruime ervaring.

Verantwoordelijk voor: netwerkopbouw en – onderhoud, voor actieve werving van kandidaten met projecten. Ook voor de : screening van projecten. Er is een werkgroep die hem assisteert. De werkgroep wordt samengesteld in samenspraak met de Vereniging Markdal.

De Vereniging heeft immers al 'van binnenuit' gewerkt. aan het opbouwen van netwerk, aan samenwerking met partners , aan het zoeken van financiering voor specifieke projecten etc. Mensen uit Strijbeek zijn daar deel van, zodat zij vat hebben op hun eigen resultaten.

De Vereniging volgt en adviseert de procesmanager van het fonds.

Deelname aan de werkgroep is op persoonlijke titel, vanuit specifieke invalshoek.

De procesmanager verantwoordt zich naar het Bestuur en daarmee naar het algemeen beraad van de vereniging Markdal duurzaam en Vitaal.

Het Strijbeek fonds is een zelfstandig fonds, maar kan vanwege schaal voordelen en professionaliteit ondergebracht worden bij een andere instanties zoals BOM, Provincie of Bank die vergelijkbare fondsen onder beheer hebben.

Financieringsvragen

De eerder genoemde projectvoorstellen worden hier weergegeven met de mogelijke financieringswijze.

Enkele van deze voorstellen worden al ontwikkeld.

De gebruikte kleuren hangen samen met een verschil in financieringswijze:

- coördinatie (team);
- energie;
- bedrijf beginnen of doorzetten;
- wonen en woning-bouwen of -verbouwen;
- woningen voor tijdelijk verblijf (MOElanders en recreanten);
- begraafplaats en 'plek' voor bezinning;
- EHS-KRW uitvoeren;
- onderwijs;
- bedrijfsvoering verduurzamen;
- bodem en water gezond maken;
- paden aanleggen, routes maken;
- saneren 'knelpunten'.

Verklaring:

paars start financiering van overheden en anderen voor coördinatie en aanzet tot saneren knelpunten

blauw interessante businesscases voor het fonds. Het steunen van deze initiatieven levert uiteindelijk weer geld op en de opbrengst wordt gebruikt voor verevening.

rood projecten van met een bijzonder maatschappelijk karakter die afhankelijk zijn van eigen financiering en van bijdrage van overheden en derden.

groen Interessante onderwerpen die kwaliteitsverhogend werken. Voor deze projecten is het moeilijk risicodragende middelen te werven. Hier zullen de opbrengsten uit de andere projecten een start mogelijk moeten maken.

Een eerste indicatie van kostenstructuur is als volgt:

Hierbij is slechts één voorbeeld uitgewerkt waarin het fonds risicodragend participeert, namelijk: de energiecoöperatie Strijbeek (zie bijlage).

KOSTEN	2014	2015	2016	2017
Coördinatie	€ 30	€ 40	€ 40	€ 40
ondersteuning	€ 20	€ 20	€ 20	€ 20
Raad van Bestuur	€ 3	€ 3	€ 3	€ 3
ontwikkelbudget projecten				
1. energiecoöperatie				
juridische uitwerking	€ 7			
financiering en contracten	€ 6			
technisch onderzoek	€ 4			
projectleiding	€ 3			
Totaal uit	€ 73			
INKOMSTEN				
ontwikkelkosten energiecoöperatie		€ 30		
Totaal in	€ 0	€ 30		



3.6 Realisatie

Voortraject

Om tot realisatie over te gaan moet een bestuurlijk traject worden doorlopen. In dit traject is het belangrijk dat het document wordt onderschreven door de Vereniging Markdal, maar vooral door de bewoners van Strijbeek. Vervolgens gaat het naar het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen-Chaam en vervolgens naar de Gemeenteraad van Alphen-Chaam. Met hun advies wordt het door de opstellers doorgestuurd naar de Provincie. Daar wordt het beoordeeld door een commissie van externe deskundigen. Daarna volgt een proactieve aanwijzing door de provincie, als alles goed verloopt.

Aan de slag

Het perspectief werkt nu al. Sommige deelnemers aan het proces zijn met de nieuwe mogelijkheden meteen aan de slag gegaan. Het grote gevaar is dat een enkel individu gaat profiteren, terwijl elke waardetoevoeging ook het gehele aangewezen gebied en de moeilijkere voorstellen en locaties daarin ten goede moet komen.

De vele (vrijwillige) uren, die erin zijn gestoken, en de nieuw gecreëerde mogelijkheden moeten rendement opleveren. Het uitgangspunt dat men zelf aan de slag moet, dat zoveel energie heeft opgeleverd, zal de kern moeten blijven om het geheel te laten slagen. Die energie moet vast gehouden worden. Energie in Strijbeek houden!

Net als bij het Uitvoeringsprogramma EHS-KRW willen we ook hier werken met een procesmanager die het ontwikkelprogramma gaat uitvoeren. Zij/hij coördineert volgens de principes van de zelfsturende groep en zal geassisteerd worden door een werkgroep samengesteld uit degenen die het ontwikkelprogramma vorm hebben gegeven. Zij/hij zorgt dat de afstemming plaats vindt met faciliterende instanties zoals gemeente, waterschap, provincie en anderen. Zij/hij zal het ontwikkelprogramma adverteren en individuele initiatieven ondersteunen.

Er wordt op dit ogenblik ervaring opgedaan bij het Uitvoeringsprogramma EHS-KRW. Dat werkt goed. Bij het uitvoeren van het ontwikkelprogramma kan gebruik gemaakt worden van de ervaring met het bewaken van het verband, van de financiën en de afstemming. Zij/hij zal dit programma nader moeten uitwerken, inclusief het bijbehorende financieringsmodel. Het organiseren van de financiering is daar uiteraard een onderdeel van. De Vereniging Markdal kan nu al het initiatief nemen om het proces zoals geschetst verder vorm te geven. Er zouden verschillende acties ondernomen kunnen worden voordat de proactieve aanwijzing door de provincie heeft plaatsgevonden. Er zijn immers initiatieven die snel aangepakt kunnen worden. Wil er geen energie verloren gaan, en wil het vertrouwen, dat velen nu hebben, gesterkt worden dan moet het aanstellen van een procesmanager zo snel mogelijk invulling krijgen om geen momentum te verliezen!



4. Richtingaanwijzers voor Strijbeek

4.1 Het ontwikkelprogramma

Er was een uitnodiging om met een plan van meerwaarde een oplossing te zoeken voor knelpunten en iets te doen aan stagnatie. Het werd snel duidelijk dat knelpunten alleen opgepakt kunnen worden vanuit een perspectief. Die vraag naar perspectief is vertaald in een ontwikkelprogramma. Voor dit programma zijn een aantal richtingaanwijzers aan te geven.

4.2 Flexibiliteit

Om Strijbeek perspectief te geven zijn er ruimtelijke verbeteringen nodig. Er kan veel verbeteren aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat op afzienbare termijn:

- de intensieve veehouderijbedrijven niet in deze vorm in Strijbeek blijven bestaan. De varkenshouderijen zullen op den duur verdwijnen gezien het provinciaal beleid;
- er een aantal locaties zijn waar door recente ontwikkelingen een verbetering moet plaatsvinden zoals rondom de aansluiting van de Bijenboerderij op de Strijbeekseweg;
- locatie Verkooijen een passender invulling heeft;
- de ontwikkelingen bijdragen aan realisering van de Ecologische Hoofdstructuur, de Ecologische Verbindingszone (tussen Mark en Strijbeekse Heide) en de Kader Richtlijn Water;
- een aantal andere plekken in Strijbeek, die tot nu toe buiten het planproces zijn gebleven, zoals de omgeving van Heerstaaien kwalitatief verbeterd kunnen worden agrarische bedrijfsvoering duurzamer en vitaler gemaakt wordt;
- recreatieve mogelijkheden vergroot worden;
- de ontwikkeling bijdraagt aan de landschappelijke verbetering gebaseerd op de landschapsbeschrijving en landschapstypering;
- er voorkeur is voor architectuur met streekeigen karakter.

Het ontwikkelprogramma is bedoeld om dat te bereiken. Het programma vraagt om duidelijkheid en flexibiliteit. Het vraagt om het verruimen van mogelijkheden. Bouwmogelijkheden en investeringen zijn vereist. Dat kan door versoepeling van de voorschriften en door vindingrijke oplossingen van de indieners.

De voorstellen voor aanpassing van voorschriften en regels die Strijbeek vraagt, zijn ten opzichte van het bestaande kader niet heel groot, maar wel wezenlijk. Doel is om bepaalde ontwikkelingen, die voor Strijbeek van belang zijn, mogelijk te maken en daarmee perspectief te bieden aan ondernemers. De situatie in Strijbeek vereist maatwerk, vanwege unieke situatiegegevens en unieke ondernemingen die in Strijbeek willen investeren. Dit alles levert een meerwaarde op voor Strijbeek.

Met maatwerk zouden ook ontwikkelingen mogelijk moeten worden buiten de VAB (voormalig agrarische bestemming). Dat betekent dat niet alleen bestaande locaties benut worden maar ook nieuwe locaties in beeld komen, mits de voorgenomen ontwikkeling meerwaarde heeft. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling zal aangetoond moeten worden dat deze bijdraagt aan verbetering van de ruimtelijke structuur en de aanwezige kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of dat deze de extensieve recreatieve mogelijkheden verbetert.

Het voorstel voorziet in een aantal afgebakende deelgebieden in Strijbeek, afzonderlijke plangebiedjes, waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorstelbaar zijn. Er geldt hier een 'regelluwe zone'. Er zijn geen concrete aantallen genoemd van woningen of bedrijfjes die daar een plek zouden kunnen krijgen en ook geen concrete bouwvlakken. Wel is aangegeven op kaart welke ruimte voor verbetering gezien wordt, waar met een concreet initiatief op ingehaakt kan worden. Randvoorwaarden in de afgebakende gebieden zullen tot een minimum beperkt worden en er is ruimte voor maatwerk. Dit maatwerkproces kan aan een procescoördinator worden overgelaten. Geleidelijkheid is uitgangspunt, teveel tegelijk is niet hanteerbaar en integrale oplossingen hebben de voorkeur. Afweging zal gebaseerd zijn op de bijdrage aan kwaliteitsverbetering van de leefomgeving. De uiteindelijke controle en regulering ligt bij gemeente.

Deze set voorwaarden laat toe dat nieuwe (woning)bouwlocaties ook buiten bestaande bebouwingsvlakken kunnen worden ontwikkeld en dat splitsen van (Ruimte voor Ruimte) kavels in kleinere percelen mogelijk wordt. Tegenover elke ruimtelijke ontwikkeling (bouwinitiatief) staat compensatie in de vorm van kwaliteitsverbetering op de ontwikkel-

locatie zelf, maar het kan ook door middel van afdracht in een fonds kwaliteitsverbetering. Dit kan benut worden om overbodige bebouwing op IV locaties en mogelijk op den duur de locatie van transportbedrijf Verkooijen te saneren.

Samenvattend:

Om de bouw mogelijkheden uit het ontwikkelprogramma te realiseren is het noodzakelijk dat er flexibiliteit is. Dat betekent ruimte bij het toestaan van het volgende:

- nieuwe woningbouwlocaties mogelijk;
- meerdere bedrijfstjes op één locatie mogelijk: dubbelbestemming en triple bestemming;
- splitsing woningen en bouwpercelen met woonbestemming mogelijk (meer kleine woningen);
- Flexibiliteit in bestemmingen om verblijfs- en bedrijfsaccommodatie mogelijk te maken naast wonen.

Mits deze voldoen aan volgende voorwaarden (tegenprestatie):

- kleinschaligheid handhaven;
- passend binnen ruimtelijke structuur (structuurverbetering);
- bestaande bebouwing is leidend, geen uitbreiding van bebouwd oppervlak;
- volume bouwen is volume slopen (ter plekke of elders);
- grens groei is 750m³ per (bedrijfs)woning en 400m² bedrijfsruimte;
- moet helpen het gebied toekomstbestendig te houden;
- moet (maatschappelijke) meerwaarde opleveren;
- moet kwaliteitsverbetering opleveren:
 - - van bodem;
 - - van water;
 - - van natuur;
 - - van landschap;
 - - van bedrijfsvoering.

Nieuwe bouwinitiatieven kunnen volgens de bovenstaande richtingaanwijzers gerealiseerd worden:

- op locaties met bebouwing die tot nu toe moeilijk saneerbaar blijken, zoals de locatie van het bedrijf Verkooijen en de locaties van het bedrijf van Jac Jansen. Mogelijk komen daar nog één of twee andere locaties bij;

- op een bestaande locatie waar bebouwing aanwezig is of op locaties waar dankzij de Ruimte voor Ruimte regeling gebouwd kan worden;
- op kavels waar geen bebouwing is, maar waar door de opbrengst uit het toestaan van bebouwing de sanering van locaties als genoemd onder punt 1 of vergelijkbare situaties mogelijk wordt.

Om met flexibiliteit en uitwisselbaarheid ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken is een regievoering nodig door een procesmanager die waakt over de realisatie, over de acquisitie, de kwaliteitsbijdrage, de financierbaarheid, de betrokkenheid van de mensen van Strijbeek en de afstemming met instanties, gemeente en provincie. Deze procesmanager is verantwoordelijk voor het geheel van het brede ontwikkelprogramma



4.3 Waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering

Door deze flexibiliteit ontstaat waardevermeerdering van locaties, die slechts deels ten goede komen aan grondeigenaren, omdat ze ook deels ten goede moet komen aan kwaliteitsverbetering van het gebied (investerings in natuur, landschap, bodem, water, recreatieve infrastructuur en dergelijke).

Box 4 - Wat is een kleinschalig bedrijf?

- Een kleinschalig bedrijf is een bedrijf aan huis of een bedrijf met een bedrijfswoning en een aparte bedrijfsruimte van maximaal 400m².
- Het is een éénmansbedrijf zonder personeel (dus alleen de bewoner zelf).
- De maximale woninggrootte van de (bedrijfs)woning is 750m³.
- Uitbreidingsmogelijkheden zijn niet wenselijk om voor de toekomst kleinschaligheid te garanderen.
- Dit gaat om bereikbaarheid en betaalbaarheid van bedrijfshuisvesting en de blijvende beschikbaarheid daarvan voor starters.
- Toegestane activiteiten:
 - Categorie 1, 2, 3, 3.1 (3.1 gelijk te stellen met categorie 2 qua milieubelasting);
 - Qua bedrijfsactiviteiten bij voorkeur passend in agenda 'Duurzaam en vitaal' en/of bijdrage aan de doelen leefbaarheid, verbetering leefomgeving, innovatief, vernieuwend.



Vier kansrijke lokaties om synergie te behalen



Heerstaaien



Markhoeve en omgeving



Bijenboerderij



Smokkelaartje

5. Meerwaarde

Het proces in Strijbeek heeft de meerwaarde opgeleverd waarom gevraagd werd en dat in meerdere opzichten.

Versterking samenleving, versterking zelforganiserend vermogen

Door vele mensen uit Strijbeek en eromheen, deelnemers vanuit uit verschillende invalshoeken is naar een gezamenlijk resultaat gewerkt. Bij de aanvankelijke uitnodiging waren alleen de betrokken instanties in het spel, waarvan sommigen specifieke belangen behartigen van specifieke personen. Het was een uitnodiging van buiten de plaatselijke samenleving.

Nu ligt er een gezamenlijk document dat van binnenuit de plaatselijke samenleving is opgebouwd, het belang van de gemeenschap als geheel dient en van individuele personen in het bijzonder. Het is een antwoord van binnenuit die samenleving. Het antwoord biedt perspectief, laat ruimte voor nieuwe initiatieven. Het is geschikt als 'levend' document, dat wil zeggen dat er ruimte blijft voor aanpassingen die in de loop van de tijd zinvol blijken. Er is flexibiliteit. Het antwoord is geschikt om zelf uit te voeren met de coördinerende rol van een procesmanager die zich verantwoordt naar betrokkenen, vereniging, gemeente en Provincie. Met andere woorden: het programma versterkt de samenleving, het is het resultaat van zelforganiserend vermogen.

Vernieuwende aanpak, innovatief karakter

Er ligt een perspectief voor de toekomst. Het perspectief is van binnenuit gebouwd, te beginnen bij de kernaandachtspunten en de locaties die niet tot ontwikkeling kwamen. Langzaam is de 'opgave' duidelijk geworden naarmate meer punten bij de verkenning naar voren kwamen. Het innovatieve in het werkproces is dat niet is begonnen met een probleemstelling en doelstelling maar met een open houding naar wat zich allemaal voor gaat doen. Het heeft uitnodigend gewerkt. Steeds meer mensen deden mee. Steeds meer aandachtspunten kwamen (en komen) naar voren. Steeds meer werd (en wordt) duidelijk welke flexibiliteit bij uitwerking en realisatie nodig is. Het programma is daarmee vernieuwend in aanpak, het heeft een innovatief karakter.

Minder publieke investeringen, minder overheidsuitgaven

Samen met het open, verkennende karakter en het aansluiten van steeds meer deelnemers is het ook op vrijwillige basis gedaan. De ontwikkelkosten voor de overheid waren zeer beperkt voor een proces van deze omvang. Bij de realisatie kan op een zelfde manier

worden doorgewerkt, richting geven van binnenuit de plaatselijke samenleving, ondersteund door een betaalde procesmanager. Voor die locaties die moeilijk op zichzelf te saneren zijn, zijn extra middelen nodig, hetzij van de overheid (uit knelpunten potten of bijzondere subsidies), hetzij door souplesse in het werken met 'nieuwe' locaties die voor extra opbrengsten zorgen. Er zijn echter een beperkt aantal echte knelpunten en die zijn oplosbaar op deze manier, met uiteindelijk minder publieke investeringen. Voor alle overige opgaven en locaties kan met de eerder genoemde flexibeler 'richtingaanwijzers' gericht toegewerkt worden naar een kwaliteitsverbetering van de leefomgeving en naar extra opbrengsten door het ontwikkelbaar worden van deze opgaven en locaties. Het programma vermindert dus publieke investeringen en overheidsuitgaven.

Integratie van oplossingen, veelomvattend antwoord

Strijbeek krijgt op basis van **eigen kwaliteiten** een eigen **toekomstperspectief**. Strijbeek is een plaats waar de stad het land ontmoet, een plaats waar duurzaamheid en rijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten inspiratie zijn voor (nieuwe) initiatieven en sanering van niet-duurzame situaties. Het pakt de thema's op van de Ecologische Hoofdstructuur en de Kader Richtlijn Water en kan de thema's in de landbouw voor duurzamere teelten en bio-based initiatieven oppakken met behulp van het landbouwonderwijs en de vragen van de burgers uit de stad. De ligging midden tussen Hoogstraten en Breda, halfweg de bovenstroom van de Mark, midden tussen de natuurgebieden van de Elsakker en de Strijbeekse Heide, midden tussen droge gronden en de natte omgeving van de Mark maakt het mogelijk om de doelstellingen van het gemeentelijk Cittaslow beleid en het provinciaal ruimtelijk beleid (Verordening Ruimte) op een bijzondere manier te effectueren. Een nieuwe inspirerende ontmoetingsplaats is het resultaat!



Bijlagen

Bijlage 1 Ontwikkelprogramma

a. Het proces

Het beschreven 'ontwikkelprogramma' voor Strijbeek is het resultaat van werksessies, werkgroepen, brainstormsessies en concreet overleg met bewoners, organisaties, vertegenwoordigers van de gemeente en provincie en medewerkers van DLG.

Het ontwikkelprogramma is tot stand gekomen door een verkennende aanpak. Pas bij de afronding werd het verband tussen de aangedragen mogelijkheden helder. Naarmate het proces vorderde raakten meer mensen betrokken, groeide de gemeenschappelijkheid in kennis en ideeën en bleken ideeën elkaar te versterken. Het bleek een proces dat creativiteit losmaakt. Het 'opengooien' van de vraagstelling maakte ruimte voor ideeën en oplossingen en mensen die initiatieven nemen. Een betrekkelijk kleine vraagstelling bleek een veel grotere context te hebben die er ook in betrokken moest worden.

Het aanhaken van mensen en ideeën gebeurt nog steeds, het proces stopt dus niet maar gaat door. Een afrondende stap in deze fase van het proces is: delen van de opbrengst, schetsen van het perspectief. Dat wil zeggen: schrijven en verbeelden van alles wat in de afgelopen maanden naar voren is gebracht, verwoorden van het bindend concept en verdieping van waar het om gaat. Daarnaast wil het ook zeggen: geschikt maken van al dit materiaal voor presentatie aan bewoners, Vereniging Markdal, degenen die uitnodigden dit programma te maken, gemeente en Provincie.

Het materiaal uit deze afrondende fase schetst perspectief voor Strijbeek, zowel voor Strijbeek als geheel als voor individuele mogelijkheden. Het schetst perspectief voor een plek waar bewoners gezamenlijk werken aan een toekomst voor steeds duurzamere landbouw, waterbeheer, natuur en landschap, wonen en kleine bedrijven en recreatieve mogelijkheden. Het schetst de mogelijkheid voor een energiecoöperatie. Het schetst een plaats waar de stad het land ontmoet, waar burgers uit Breda en het agrarisch onderwijs de praktijk ontmoeten, met thema's als voedselbereiding en informatie over de streek. Het schetst een plaats waar in de natuur begraven kan worden en waar ruimte is voor bezinning en meditatie.

Tijdens de afrondende fase werden ook weer nieuwe aandachtspunten naar voren geschoven zoals de omgeving van de Bijenboerderij, het bedrijf van René Jansen en de omgeving van Domaine d'Heerstaaien, het hoveniersbedrijf van Van Gool. Deze aandachtspunten kunnen beantwoord worden vanuit het geschetste perspectief. Het per-

spectief geeft namelijk richting. Men mag verwachten dat dit proces van 'nieuwe aandachtspunten' nog wel door zal gaan. Om die reden heeft het perspectief een open karakter.

b. De verschillende fasen

Het proces waarin het ontwikkelprogramma tot stand is gekomen kende verschillende fasen. Telkens werd er iets bereikt.

Het begin

Het begon met een notitie van 6 juli 2012 die gebruikt wordt voor een vergadering gehouden tussen de partijen genoemd in tabel 1: gemeente Alphen-Chaam, Waterschap Brabantse Delta, Natuurmonumenten, DLG, Staatsbosbeheer en Provincie, over de situatie van transportbedrijf Verkooijen, IV bedrijf Jac Jansen, geitenbedrijf L. Braspenning en melkveehouderijbedrijf A. Braspenning. Ook aanwezig op deze vergadering waren Dienst Landelijk Gebied (DLG) vanwege haar ervaring met het gebied en Staatsbosbeheer vanwege haar visie op het Markdal en de realisatie van de EHS.

Beraad over deze notitie vindt meerdere keren plaats. Op 2 oktober 2012 neemt de Vereniging Markdal duurzaam en vitaal voor de tweede keer daaraan deel. Aan het eind van de vergadering wordt door de aanwezigen gevraagd of de Vereniging Markdal een 'plan van meerwaarde' zou willen maken zoals bedoeld in de provinciale verordening. De Vereniging stemt toe, mits het met de bewoners van Strijbeek en omgeving gebeurt en alle tot nu toe betrokken partijen op gelijk niveau deel kunnen nemen. Deze voorwaarde wordt gesteld omdat vertrouwen tussen de partijen nodig is om zo een plan te maken. De aanwezigen gaan akkoord. Het is een beperkte opgave zoals verwoord in de notitie.

Koffietafelgesprekken

In de vergadering van 21 januari 2013 gaat de Vereniging Markdal (toen nog in oprichting) akkoord met deze verantwoordelijkheid en wordt er een werkgroep in het leven geroepen onder coördinatie van Chanan Hornstra. De Ruimte voor Ruimte kavels worden meegenomen in de opgave omdat ook daar sprake is van stagnatie die om een oplossing vraagt.



Op 8 maart 2013 start een werkgroep met mensen uit de dorpsraad Galder, de Vereniging Markdal en enkele bewoners uit Strijbeek. Afgesproken wordt om via koffietafelgesprekken te weten te komen wat leeft bij de bevolking. In mei en juni worden deze gesprekken gehouden en een twintigtal bewoners komt naar de gesprekken. De koffietafelgesprekken zijn gericht op kennismaking en hebben een sterk verkennend karakter.

De workshop

Op 27 juni 2013 wordt in de Bijenboerderij een omvangrijke workshop georganiseerd met bewoners en organisaties uit het gebied en vertegenwoordigers van de gemeente Alphen-Chaam, DLG, Waterschap Brabantse Delta en de Vereniging Markdal. Door een veertigtal deelnemers wordt uitgesproken wat belangrijk is voor individuen en de gemeenschap, wat wenselijk is en wat kan bijdragen aan versterking van Strijbeek. De deelnemers vinden dat je op Strijbeek moet kijken naar wat je wilt met beschikbare ruimte op alle beschikbare locaties. Een betaalbaar woningbouwprogramma en kansen voor starters worden herhaaldelijk genoemd als belangrijke aandachtspunten voor het ontwikkelprogramma. Jonge mensen zijn welkom om in Strijbeek te komen ondernemen en wonen. Het is van belang locaties voor kleinschalige gebiedsgebonden bedrijvigheid te ontwikkelen voor jonge gezinnen en jongeren. Het idee is dat nieuwkomers met economische binding ook zullen deelnemen aan verenigingsleven en activiteiten en daarnaast bijdragen aan de instandhouding van voorzieningen zoals openbaar vervoer en de basisschool in Galder.

De meerwaarde zoals die dan gedefinieerd is door Strijbeek kan als volgt worden samengevat:

- betaalbare woningen (ook huisvesten MOE-landers en tijdelijke huisvesting recreanten);
- voorwaarden optimaal maken voor vestiging nieuwe ondernemers;
- jonge mensen naar Strijbeek (kansen voor starters);
- combinatie wonen en bedrijvigheid;
- plek voor ontmoeting;
- verbetering leefomgeving (oplossen knelpunten)
- recreatievoorzieningen en horeca;
- bijzondere initiatieven zoals agrarisch onderwijs.

Er is een uitgebreid verslag gemaakt van de workshop door medewerkers van DLG:



'Scenario's voor Strijbeek' verslag workshop, 27 juni 2013. Een zestigtal personen heeft dan inmiddels te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in de 'opgave'. De groep belangstellenden groeit daarmee gestaag.

De presentatie- en discussieavond

Op 15 augustus 2013 werden de resultaten van de workshop in een open bijeenkomst in 't Knooppunt in Galder voorgelegd aan belanghebbenden in het gebied. Daarbij is aangegeven dat Strijbeek zelf bepaalt welke ideeën gerealiseerd kunnen worden en welke niet. De aanwezigen werd gevraagd om aan te geven welke ideeën onderzocht zouden moeten worden op uitvoerbaarheid. Er tijdens deze bijeenkomst geprobeerd overeenstemming te bereiken over een aantal bindende en richtinggevende uitgangspunten, thema's en onderwerpen voor een ontwikkelingsstrategie.

Vanzelfsprekend was er op deze bijeenkomst ook tegengeluid te horen over de nieuwe ontwikkelingen en vraagtekens bij de noodzaak ervan. Er werd gezegd dat ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van de stilte en rust in het gebied. Ontwikkelingen mogelijk maken betekent dat men met elkaar ook moet afwegen wat wenselijk is qua nieuwe activiteiten, met andere woorden: waarvoor is in Strijbeek 'ruimte'? Dit vraagt om goede afstemming van belangen van direct betrokkenen. Er zijn veel nieuwe belangstellenden. Om de toevloed van ideeën en gedachten te ordenen worden tijdens deze avond tamelijk spontaan werkgroepen in het leven geroepen.

De werkgroepenfase

Met werkgroepen wordt tegemoet gekomen aan de mogelijkheid van directe afstemming van belangen en dat is de werkwijze die de Vereniging Markdal voorstaat. Daarom is het formuleren van de ontwikkelprogramma Strijbeek na 15 augustus een opgave van werkgroepen geworden waaraan veel partijen met belangen in het gebied deelnemen.

Op 18 september 2013 werd de kick off van de werkgroepen georganiseerd in de Bijenboerderij tijdens een bijeenkomst met veertig deelnemers. Daarna werkten vier werkgroepen naast elkaar aan het formuleren van het ontwikkelprogramma voor Strijbeek. Daarbij was ook het doel om de bestaande knelpunten (zie hoofdstuk 1.2) in een gezamenlijk 'plan van meerwaarde' mee te nemen en voor zover mogelijk op te lossen.



De werkgroepen werkten aan een ontwikkelingsstrategie voor:

- Locatieontwikkeling en programma voor (beschikbare) locaties;
- Recreatie, toerisme, routenetwerken;
- Coöperatie 'Energie Strijbeek';
- Financiering en financieringsstrategieën.

Er is door deze werkwijze ruimte voor meer deelnemers in het proces. Het aantal belangstellenden blijft groeien en het is nodig om bepaalde voorstellen voor recreatie en woningen en bedrijven te concretiseren. Dat betekent dat het noodzakelijk is om met subwerkgroepen te gaan werken.

De subwerkgroepenfase

In deze fase is er een subwerkgroep (landbouw)onderwijs, woningbouwlocaties, recreatie en routes, enzovoorts. De verkenning van het ontwikkelprogramma wordt steeds ruimer. Aan de bestaande locaties in de opgave worden andere toegevoegd. De voorbeelden van de positieve werking van de Bijenboerderij en Het Smokkelaartje worden gebruikt om positieve energie vrij te maken bij het zoeken naar nieuwe wegen. De scepsis bij sommigen verdwijnt. Het blijkt steeds meer dat er fundamenteel iets aangewezen moet worden om samenhang in de 'chaos' te krijgen. Er is ook een steeds sterkere behoefte om concreter te zijn. Hiervoor wordt een synergiegroep samengesteld die alle info moet gaan ordenen en integreren. Deelnemers zijn personen van de Vereniging Markdal, gemeente Alphen-Chaam en DLG.

De synergi fase

De synergiegroep brengt alle resultaten samen en plaatst dit in verband. De keuzes worden in beeld gebracht in mogelijke locaties in het gebied. Geleidelijk wordt de lijn duidelijk. De algemene conclusie is dat stagnatie doorbroken kan worden met een eigen perspectief voor Strijbeek. De eerste resultaten worden voorgelegd aan belangstellenden op 17 december 2013, tijdens een avond in Pannenkoekenboerderij Het Smokkelaartje. In het algemeen is men positief. Er wordt toegezegd dat op korte termijn een concept ontwikkelprogramma beschikbaar zal zijn. Dat leidt tot de afrondende stap.

De afrondende stap

Behalve het benoemen van wenselijke ontwikkelingen is er ook gewerkt aan het concretiseren van plannen. Het afrondende resultaat is het voorliggende concept ontwikkelprogramma. Er ligt een concreet programma voor Strijbeek. Voor een overzicht van alle concrete initiatieven die nu bekend zijn zie hoofdstuk 4, Perspectieven.

c. Uitkomsten van het proces

De werkgroepen hebben concreter onderzocht en benoemd welke ontwikkelingen wenselijk zijn en het verdienen om gestimuleerd te worden.

Kenmerkend voor Strijbeek is het grote aantal ondernemers en ondernemingen. Strijbeek onderscheidt zich in dit opzicht van de woonkernen Galder en Meersel-Dreef. Strijbeek heeft behoefte aan ontwikkelmogelijkheden (locaties) voor startende ondernemers en voor kleinschalige bedrijven, gecombineerd met nieuwe woningen voor starters. Binnen het huidige kader van regelgeving zijn mogelijkheden hiervoor beperkt of zijn deze ontwikkelingen in het geheel niet mogelijk. Door de werkgroepen werd aangegeven dat de volgende ontwikkelmogelijkheden nodig zijn:

- nieuwe woningbouwlocaties in combinatie met werken bedrijfjes;
- meerdere bestemmingen op één locatie: dubbelbestemming en triple bestemming;
- splitsing van woningen, bouwpercelen met woonbestemming (meer kleine woningen);
- flexibiliteit (van regels) om verblijfs- en bedrijfsaccomodatie mogelijk te maken naast wonen.

Als wenselijke ontwikkelingen die bijdragen aan collectiviteit, het gemeenschappelijk belang en versterking van Strijbeek zijn genoemd:

- ruimte voor onderwijs en educatieve activiteiten;
- infocentrum gebied (landschap en natuur, bedrijven en producten);
- verbeteren recreatieve mogelijkheden;
- samenwerking en promotie streekproducten;
- natuurbegraven en bezinningsruimte;
- huisvesten MOE-landers (inwoners uit Midden- en Oost-Europa); zij maken deel uit van de bevolking van Strijbeek maar zij hebben geen platform. In feite zijn zij nu de oplossing voor leegstand omdat zij huren.



Bijlagen

Bijlage 2 Bestaand ruimtelijk kader

Bestaand ruimtelijk kader

Het huidige kader voor ontwikkelingen in het buitengebied vormt de provinciale Verordening Ruimte 2012. Deze wordt door gemeenten geconcretiseerd of uitgewerkt in bestemmingsplannen voor deelgebieden van een gemeente. Hiermee geeft de gemeente invulling aan zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

In Alphen-Chaam is het 'bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010' en de structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling (BIO) en vanaf 27 feb 2014 de structuurvisie Alphen-Chaam het kader voor ruimtelijke ontwikkeling in Strijbeek. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in het buitengebied is er bijzondere aandacht voor gelijktijdige kwaliteitsverbetering van het landschap en stedelijke structuur. Elke ontwikkeling in het buitengebied moet daar aan bijdragen.

Wat betreft het bouwen van woningen in het buitengebied is de structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' (BIO) van belang. Deze gaat over het benutten van vrijkomende ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en geeft daarvoor een kader. Het is het resultaat van een handreiking van de provincie om gemeenten meer vrijheid te bieden in ruimtelijk beleid en daar zelf invulling aan te geven. In de structuurvisie BIO zijn bebouwingsconcentraties aangegeven, met plaatselijk mogelijkheden voor woningbouw via de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De structuurvisie geeft aan dat er via deze regeling in het buitengebied van de hele gemeente Alphen-Chaam maximaal 42 woningen gebouwd mogen worden waarbij twee woningen per jaar toegestaan worden (geleidelijkheid). Het moet in pas lopen met woningbouwplanning van gemeente Alphen-Chaam voor komende jaren.

Kwaliteitsverbetering

De structuurvisie BIO stelt voorwaarden aan het toestaan van de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied. Sleutelwoord daarbij is 'kwaliteitsverbetering'. Dat gaat enerzijds over ruimtelijke kwaliteit en anderzijds over kwaliteitsverbetering van het landschap:

- De ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan versterking van het gebied. Het draagt bij aan verbeteren van ruimtelijke kwaliteit, waarbij zorgvuldige inpassing in ruimtelijke structuur zwaarwegend is. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling moet qua omvang passen in de omgeving.

Kwaliteitsverbetering van het landschap heeft betrekking op het volgende:

- Ontwikkelingen in het buitengebied (ook anders dan woningbouw) moeten gepaard gaan met aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt.
- De kwaliteitsverbetering kan concreet bereikt worden met investeringen in:
 - Landschappelijke inpassing van bebouwing;
 - Toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan versterking landschapsstructuur of de relatie land stad;
 - Slopen van bebouwing (bijvoorbeeld overbodige stallen).

De bestaande systematiek is dat de waardevermeerdering in beeld wordt gebracht. Dat kan door taxatie. 20% van de waardevermeerdering dient volgens het bestaande afsprakenkader met de provincie terug te vloeien naar kwaliteitsverbetering op basis van de handreiking kwaliteitsverbetering. Dat kan op de plek zelf zijn, maar ook elders of door afdracht in het fonds kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering dient ook planologisch vastgelegd te worden, bijv. de herbestemming van een locatie elders.

Fonds kwaliteitsverbetering

Daar waar kwaliteitsverbetering niet gerealiseerd kan worden of niet aantoonbaar gemaakt kan worden moet in plaats daarvan een bijdrage worden geleverd aan een landschapsfonds, waarmee elders kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd. (Dit is toegepast bij drie woningbouwkavels in Strijbeek waarvoor een bedrag van 150.000 euro ieder is afgedragen aan het landschapsfonds.

In feite is dit een noodgreep, want het initiatief moet zelf een oplossing bieden voor kwaliteitsverbetering op de ontwikkellocatie.

De knelpunten die we willen oplossen met kwaliteitsverbetering in Strijbeek zijn:

- Het slopen van stallen Intensieve veehouderij (IV op den duur niet te handhaven)
- Concreet 1 woning in plaats van 1500m² stal (incl. inlevering milieurechten die horen bij de stal).
- Het (op den duur gedeeltelijk) slopen van bedrijfsruimten Verkooijen Transport.
- Uitgangspunt getaxeerde waarde (wat is de kapitaalvernietiging bij sloop?) Concreet: 1 bouwrecht woning is 150.000 euro. Dit gaat in feite over toepassing van een fonds kwaliteitsverbetering.



Bijlage 3 Verslag werkgroep recreatie

Recreatie, toerisme, routenetwerken

De vaste werkgroep recreatie bestond uit:

Hans Boer, Bert van Leijsen, Marijke de Wit, Peter de Wit, Esther Jansen, Toon Bastiaansen, Erik Schoones, Kate Schoones, Toon van Excel, Martine van Moûrik, Tim Bijl, Chanan Hornstra en Sjf Langeveld.

De werkgroep RTR is 7 keer bij elkaar gekomen. Een aantal bewoners en ondernemers uit Strijbeek was consequent aanwezig. Door de weken heen sloten partijen eenmalig aan om specifieke kennis en informatie in te brengen. Bij de eerste overleggen voerde de angst voor verandering de boventoon. Gaande het proces werd steeds meer vanuit kansen en mogelijkheden gedacht.

De uitdaging voor de werkgroep zat in het verenigen van twee aspecten:

- Het beschermen van het karakter van Strijbeek;
- Het optimaal benutten van kansen in de recreatie en toerisme.

De knelpunten die we willen oplossen met kwaliteitsverbetering in Strijbeek zijn:

De werkgroep heeft zich uitgesproken over recreatieve routes voor verschillende doelgroepen. Voor wandelaars, fietsers en ruiters/menners zijn voorstellen uitgewerkt. Deze zijn toegevoegd in de bijlagen. Ook is nagedacht over hoe verblijfsrecreatie zou passen binnen Strijbeek

Per onderwerp zijn de wensen als ook kanttekeningen weergegeven:

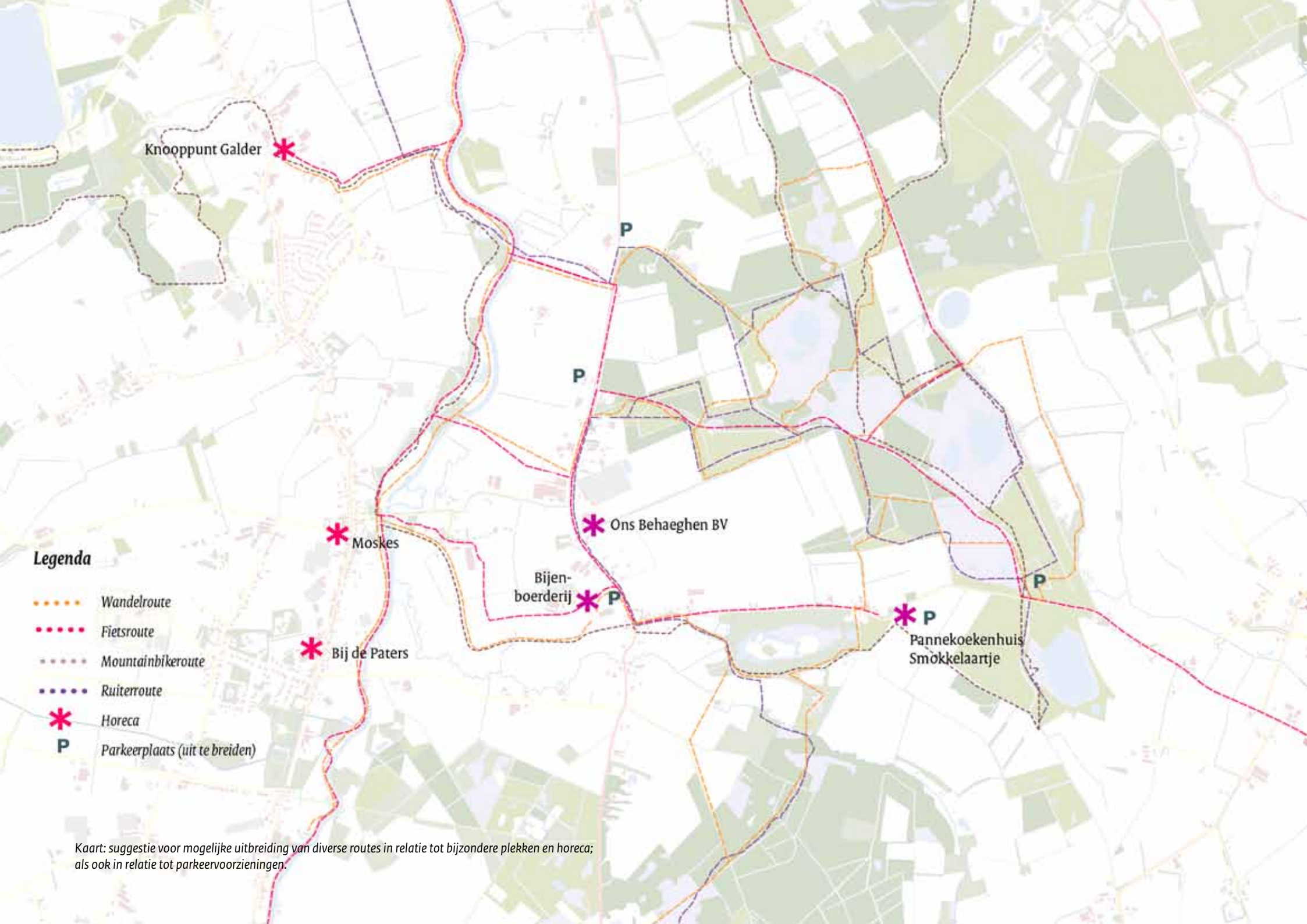
Wandel/fietsroutes

Wensen

- Gescheiden paden voor wandelaars en fietsers
- Verbeteren veiligheid, mn. minder over doorgaande wegen lopen en fietsen (mn. Markweg en Goudbergseweg)
- De routes interessanter maken, meer beleving
- Doorsteek van Galder naar de Strijbeekse Heide (wens dorpsraad)



voorstel wandelroute Markdal
Opgesteld door:
Peter en Marijke de Wit,
Erik en Kate Schoones,
Toon van Exsel,
Toon Bastiaansen, Bert van Leijsen



Knooppunt Galder *



P

P

Legenda

- Wandelroute
- Fietsroute
- Mountainbikeroute
- Ruiterroute
- * Horeca
- P Parkeerplaats (uit te breiden)



Moskes



Ons Behaeghen BV

P

Bijenboerderij



Pannekoekenhuis
Smokkelaartje

P



Bij de Paters

Kaart: suggestie voor mogelijke uitbreiding van diverse routes in relatie tot bijzondere plekken en horeca; als ook in relatie tot parkeervoorzieningen.

Kanttekeningen

- Routes zoveel mogelijk binnen de EHS en in overeenstemming met de grondeigenaren
- Waarborgen van privacy aanwonenden

Voorstellen in bijlage

- Belevingspad van Galder naar 't Smokkelaartje
- Nieuwe routes vanuit 't Smokkelaartje

Ruiterroutes

De laatste jaren is de paardensector sterk gegroeid. Zowel het aantal ruiters als menners is toegenomen. Dit is ook het geval in de omgeving van Galder, Strijbeek, Ulvenhout en Chaam. Er zijn relatief veel kleine tot grootschalige paarden(pension)stallen gevestigd. Hierdoor is er sprake van een 'verpaardtse' omgeving. Door een toenemende interesse voor het recreatieve paardrijden en mennen, is de behoefte aan goede en veilige ruitersporen sterk gegroeid. Veel paardenliefhebbers zoeken vaker de rust en ruimte op.

Wensen

- Verbeteren veiligheid
- Meer doorgaande routes / bestaande routes verbinden

Kanttekeningen

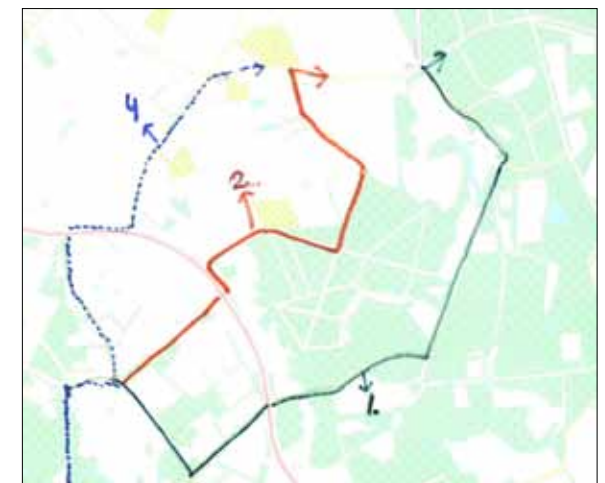
- Nieuwe routes in afstemming met grondeigenaren
- Veiligere oversteek Chaamseweg
- Route Strijbeekse Heide

Mountainbikeroute

Vanuit de omgeving is vraag naar nieuwe routes specifieke gericht op mountainbikers. Een route vergelijkbaar met Veldtoertocht Galder, maar dan het hele jaar te fietsen. Er wordt gewerkt aan een voorstel.



Vier vennenroute (paardensport)



Opties voor veilige oversteek Chaamseweg

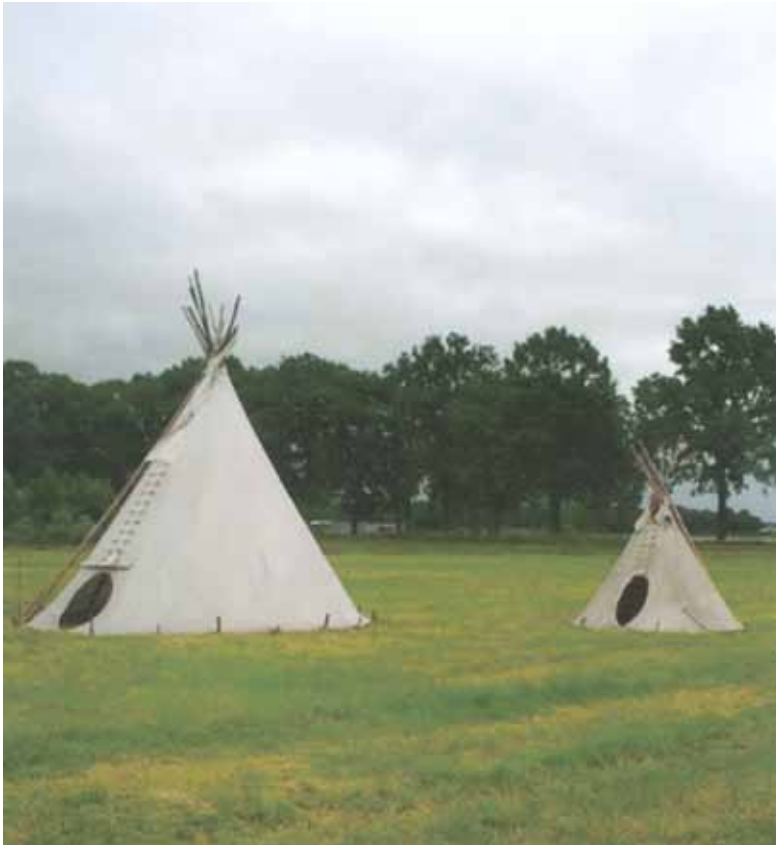
Verblijfsrecreatie

Wensen

- Kleinschalige verblijfsrecreatie

Kanttekeningen

- Kleinschalige verblijfsrecreatie die past in het landschap. Wanneer gebouwd wordt dan gaat de voorkeur uit naar karakteristieke agrarische Brabantse bebouwing: Vlaamse schuur, bakhuis, hooimijt, kippenkooi.



Referentiebeelden

Bijlagen

Bijlage 4 Verslag werkgroep Locatieontwikkeling

Samenstelling

De vaste werkgroep recreatie bestond uit:

Olga Kroes, Hans van den Boom, Piet van Riel, Paul Hermans, Egbert Kalle, Lina Kalle, Hans Moerenhout, Jack Jansen, Jos van Exsel, Hans de Roover, Bart van Strien, John van Dijk, Louis Braspenning, Mariëtte Jansen, Ardie van Honk, Diane Kattenvilder, Sandra Reijnders, Martijn Stevens, Henk Schuiling, Hans van Engen, Mariëlle Horsten, Hans van Gool en Chanan Hornstra.

Diverse bijdrage aan ontwikkelingsmogelijkheden

Gedurende de verkenningen in de werkgroep is duidelijk geworden dat er een breed scala aan mogelijke ontwikkelingen voor Strijbeek wordt gezien; deze zijn als zodanig ook aan de werkgroep kenbaar gemaakt.

- Wonen+werken;
- Kleine ondernemers woon-werk combi;
- 15 woningen goedkope segment (binding gebied);
- 20 shortstay woonéenheden;
- Onderwijs (koppelen bedrijven + dagonderwijs); Prinsentuincollege.
- - Proefbedrijf/ experimenteerlandgoed?
- - Studentenhuisvesting;
- Kleinschalige bedrijven;
- - Streekproducten, kookworkshops, proeverijen;
- Kenniscentrum, infocentrum, vergaderen + Horeca;
- Koppeling onderwijs landbouw recreatie natuur, duurzaamheid;
- een kleinschalige biologische/ecologische boerderij/tuinderij;
- Kleinschalig zorginitiatief. (zorgboerderij);
- Therapeutisch werken met paarden;
- Stilte bezinningsplek + natuurbegraafplaats + natuurontwikkeling.

Een beperkt aantal zaken wordt hier nog nader toegelicht.

Ambities onderwijs (voorstel Prinsentuin College)

Het dorp Strijbeek is gelegen onder Breda en wordt bewoont door zo'n 350 mensen. De woningen die aangeboden worden zijn voor jonge mensen meestal de duur. Vergrijzing is daarom ook een serieuze bedreiging.

De omgeving van Strijbeek wordt voor een groot gedeelte bepaald door het Markdal. In het Markdal zal in de komende jaren een belangrijke landschappelijke ontwikkeling plaatsvinden. Naast ontwikkeling van natuur, tracht men ook een bedrijf te verplaatsen en wil men recreatie met in achtneming van de kenmerken van het gebied stimuleren. Er wordt al door veel partijen, bewoners, overheid en ondernemers gewerkt aan plannen. Deze plannen moeten vervolgens gerealiseerd worden. Met name realisatie heeft nogal wat voeten in de aarde.

Neem bijvoorbeeld leegstand van voormalige agrarische bedrijfspanden:

Hiervoor moet gezocht worden naar een andere invulling. Dat kan niet zonder creativiteit en ondernemerschap. |

Analyse

In Strijbeek zit verrassend veel bedrijvigheid. Niet allen op agrarisch gebied maar ook in vele andere sectoren. Er is een dorpsraad Strijbeek-Galder, er is een actieve vereniging Markdal. Er is een beweging op gang gekomen naar aanleiding van een gebiedsopgave die door Provincie Noord Brabant is geïnitieerd.

In Strijbeek wil men leven en ondernemen met respect voor de omgeving. Ondernemen in de moderne tijd is uitdagend. Technologie, internet, vergrijzing en andere factoren bieden ondernemers nieuwe kansen. In Strijbeek willen het Prinsentuincollege niet alleen deze kansen verzilveren, we willen ook samenwerken, vernieuwend zijn en bezoekers naar ons gebied halen. Ondernemen is een dynamisch proces waarbij een ondernemer graag van ondersteuning van het onderwijs gebruik wil maken maar dan wel op verantwoorde wijze.

De regio wil samen met het onderwijs werken aan een regionale biobased economy. We versterken dit door te leren van elkaar. Naar het voorbeeld van wat in de Baronie gebeurd wil ook de regio Strijbeek een lerend netwerk vormgeven bestaande uit ondernemers, organisaties en onderwijs. De ervaringen van het Prinsentuin College met het leerbedrijf in de regio Tilburg, (Dongen) is een voorbeeld hoe onderwijs en ondernemerschap duurzaam verbonden kan zijn.

Aanpak

In Strijbeek willen we een centrale plek realiseren waar ondernemen, leren en leven bij elkaar komen (zogenaamd Streekhuis.) Een plek waar bewoners en ondernemers hun vragen kwijt kunnen en die als leslocatie voor het onderwijs kan dienen in de regio.

Stel er is een pand in Strijbeek dat al langdurig leeg staat. Door verschillende oorzaken wordt het pand niet verkocht. Tegelijkertijd constateren we dat er in Strijbeek behoefte is aan een combinatie van wonen, leren en zorg. Het streekhuis krijgt haar vorm in dit leegstaande pand en dient als de centrale plaats waar regionale vraag in relatie tot een biobased, duurzame en vitale regio samen komen. Deze vragen worden gezamenlijk opgepakt en daar waar mogelijk door studenten van HBO en MBO studenten uitgewerkt. Een andere kans ligt in de natuuropgave die in het Markdal wordt opgepakt. Studenten van het Prinsentuin College kunnen hier uitstekend als beginnend beroepsbeoefenaar in de praktijk werkzaamheden verrichten, gecoördineerd door het streekhuis. Lokale (agrarische) ondernemers kunnen via het streekhuis een stagiair werven die dan begeleid wordt door het Prinsentuin College. Bewoners willen voorzieningen op peil houden. Het streekhuis zorgt voor verbinding en oplossing.

Organisatie

De opzet van een streekhuis hoeven we niet zelf uit te vinden aangezien er in verschillende gebieden al streekhuizen zijn. Het huis van de Brabantse Kempen is een goed voorbeeld. Wat meteen al aangeeft dat het Strijbeekse Streekhuis verder moet reiken dan alleen Strijbeek. Te denken valt aan het gebied De Baronie.

Het Streekhuis zal door verschillende partijen gedragen moeten worden:

- Onderwijs;
- Ondernemers;
- Overheid: gemeenten en provincie;
- Bewoners, vrijwilligers.

Het Streekhuis moet ook niet afhankelijk zijn van subsidie. Het streekhuis krijgt derhalve ook een commerciële functie ten behoeve van bezoekers, toeristen en recreanten. Deze activiteiten komen ten goede aan de professionele inzet in het streekhuis en aan de ontwikkeling van Strijbeek en de Baronie. Er wordt voorlichting gegeven over het gebied, er wordt gegeten, gedronken en genoten.

Natuurbegrafplaats

Aanleiding Vondst Urnenveld Strijbeek/ Goudberg

De omgeving van Strijbeek kent al duizenden jaren een min of meer permanente bewoning. Het bewijs hiervoor werd geleverd door het urnenveldje dat in 1937 ten oosten van de Goudberg werd gevonden. In dat jaar werden tijdens ontginningswerkzaamheden urnenscherven aangetroffen, die een invloed uit de Noord-Franse Marnecultuur lieten zien.

Visie natuur en begraven

- Markeer je leven aan de Mark met je eigen grafheuvel of begraafplek (vraaggericht)
- Maatschappelijk betrokken begraven door combi natuurontwikkeling, natuurlijk begraven en sociale, educatieve en economische doelen
- Historie: Natuurgraven in 1 rechte lijn gericht op de zonnewenden (dus geen compacte begraafplaats maar een lang lint met tussenpozen)
- Verschillende sferen: bossfeer, heidesfeer, landgoedsfeer, terpsfeer in beekdal/ polder.
- Type graven: familiegrafheuvel (urnen), zwerfkeien met gedichten, jonge (fruit)bomen als gedenkteken;
- Familie en vrienden betrokken bij natuurontwikkeling en zeer beperkte onderhoud (vrijwillig, facebook,);
- Kleinschalig te ontwikkelen (inspelen op kansen); vanaf 2000m², snel beginnen vanuit verdiensten, geen grote investeringen nodig, aansluiten bij bestaande ondernemers (horeca/ toeleveranciers);
- Flexibel aan te passen aan perceelgroottes en hoogte grond (urn lage grond/ kist hoge grond/ bovengronds)
- Afgelegen locaties, toegankelijk via wandeling, fietspad of vaarroute

Programma van eisen

- Open plek met banken, natuurlijk spelen en natuurontwikkeling afhankelijk locatie en prijs (1000m²)
- Familiegrafheuvel (urnen) (100m²)
- Jong bos/ bossingel met plekken van 25m² met zwerfkei/ boom flexibel aan te passen aan perceel (36 plekken is 900m²)
- Tijdelijke parkeerplaats voor 22 auto's voor begravenis, bij voorkeur toegangszandweg, of bestaande parkeergelegenheid



Referentiebeeld natuurbegraafplaats: grafheuvel in bos



Referentiebeeld: energiezuinig wonen, passend in het landschap

Wonen

Binnen de werkgroep heeft een aparte subgroep zich bezig gehouden met het onderdeel 'wonen en werken' onder trefwoorden DUURZAAM en VITAAL. Als er sprake is van een bouwopgave voor Strijbeek dat zal deze in eerste plaats duurzaam moeten worden vormgegeven, waarbij cruciale trefwoorden zijn het hergebruik van (bouw) materialen, duurzame materialen en energiezuinige woningen. Duurzaamheid zit hem ook in het levensloopbestendig maken van het bouwprogramma, zodat bijvoorbeeld meerdere generaties met één woning toekunnen. Dit raakt direct aan de tweede randvoorwaarde: het moet bijdragen aan een vitaal Strijbeek, waar plaats is voor ouderen, maar juist ook voor starters: jonge bewoners die in Strijbeek willen blijven wonen of nieuwkomers. In alle gevallen is er vanzelfsprekend een belangrijke relatie met beschikbare werkgelegenheid.

Geen blauwdruk

Belangrijke kanttekening van de groep is dat in de verkenning of realisatie van een mogelijk woonprogramma niet moet worden uitgegaan van een star eindbeeld of blauwdruk, maar dat het zaak is om maximale flexibiliteit (in gebruiksmogelijkheden; in tijd) in te bouwen om zodoende beter in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden, lokale condities, zodat er maatwerk voor Strijbeek kan worden geleverd en er alternatieven voor knelpunten kunnen worden gevonden als dat nodig is. Op die manier kunnen eventuele nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen, kan het proces tussentijds herijkt worden en kan de gemeenschap van Strijbeek betrokken blijven bij de invullingen.

Woonprogramma op locaties in Strijbeek.

De groep heeft gekeken naar kansrijke koppelingen van het woonprogramma aan mogelijke locaties. Daartoe is in eerste instantie gekeken naar de potentiële vraag voor woon-eenheden in Strijbeek. Daarbij zijn de volgende doelgroepen onderscheiden:

- Senioren (woonoppervlak < 100 m²);
- Starters (woonoppervlak < 125 m²);
- Nieuwkomers (woonoppervlak < 125 m²);
- Senioren (woonoppervlak > 100 m²);
- Gezinnen (woonoppervlak > 125 m²);
- ZZP (programmaoppervlak > 125 m²);
- Bedrijfswoningen inclusief hal;
- Short stay (huisvesting tijdelijke arbeidskrachten).

Een eerste verkenning van de omvang van dit programma leidt tot een omvang van circa 15 wooneenheden en een short stay-verblijf van maximaal 20 eenheden.

Daarnaast is gekeken naar een aantal mogelijke bouwlocaties die ruimtelijk (landschapskwaliteit) en functioneel (programmatisch) passend benut zouden kunnen worden, zoals bijvoorbeeld de locatie van de Markhoeve, de stallen van Jac Jansen, de diverse ruimtevoor-ruimtekevels, etc, etc.

In een overzichtelijk aantal scenario's heeft de groep duidelijk aangetoond dat er niet één manier is hoe een dergelijk programma gefaseerd in het gebied zou kunnen landen, maar dat er meerdere mogelijkheden zijn, die allen tot het gewenste resultaat kunnen leiden. De wijze waarop dit uiteindelijk zal kunnen gebeuren is afhankelijk van het proces dat in deze gebiedsontwikkeling verder wordt uitgewerkt.

Zonder op voorhand te kiezen voor één of meerdere alternatieven, is daarom een concreet aantal ontwikkellocaties in het boekje opgenomen.

De beeldkwaliteit van de eventueel nieuw te bouwen of verbouwen programma is zeer belangrijk om tot een goede afstemming met de bestaande bebouwing in Strijbeek te komen, als ook met het omringende landschap. Hierbij is geen onderscheid te maken tussen wonen en werken: ook bedrijfsmatige opstallen moeten met zorg worden vormgegeven.

hergebruik mestkelders voor warmte-/koudeopslag

Tot slot is er nog een specifiek onderdeel van de bouwopgave waardoor een innovatieve component aan het duurzaam wonen kan worden toegevoegd. Onder de stallen van varkens- en rundveehouderijen bevinden zich mestkelders. Deze kunnen variëren in grootte, maar de meeste stallen zijn volledig onderkelderd. De ruimte die deze kelders bieden kan gebruikt worden voor het opslaan van warmte en koude. Zonder diep in de grond te hoeven boren kan er op deze manier in de wintermaanden voordelig verwarmd worden en kan er in de zomer gekoeld worden. Dit kan met min of meer standaard technische middelen. Dure; gebruiksonvriendelijke en onderhoudsgevoelige ondersteuning is niet nodig. Samen met de mogelijkheden voor zonne-energie op de zuid-georiënteerde daken van boerderijen en stallen, kan een interessante duurzame impuls aan Strijbeek gegeven worden.



Referentiebeeld: Vlaamse schuur Bavel: transformatie oude gebouwen tot nieuwe functionele bedrijfsruimte (Groenewegen architect)



Mogelijke transformatie varkensstal





Bijlagen

Bijlage 5 Energiecoöperatie Strijbeek

Doelstelling

Het doel van de subwerkgroep Strijbeek Energie is het oprichten van een energie coöperatie voor en door de inwoners van Strijbeek.

Dit project van en voor Strijbeek creëert 'meerwaarde' voor Strijbeek. Het draagt ook bij aan de sociale verbondenheid in het dorp die steeds verder afneemt. Een nieuwe vereniging kan worden opgericht.

Hoeveel energie Strijbeek gebruiken we op dit moment en hoeveel we daarvan zelf op kunnen wekken? Het lijkt erop dat het of het goedkoper kan dan nu.

Voor particulieren die deelnemen aan de coöperatie moeten we komen met een duidelijk pakket met wat we te bieden hebben en tegen welke prijs. Daarbij zal ook duidelijk moeten zijn hoeveel eigen vermogen men in moet leggen. Dit treft vooral de eerste deelnemers/oprichters.

Het grote voordeel van een coöperatie ligt vooral in het feit dat je als rechtspersoon of collectief bedrijf recht hebt op aftrekposten. De fiscus kan dus op die manier bijdragen om het aantrekkelijk te maken. We moeten dus duidelijk maken dat er vooral een financieel voordeel is voor mogelijke deelnemers. Mensen zullen veel eerder geraakt worden door 'de portemonnee' dan door 'duurzaamheid'. Daarnaast is het makkelijk dat een coöperatie de mensen veel werk uit handen kan nemen doordat zij alles van te voren al heeft geregeld en uitgezocht. Ook het gezamenlijk inkopen van bijvoorbeeld zonnepanelen en inverters betekent dat het goedkoper wordt dan individuele aanschaf.

Welke toepassingen van lokale opslag van energie zullen in de toekomst nodig zijn als er veel duurzame energie wordt opgewekt? Het vermogen zal afhankelijk zijn van het weer en niet meer aansluiten bij de vraag. Energie moet tijdelijk worden opgeslagen om later te kunnen worden gebruikt. Het is natuurlijk het beste om dit soort technieken meteen in een nieuwe elektriciteitsvoorziening van Strijbeek te integreren. De mogelijkheden voor lokale opslag in Strijbeek zullen worden onderzocht, maar de focus ligt in het begin toch vooral op zonnepanelen op grote daken.

Er blijkt in Strijbeek al een woning te zijn waar veel duurzame technieken worden toegepast. Op een oude boerderij liggen zonnepanelen. De windturbine komt nauwelijks boven

de bomen uit komt en daarom hoeft men niet bang te zijn voor aantasting van het landschap.

Welke opties zijn voor mensen (bijvoorbeeld ouderen) die niet heel lang meer op Strijbeek willen wonen? In het plan voor de coöperatie moet worden nagedacht over mogelijkheden om eruit te stappen zonder financiële schade. Hier zijn een aantal opties voor.

Actielijst:

1. Contact Enexis over verbruik, capaciteit netwerk en pilotproject lokale opslag. Joeri van Dun.
2. Contact met duurzame boerderij (windturbine). Joeri van Dun.
3. Andere enthousiaste mensen (vooral met groot dak) benaderen voor deelname. Iedereen; Adri van Boxel, Paul Caris, Jeroen Evers, Berry de Ruyter en Hans deRoover (geïnteresseerde bewoners van Strijbeek). Joeri van Dun, Hans van Eck en Jan Schouw (Werkgroep Strijbeek).
4. Geld voor plan van aanpak vragen bij Werkgroep Strijbeek/Provincie NB. Jan Schouw.
5. Plan van aanpak. Jan Schouw.

bron: Samenvatting van verslag subwerkgroep uit Werkgroep Strijbeek 22-10-2013, Bijenboerderij.

samenstelling werkgroep:

Berry de Ruyter, Jan Schouw, J.M.M. van Eck, Joeri van Dun, Jeroen Evers en Hans de Roover.

Samen regelen,
geeft energie!



Verklaring afkortingen

- IV : Intensieve Veehouderij: niet grondgebonden veehouderij. Dit zijn bedrijven die in tegenstelling tot bijvoorbeeld de melkveehouderij niet gebonden zijn aan land voor hun voedselvoorziening. De intensieve veehouderij heeft zich in Nederland voornamelijk ontwikkeld op de zandgrond. Typische intensieve veehouderijen zijn de varkenshouderij, pluimveehouderij en de vleeskalverhouderij.
- EHS : Ecologische Hoofdstructuur: beleidsmatig en politiek overeengekomen netwerk van gebieden met als hoofdbestemming natuur en biodiversiteit.
- KRW : Kader Richtlijn Water: Europese richtlijn die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Het impliceert dat de biodiversiteit is hersteld en belastende stoffen zijn teruggedrongen.
- DLG : Dienst Landelijk Gebied: is een Nederlands overheidsorgaan, vallend onder het Ministerie van Economische Zaken. Dit agentschap heeft vestigingen in het gehele land. DLG draagt bij aan het realiseren van samenhang en ontwikkeling in het landelijk gebied. Dat doet ze in projecten voor bestuurlijke opdrachtgevers van alle overheden: provincies, Rijk, waterschappen en gemeenten. In het geval van dit “project” in dienst van de bewoners, betrokkenen en de vereniging Markdal.
- BBL : Bureau Beheer Landbouwgronden: een zelfstandig bestuursorgaan (ZBO) met een eigen rechtspersoonlijkheid. Gronden, verworven door DLG worden op naam gesteld van het Bureau Beheer Landbouwgronden. Deze kan ze verpachten of weer verkopen of inzetten voor kavelruil.
- MOE-lander : inwoner afkomstig uit Midden- of Oost-Europa (vaak werkzaam in de land- en tuinbouw).
- BIO-nota : nota ‘Buitengebied in Ontwikkeling’: een beleidsnota van de gemeente Alphen-Chaam die de mogelijkheden aangeeft voor de ontwikkeling van haar buitengebied en de daarin gelegen kleine kernen.

Overzicht van deelnemers aan het proces

WERKGROEP LOCATIE ONTWIKKELING

Olga Kroes
Hans van den Boom
Piet van Riel
Paul Hermans
Egbert Kalle
Lina Kalle
Hans Moerenhout
Jack Jansen
Jos van Exsel
Hans de Roover
Bart van Strien
John van Dijk
Louis Braspenning
Mariëtte Jansen
Ardie van Honk
Diane Kattenvilder
Sandra Reijnders
Chanan Hornstra
Martijn Stevens
Henk Schuiling
Mariëlle Horsten
Hans van Gool

WERKGROEP TOERISME ONTWIKKELING

Marijke de Wit
Toon Bastiaansen
Hans Boer
Erik Schoones
Kate Schoones
Johan de Wit
Esther Jansen
Ton Kroes
Jack Vermeeren
Rian van Ginneken
Remco Hereijgers
Martine van Moûrik
Tim Bijl
Chanan Hornstra
Toon van Exsel
Bert van Leijsen
Johan Mulders
Jeroen van Boxel
Adje Willemstein-Oomen
Jan Janse SBB
Sonja Vrijenhoek SBB
Frans Van Zijderveldt
Natuurmonumenten

WERKGROEP FINANCIERING ONDERSTEUNING

Peter Princen
Jan schouw
Dennis Jansen
Leatitia de Leede
Reinier Feber
Sjef Langeveld
Piet van Riel

WERKGROEP ENERGIE COOPERATIE

Berry de Ruyter
Jan Schouw
J.M.M. van Eck
Joeri van Dun
Jeroen Evers
Hans de Roover

VERENIGING MARKDAL WERKGROEP STRIJBEEK

Chanan Hornstra
Mariette Jansen
Louis Braspenning
Sjef Langeveld
Tim Bijl
Bart van Strien



Colofon

Vereniging Markdal - Werkgroep duurzame ontwikkeling Strijbeek
in samenwerking met bewoners van Strijbeek en medewerkers Dienst
Landelijk Gebied
Coördinator: Chanan Hornstra

Foto's: Fruszina Gyertyan, Mariëtte Jansen, Bert van Leijsen,
Jan Roovers, Dienst Landelijk Gebied

Tekstredactie: Marian Hulshof

© februari 2014 Vereniging Markdal

