

STRUCTUURVISIE

“Buitengebied in Ontwikkeling”

Met functieverandering naar
kwaliteitsverbetering

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
Aanleiding.....	5
Doel.....	5
Status.....	5
Leeswijzer.....	6
2. Huidig beleid.....	7
Nationaal.....	7
Provinciaal.....	7
Gemeentelijk.....	9
3. Gebiedsvisie.....	10
Algemeen.....	10
Werkwijze.....	10
Historische situatie.....	11
Galder-noord.....	13
Galder-zuid.....	15
Balleman.....	17
Strijbeek.....	19
Geersbroek.....	21
Cauwelaar.....	23
Dassemus.....	25
Chaam-noord / Heikant.....	27
Meijsberg-Leg.....	29
Snijders-Chaam.....	31
Grazen.....	35
Houtgoor.....	37
Kernrandzone Alphen-noord.....	39
Kwaalburg.....	41
Alphen-Oosterwijk.....	43
Looneind.....	45
Boslust.....	47
Hondseind / Terover / Het Sas.....	49
Boshoven.....	51
4. Toetsingskader.....	52
Inleiding.....	52
Type-indeling.....	52
Positieve lijst.....	53
Voorwaarden.....	54
Uitvoering.....	55
Quotering.....	56
5. Toelichting.....	57
Inleiding.....	57
Verbrede landbouw.....	57
Toerisme en recreatie.....	57
Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.....	57
Opslag.....	58
Uitbreidingsmogelijkheden.....	58

Uitzonderingen.....	58
Uitvoering	58
Hardheidsclausule	58
6. Nieuwe woningen in het buitengebied	59
Inleiding	59
Werkwijze	59
Voorwaarden.....	60
7. Subsidies voor sanering en sloop.....	62

Bijlage 1: Subsidieverordening sloop ongewenste bebouwing buitengebied

Bijlage 2: Legenda kaartbeelden

1. Inleiding

Aanleiding

Als gevolg van veranderingen in de agrarische sector hebben de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie verloren. De verwachting is dat deze ontwikkeling de komende jaren zal doorzetten. Aan de andere kant bestaat er bij de blijvende agrarische bedrijven steeds meer de behoefte om als aanvulling op het inkomen een nevenfunctie te ontwikkelen.

De landbouw is de drager van het buitengebied, zowel ruimtelijk als economisch. Veel boeren zien tegenwoordig echter geen toekomst meer voor hun bedrijf en besluiten te stoppen. Dit betekent dat de dragende functie van de landbouw afneemt. Boerderijen, stallen en schuren verliezen vaak hun oorspronkelijke functie. Door deze ontwikkelingen veranderen het aanzien en de leefbaarheid van het buitengebied in ruimtelijk en functioneel opzicht, maar zeker ook vanuit sociaal economisch oogpunt. Dagelijks ervaren wij de spanning tussen het geldende beleid en de ontwikkelingsvragen op individueel niveau.

De provincie Noord-Brabant wil samen met gemeenten de veranderingen in het buitengebied dusdanig sturen dat de bedreigingen worden omgezet in kansen. Door op voormalige agrarische bedrijfslocaties (VAB's) ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen, kunnen nieuwe economische dragers voor het buitengebied ontstaan. Dat is in het belang van een gezonde sociaal economische plattelandsontwikkeling en kan tevens een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied leveren. Het gaat hierbij dus zowel om economische vitaliteit als ruimtelijke kwaliteit.

De provincie heeft middels de beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herziening van het streekplan (d.d. 29-6-2004), gemeenten de mogelijkheid om voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende streekplan.

Doel

De primaire doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Dit kan door het stimuleren van economische functies in het buitengebied die tevens zorgen voor een duurzaam beheer en behoud van gebiedseigen kwaliteiten en passen bij de functies van het landelijk gebied (landbouw, natuur, landschap en recreatie).

Naast deze primaire doelstelling geeft het beleid zekerheid aan (potentiële) initiatiefnemers van ontwikkelingen in het buitengebied. Tevens is het scheppen van een vernieuwend ruimtelijk kader voor het buitengebied een voorwaarde om sociaal-economische kansen te bieden. De structuurvisie is dan ook te beschouwen als een trendbreuk met het tot nu toe gevoerde restrictieve ruimtelijke beleid voor het buitengebied in de gemeente Alphen-Chaam.

Status

Voor het buitengebied van de gemeente wordt de komende jaren een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Dit nieuwe bestemmingsplan zal zoveel als mogelijk concrete ontwikkelingsmogelijkheden opnemen in voorschriften of flexibiliteitsbepalingen. Waar de structuurvisie niet concreet genoeg is om direct in het bestemmingsplan te worden opgenomen, geldt het als kader voor het toepassen van de vrijstellingsmogelijkheden als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tevens kan de structuurvisie dienen als basis voor een herziening van het dan geldende bestemmingsplan als een initiatief daartoe noopt.

Leeswijzer

Deze structuurvisie is gebaseerd op de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” die op 8 mei 2008 door de raad is vastgesteld. Een structuurvisie is noodzakelijk om de mogelijkheden van het provinciale beleid “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte” ter verwezenlijken. Hierbij gaat het om een Ruimte voor Ruimte c.q. Rood voor Groen variant waarbij een financiële bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt gevraagd als voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan de ontwikkeling van een woning. Dergelijke woningen worden aangeduid als BiO-woningen (Buitengebied in Ontwikkeling-woningen). Voor de volledigheid worden alle onderwerpen uit de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling in deze structuurvisie opgenomen.

De structuurvisie is gebaseerd op twee invalshoeken. Enerzijds een visie per bebouwingsconcentratie en anderzijds een visie vanuit functies. Eerst wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van het huidige beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. De bebouwingsconcentraties in de gemeente zijn in hoofdstuk 3 geïnventariseerd en geanalyseerd vanuit een historisch en tegenwoordig perspectief. Op basis van deze analyse worden doelstellingen en mogelijke ontwikkelingen geformuleerd. Zodoende ontstaat een beknopte visie per bebouwingsconcentratie.

Het provinciaal beleid “Buitengebied in ontwikkeling” geeft handvatten per functie. Naast de gebiedsvisie wordt in deze structuurvisie dan ook ingestoken vanuit deze functies. Vooral voor deze functies geldt dat deze niet per sé gekoppeld zijn aan bebouwingsconcentraties. Voor bepaalde functies geldt dat deze ook in het overige buitengebied kunnen worden ontwikkeld. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan. Hierbij wordt tevens ingegaan op de voorwaarden die hieraan gekoppeld worden. Hoofdstuk 5 vormt een toelichting op bepaalde functies die kunnen worden ontplooid in een bestaand gebouw.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op een bijzondere functie die in de positieve lijst wordt vermeld, namelijk de mogelijkheid om burgerwoningen toe te voegen aan het buitengebied. De basis hiertoe wordt gevormd door het provinciale beleid “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte”.

De legenda van de kaartbeelden is opgenomen in bijlage 1 als laatste blad van deze beleidsnota.

2. Huidig beleid

Nationaal

Het ruimtelijk beleid van het rijk inzake VAB's is vastgelegd in de Nota Ruimte en de Agenda voor een Vitaal Platteland. Uit beide nota's blijkt dat plattelandsontwikkeling hoog op de politieke beleidsagenda staat. Ze gaan in op de ruimtelijke ordening en het beheer van het landelijk gebied.

Verbrede plattelandsontwikkeling, investeren in herstructurering van de agrarische sector, het stimuleren van recreatie en toerisme en ruimere mogelijkheden voor wonen in het buitengebied zijn allen nauw met elkaar verweven. Een goed, helder beleid inzake VAB's kan zorgdragen voor (re)vitalisering van het platteland.

Zowel de Nota Ruimte als de Agenda voor een Vitaal Platteland vraagt om een nadere provinciale, regionale en/of (inter)lokale uitwerking.

Provinciaal

Het provinciaal beleid ten aanzien van hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties en nieuwe economische dragers is neergelegd in het streekplan en de beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling”. De beleidsnota dient te worden beschouwd als een verfijning en uitwerking van het streekplan.

VAB-beleid streekplan

Het streekplan “Brabant in balans” uit 2002 maakt het op beperkte schaal mogelijk om vrijkomende agrarische bedrijfslocaties te benutten voor niet aan het buitengebied gebonden activiteiten. Het gaat dan om het hergebruik van locaties waarvan de agrarische bestemming niet kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven. Op deze locaties is het mogelijk de voormalige agrarische bedrijfswoningen te gebruiken voor burgerbewoning. Bij deze vorm van hergebruik moeten overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen zoveel als mogelijk is gesloopt worden.

Buiten de locaties waarvan de agrarische bestemming kan worden gehandhaafd voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven en de locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling “Ruimte voor Ruimte” is, onder bepaalde voorwaarden, vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven toegestaan.

Waar het in dit geval locaties betreft in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur is het tenslotte toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven. Daarvoor gelden de volgende voorwaarden:

- Het hergebruik moet passen in de omgeving;
- In opzet en ontwikkelingsperspectief moet het om een kleinschalige activiteit gaan, met in beginsel slechts enkele werknemers;
- Als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat, mag het in beginsel slechts een inrichting zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijfstypen, opgenomen in de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” (2006/2007) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- Detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- Publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- De bedrijfsgebouwen mogen niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m²;
- Overtollige gebouwen moeten worden gesloopt;
- Buitenopslag is niet toegestaan.

VAB-beleid beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling”

De provincie heeft door middel van de beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties. Deze verruiming is nadrukkelijk gekoppeld aan het principe “ruimtelijke kwaliteit” en spitsen zich vooral toe op VAB’s in bebouwingsconcentraties. Wanneer de gemeente voor een nader begrensde kernrandzone, bebouwingscluster of -lint de mogelijkheid ziet een verbetering in de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen kunnen hiervoor mogelijkheden geboden worden. Voorwaarde is dat gemeenten deze ontwikkelingsmogelijkheden beargumenteren en vastleggen in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde beleidsvisie voor bebouwingsconcentraties, dan wel als integraal onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied. Gemeenten die dit niet doen, kunnen geen gebruik maken van de verruimde mogelijkheden. Voor deze gemeenten blijft het streekplanbeleid gelden.

Inhoudelijk gezien geeft de beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” gemeenten een aanzienlijke vrijheid in de keuze welke ontwikkelingsmogelijkheden op VAB’s mogelijk zijn. Zo worden voor veel functies geen maximale bebouwingsoppervlakten voorgeschreven en kunnen gemeenten zelf bebouwingsconcentraties aanwijzen waarin de verruimde hergebruiksmogelijkheden van toepassing zijn.

Het voornaamste verschil tussen het VAB-beleid van het Streekplan en het VAB-beleid van de beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” is gelegen in het feit dat meer maatwerk geboden kan worden ten aanzien van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakten voor verschillende functies. Dit in ruil voor het bereiken van extra ruimtelijke kwaliteit in nader te omschrijven bebouwingsconcentraties.

Alle gemeentelijke keuzes dienen zorgvuldig onderbouwd en afgebakend te worden. Binnen deze argumentatie geldt een aantal belangrijke randvoorwaarden. Ontwikkelingen dienen namelijk te passen in en/of een bijdrage te leveren aan de:

- Leidende principes Streekplan Noord-Brabant 2002 in deze, te weten:
 - Het tegengaan van verstening;
 - Het behoud en/of de versterking van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw;
- Doelstellingen van revitalisering;
- Leefbaarheid van het platteland;
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentraties door:
 - Prioritaire sanering van niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen, met vergoeding sloopkosten via nieuwe provinciale subsidieverordening (ruimte-voor-ruimte-verbreed conform Streekplan);
 - Groenontwikkeling en/of toevoeging bouwvolume (rood voor groen);
 - Juridische borging en daadwerkelijke handhaving;
 - Herstel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Agrarische bedrijfslocaties komen ook vrij in het overige buitengebied en niet alleen in bebouwingsconcentraties. Voor deze gebieden geldt hoofdzakelijk het geldende streekplanbeleid en de partiële herziening streekplan “Brabant in balans (3-12-2004). De beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” biedt ten aanzien van het wonen in cultuurhistorische bebouwing, statische opslag, paardenhouderijen, nevenactiviteiten en verbrede landbouw, ook wat ruimere hergebruiksmogelijkheden voor het overig buitengebied.

Gemeentelijk

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot VAB's is neergelegd in de Structuurvisie+ en de bestemmingsplannen buitengebied. In de Structuurvisie+ staat opgenomen dat de gemeente kiest voor het rustige, natuurlijke en agrarische imago. Niet-agrarische activiteiten dienen uit het buitengebied te worden geweerd. Een ruimtelijke zonering is geïntroduceerd om sturing te geven aan het gebruik van VAB's. Het tegengaan van verdere verstening is uitgangspunt; Ontstening van het buitengebied is de doelstelling. De zonering is als volgt:

VAB's in verweving met accent "recreatie extensief": kleinschalige dag- of verblijfsrecreatie
VAB's in verweving met accent "niet (direct) agrarisch": niet-agrarische bedrijvigheid

De verwevingsgebieden met accent “recreatie extensief” zijn gelegen in de westflank van Chaam en de westflank van Alphen. De verwevingsgebieden met accent “niet (direct) agrarisch” zijn gelegen om de kernen (500 meter zone rond Chaam en Alphen, en 250 meter zone rond Galder).

In tegenstelling tot het bestemmingsplan “Buitengebied Alphen” zijn in de Structuurvisie+ geen bebouwingsclusters- en linten opgenomen. Er is voor gekozen om alleen de kernrandzones te benoemen en vast te stellen met het oog op mogelijke niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. De provincie heeft bij de advisering over de Structuurvisie+ weliswaar aangegeven dat deze kernrandzones op sommige punten strijdig met het streekplan zijn, maar dit standpunt is door de beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” ingehaald. Bij de vaststelling van de kernrandzones zal echter wel rekening dienen te worden gehouden met bijvoorbeeld de GHS.

In deze structuurvisie worden alleen de bebouwingsconcentraties benoemd. De kernrandzone is een vorm van een bebouwingsconcentratie.

3. Gebiedsvisie

Algemeen

In het kader van de provinciale beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” kunnen in bebouwingsconcentraties meer functies dan voorheen worden toegestaan. Een belangrijke eis daarbij is wel dat er een duidelijke visie is op de bebouwingsconcentraties. Er is dan ook voor gekozen om de bebouwingsconcentraties in de gemeente in beeld te brengen.

Bij het in beeld brengen van de bebouwingsconcentraties is onder andere gekeken naar de relatie tussen de historische situatie en de huidige bebouwing, de ruimtelijke kwaliteiten van de concentratie en de omgeving, de mogelijkheid tot sloop of functieverandering van gebouwen en eventuele inbreiding en uitbreiding om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Voor een duidelijk begrip van enkele termen wordt hieronder de definitie gegeven van kernrandzone, bebouwingscluster- en lint, bebouwingsconcentratie en ruimtelijke kwaliteit:

Kernrandzone:	Een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie.
Bebouwingscluster:	Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied.
Bebouwingslint:	Een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkvavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.
Bebouwingsconcentratie:	Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.
Ruimtelijke kwaliteit:	Het behoud en de versterking van de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten, maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving.

Werkwijze

Om te kunnen beoordelen welke bebouwingsconcentraties potentie hebben voor toekomstige ontwikkelingen, is de historische situatie en de huidige situatie in beeld gebracht. Voor het bepalen van de bebouwingsconcentraties zijn 3 werkstappen doorlopen:

Stap 1:

Op basis van de topografische en historische kaarten is bepaald welke concentraties van gebouwen mogelijk als bebouwingsconcentratie onderscheiden zouden kunnen worden. Criteria hierbij zijn:

- Het moet een concentratie van bebouwing betreffen, dus bebouwing op relatief geringe afstand van elkaar;
- Er moet een samenhang tussen de bebouwing te onderscheiden zijn;
- Het cluster moet minimaal circa 15 bouwkvakken omvatten in de huidige situatie;
- Het is een pré als de concentratie ook in de historische situatie bovenstaande kenmerken had (met eventueel wat minder bouwkvakken).

Stap 2:

Als volgende werkstap zijn de benoemde concentraties in het veld bezocht en zijn de kenmerken en de kwaliteiten van elke bebouwingsconcentratie benoemd. Naar aanleiding van het veldbezoek zijn ook enkele potentiële concentraties afgevallen, wanneer bleek dat er geen sprake was van een bebouwingsconcentratie. Reden hiervoor was dan veelal dat er nauwelijks sprake was van enige samenhang tussen de bebouwing en/of de bebouwing te verspreid lag om als bebouwingsconcentratie te kunnen worden aangemerkt. Deze potentiële concentraties voldeden niet aan de criteria van werkstap 1.

Stap 3:

Voor de bebouwingsconcentraties is vervolgens bepaald of er ruimte is voor nieuwe functies in bestaande gebouwen en voor eventuele inbreiding. Belangrijkste criterium daarbij is de vraag of het toelaten van nieuwe functies en eventueel ook inbreiding een bijdrage kan leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Historische situatie

Voor het beschrijven van de historische situatie is uitgegaan van historische kaarten van circa 1900, informatie uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en van de lijsten met rijks- en gemeentelijke monumenten en de monumenten die zijn meegenomen in het MIP (Monumenten Inventarisatie Programma).

De historische situatie is opgenomen omdat deze mede bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van een bebouwingsconcentratie. En tevens omdat de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden van invloed kan zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden in een bebouwingsconcentratie. Enerzijds uit het oogpunt van ‘behoud door ontwikkeling’, anderzijds vanuit het oogpunt van bescherming.

Algemene gebiedsbeschrijving

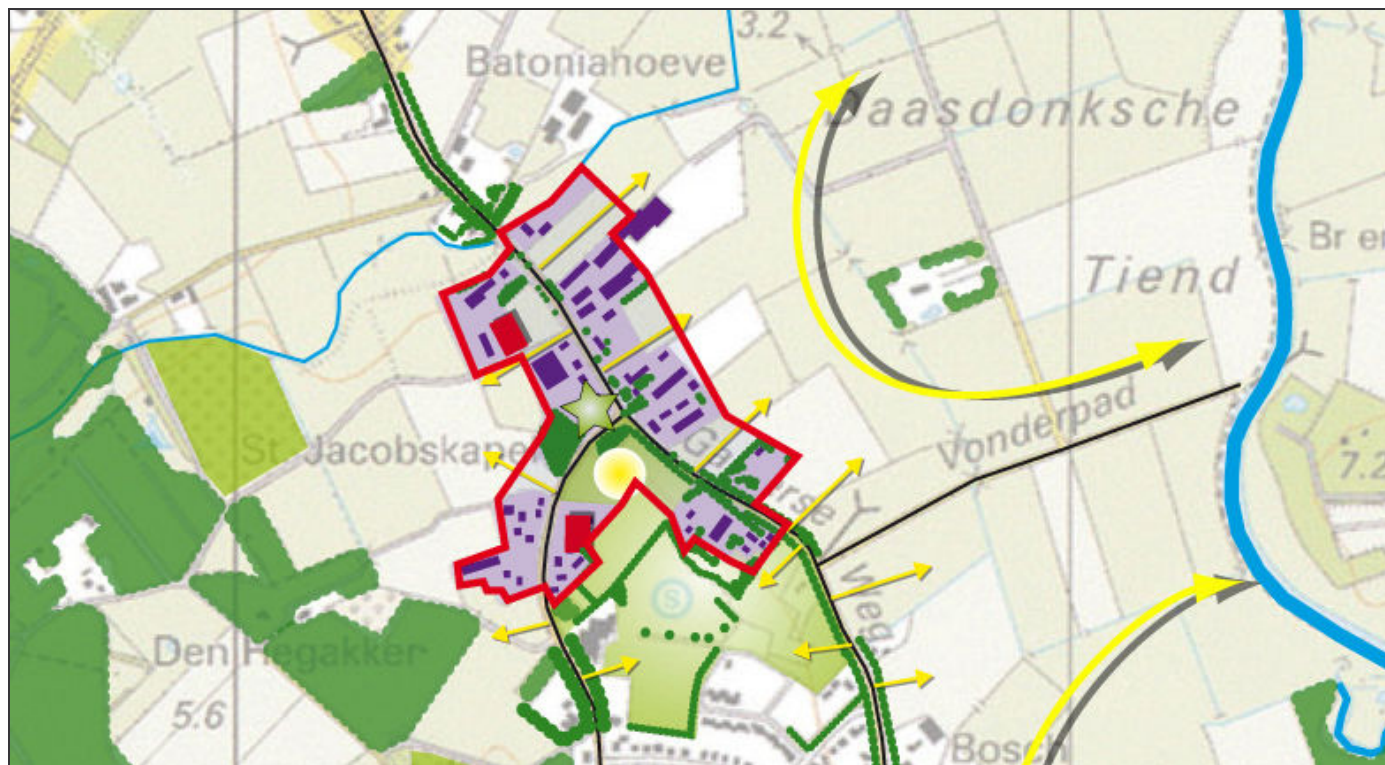
Als we de ruimtelijke situatie rond 1900 bekijken, valt een aantal dingen op. Er waren veel en grootschalige heidevelden aanwezig in het plangebied, zowel natte als droge heide. In deze heidevelden lagen veel vennen en kleine bosjes. Er lopen veel beken door het gebied. De beken en ook de rivier de Mark hebben een zeer grillig patroon van meandering. De beekdalen zijn duidelijk herkenbaar aan de weilanden, de moerasachtige plekken en het ontbreken van opgaande beplanting. De hoger gelegen gronden zijn kleinschalig verkaveld, er is een grote verscheidenheid aan akkers en weilanden en er staan veel houtwallen langs de randen. De meeste woningen liggen verspreid in het gebied, veelal geclusterd langs wegen en kruispunten van wegen. De meeste van de huidige buurtschappen hebben een naam die al rond 1900 op de kaart stond. Sindsdien zijn er ook een paar nieuwe concentraties bijgekomen. Dat zijn Heikant, Boslust en Het Sas. In de meeste gevallen is nog zichtbaar dat de bebouwingsconcentraties vanuit het historische middelpunt naar buiten toe zijn uitgebouwd. Uitzondering daarop is Grazen. Op de historische kaart is te zien dat Grazen vroeger meer naar het westen lag, en dat de huidige bebouwing in oostelijke richting is opgeschoven. Ook in Galder ligt de historische bebouwing niet in het centrum maar aan de noordkant van het dorp. De latere bebouwing is er aan de zuidkant bijgebouwd.

Cultuurhistorische waardenkaart

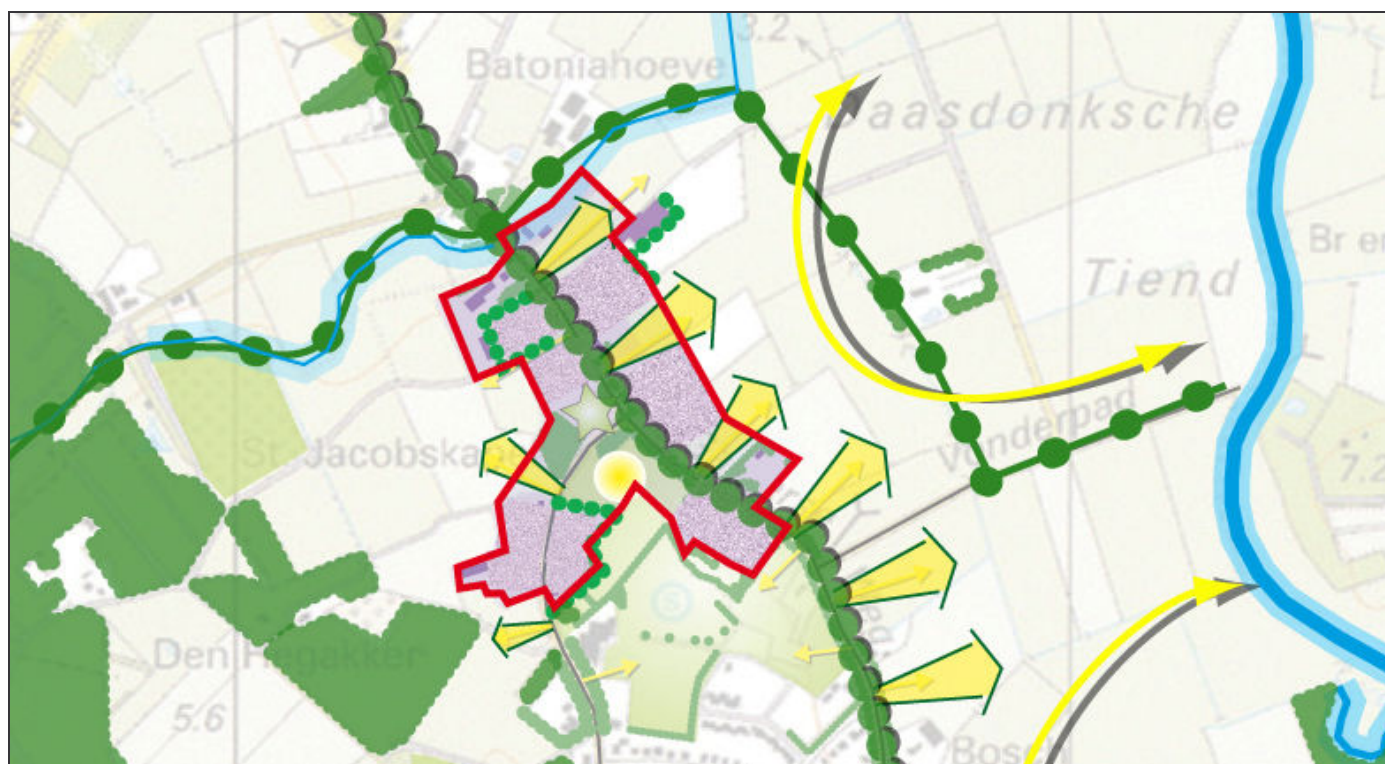
Op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn enkele plekken benoemd als historische stedenbouw met redelijk hoge waarde. Dat zijn de lintbebouwingen in Strijbeek, Alphen en Kwaalburg. Als historisch waardevol landschap zijn aangewezen de bosgebieden rondom Strijbeeksche heide en Valkenberg en de Chaamse bossen.

In de gemeente bevinden zich enkele Rijksmonumenten (gebouwen) in de kernen Alphen, Chaam, Strijbeek en Galder. Daarnaast zijn er verschillende gebouwen aangewezen in het MIP (=Monumenten Inventarisatie Programma), zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

De monumenten en terreinen van hoge archeologische waarde zijn hieronder in de beschrijving opgenomen.



huidige situatie Galder-noord



ruimtelijke visie Galder-noord

Galder-noord

Huidige situatie en analyse

Galder-Noord bestaat omstreeks 1900 als zodanig nog niet, behalve dat er een boerderij of woning staat langs de weg ten noorden van het huidige Galder. De Galderseweg loopt bijna parallel aan het Markdal met een sterk meanderende rivier de Mark. Langs de Mark liggen voornamelijk graslanden (in het lage natte deel) en op de hoger gelegen gronden langs de Galderseweg liggen meer akkers. Volgens de CHW liggen er enkele waardevolle gebouwen, de St. Jacobskapel, een Mariakapelletje, een woonhuis en twee boerderijen. Langs de Galderseweg liggen verder nog twee beeldondersteunende panden en een gemeentelijk monument (boerderij).

De Galderseweg vormt een autoverbinding tussen Breda en Meersel-Dreef (België). De noordelijke uitloper van Galder wordt gekenmerkt door een rommelig beeld. Elke structuur en oriëntatie ontbreekt, het lijkt vanuit het verleden ongecontroleerd uitgegroeid te zijn tot een kernrandzone - geen echt separaat bebouwingscluster - met verschillende functies naast vooral het wonen. De ruimtelijke kwaliteit verdient hier verbetering.

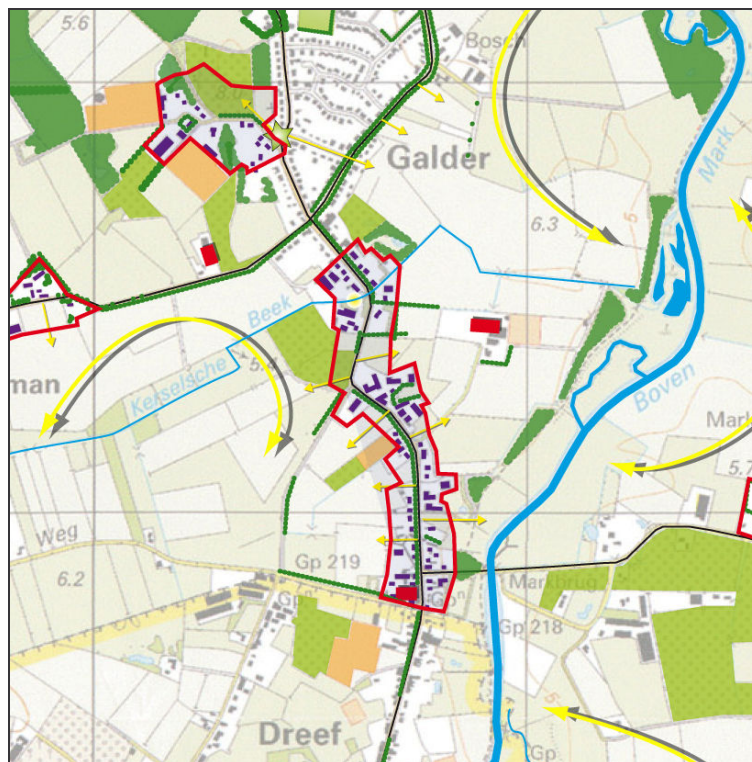
Ten westen van Galder-Noord is sprake van een coulissenlandschap, ten oosten van een beekdallandschap. Een kleinschalige introverte ruimte, bestaande uit sportvelden, vormt de overgang tussen Galder-Noord en de kern Galder. Door Galder-Noord stroomt de Galderse beek, die een onderdeel vormt van de EHS. Tussen Galder en Kerzel stroomt de Kerselsche beek, die als ecologische verbindingszone (EVZ) is aangeduid. De aanwezige bomenlanen worden op verschillende plaatsen onderbroken.

Ruimtelijke visie

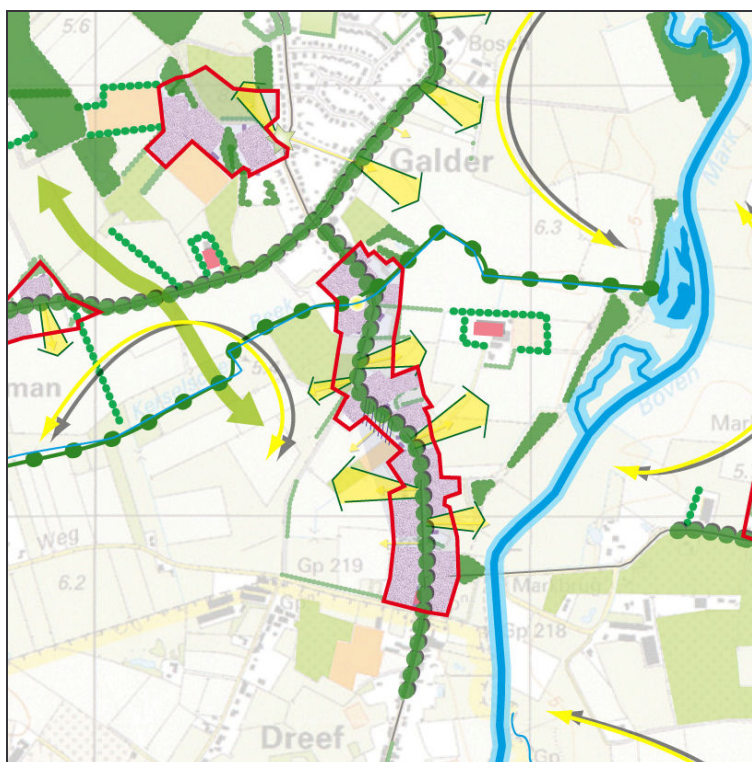
Galder-Noord maakt qua functies en structuur onderdeel uit van de kernrandzone van Galder. In Galder-Noord is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst, wellicht door vernieuwing van enkele bestaande gebouwen. Bij herbouw verdient de oriëntatie van gebouwen en de structuur van de kavels extra aandacht.

De oostelijke kant van Galder grenst aan het open landschap van het beekdal de Mark. Dit is een landschappelijke kwaliteit die gewaarborgd moet blijven. Daardoor is het niet wenselijk dat extra bebouwingsmogelijkheden aan deze zijde worden aangegeven. Wel zal deze rand door middel van een bomenlaan versterkt worden. Zichtrelaties moeten daarbij behouden worden. Storende bebouwing nabij de kerk en de daarbij behorende open hoek, zal ingepakt kunnen worden met groen om de kwaliteit/karakteristieke waarde van de plek te verhogen/accentueren.

De beek aan de noordelijke kant van Galder zal een onderdeel van de EVZ gaan vormen en krijgt daarom meer ruimte voor onder andere vernatting en verbreding. Het is dan wenselijk overtollige bebouwing bij de beek te slopen. In de rest van de cluster kan herschikking en functieverandering plaatsvinden. Nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen zijn er in Galder-Noord niet gelegen.



huidige situatie Galder-zuid



ruimtelijke visie Galder-zuid

Galder-zuid

Huidige situatie en analyse

Kerzel is een deel van het Belgische Dreef en is de uitloper op Nederlandse bodem. Het betreft lintbebouwing langs de doorgaande weg, in een open agrarisch landschap met zicht op het Markdal. Drie boerderijen en een boerenschuur zijn opgenomen in het MIP (Monumenten Inventarisatie Programma), evenals enkele woningen.

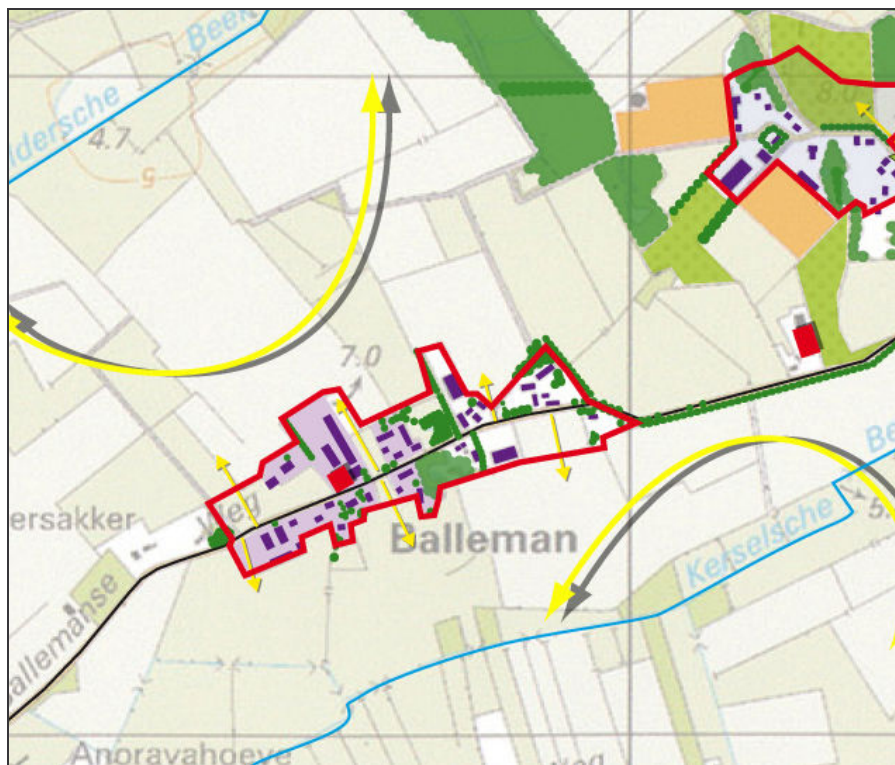
In Galder-zuid / Kerzel is veel bebouwing, zowel woningen als veel bedrijvigheid zoals bedrijven voor witgoed, fietsenverhuur, elektrotechniek en een reisbureau. Door de bijna ononderbroken bebouwing langs dit lint, zijn de kernrandzones van Galder en Meersel-Dreef tegen elkaar aangegroeid. Aan de kant van Galder liggen enkele woonboerderijen en agrarische bedrijven, o.a. een paardenhouderij en een kwekerij van perkplanten. Het type bebouwing van woningen, winkels en bedrijven past in een kernrandzone. Tegen de Belgische grens is het bebouwingslint rommelig met visueel storende bebouwing.

Rondom Kerzel is sprake van een coulissenlandschap. Tussen Galder en Kerzel stroomt de Kerselsche beek, die als ecologische verbindingszone (evz) is aangeduid. Kerzel ligt binnen een zone van 1.000 meter van een in België gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied, de zuidkant van Galder binnen een zone van 1.500 meter. Ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op dit gebied. Kerzel is een bebouwingslint met vele zichtlijnen naar het omliggende landschap.

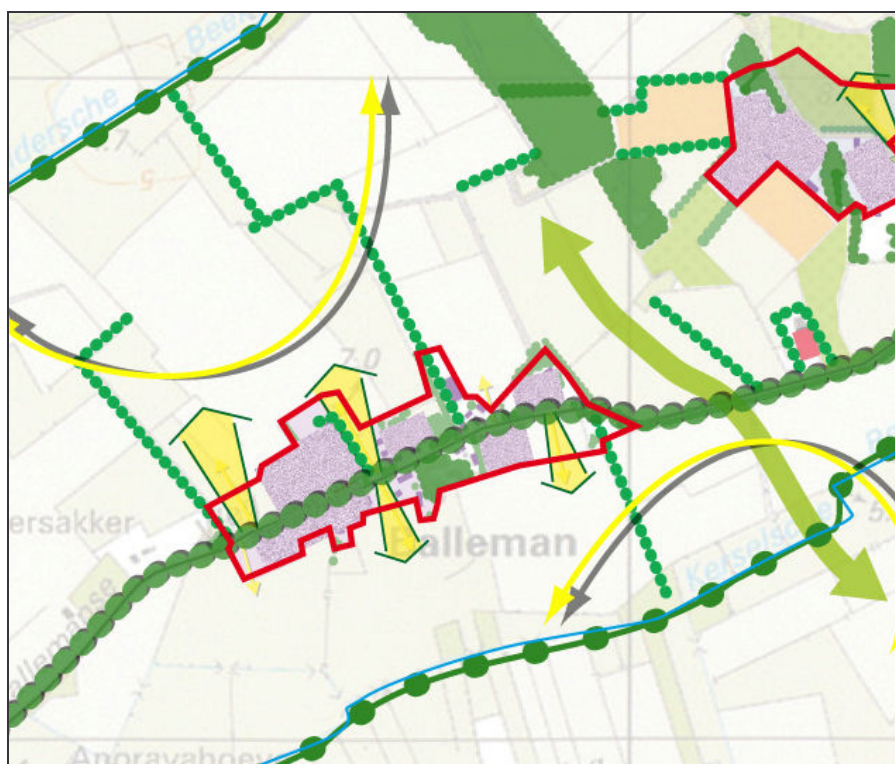
Ruimtelijke visie

In Galder-zuid kunnen eventueel bestaande verouderde stallen plaats maken voor kleinschalige nieuwbouw. Verder is het lint hier redelijk volgebouwd. Maximaal 2 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen met behoud van zicht naar het open landschap liggen aan de westzijde van de Galderseweg. De storende bebouwing in het open landschap dient landschappelijk te worden ingepast.

Een bijdrage aan de inrichting van de ecologische structuren langs de Kerselsche en Galderse beek zou een voorwaarde kunnen zijn bij verzoeken voor “rode” ontwikkelingen in de kernrandzone van Galder. Voorbeelden hiervan zijn verbreding, vernatting en waterberging. De bestaande (onderbroken) bomenlaan langs de ontsluitingsweg wordt versterkt tot een samenhangend geheel.



huidige situatie Balleman



ruimtelijke visie Balleman

Balleman

Huidige situatie en analyse

In Balleman staat omstreeks 1900 een viertal huizen, van een bebouwingscluster is dan nog geen sprake. In het kleinschalige landschap vinden we akkers, weilandjes, kleine bosjes, open en beboste heidevelden en vennen. Van een echt cluster is in de historische situatie geen sprake. De CHW geeft geen specifieke waarden aan.

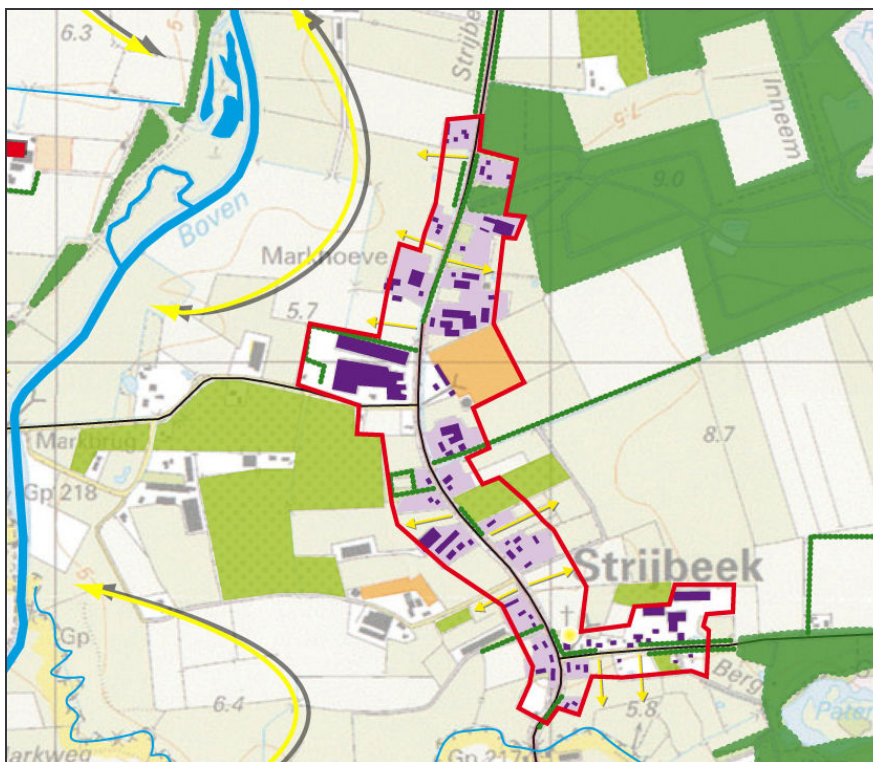
Ondanks het beperkte aantal van ca. 13 bouwblokken heeft Balleman wel het karakter van een echt bebouwingsconcentratie. De woningen en bedrijven staan dicht langs de weg en redelijk dicht bij elkaar waardoor er sprake is van een lintstructuur. Aan de westzijde van Balleman liggen enkele intensieve veehouderijbedrijven. Tussen de woningen vinden we ook een hoveniersbedrijf, een kwekerij en een timmerbedrijf. Balleman ziet er ruimtelijk verzorgd uit. Door de verschillende bouwstijlen is er echter geen eenheid in architectuur.

Het landschap aan weerszijden van Balleman kenmerkt zich door een open beekdallandschap. Vanuit het lint zijn er enkele zichtrelaties naar dit landschap. Ten zuiden van Balleman ligt langs de Kerselsche beek een ecologische verbindingszone. Tot aan de oostelijke entree van het cluster wordt de ontsluitingsweg begeleidt door een bomenlaan. In het cluster is deze bomenlaan niet meer duidelijk aanwezig.

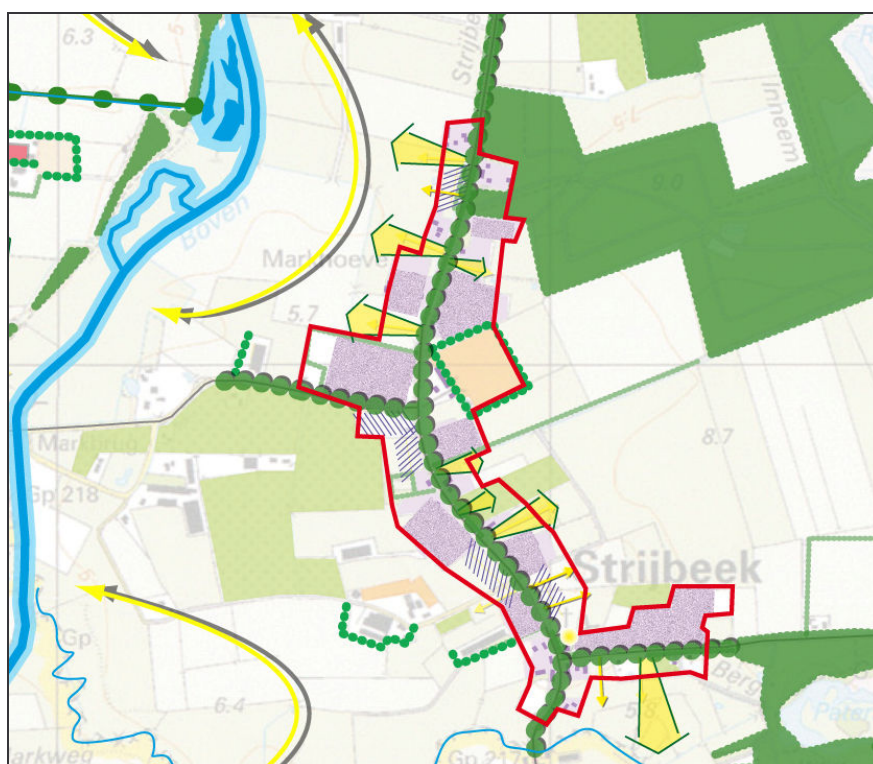
Ruimtelijke visie

Balleman ziet er ruimtelijk verzorgd uit, grote kwaliteitsverbeteringen zijn niet direct te benoemen. Er zijn mogelijkheden voor functieverandering naar kleinschalige bedrijvigheid, die gezien de beperkte infrastructuur echter geen verkeersaantrekkende werking mag hebben.

In Balleman zijn, naast eventuele herstructureringslocaties, geen nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen aanwezig. Om aaneengroeiing van Galder en Balleman te voorkomen dient de open groene zone ten oosten van Balleman behouden te blijven. Het karakter van het lint kan versterkt worden door de laanbeplanting langs de doorgaande weg in het lint wat sterker aan te zetten.



huidige situatie Strijbeek



ruimtelijke visie Strijbeek

Strijbeek

Huidige situatie en analyse

Strijbeek heeft een kapel op de splitsing van twee wegen met daaromheen enkele woningen langs de weg van Ulvenhout naar Meerle. Langs de wegen en paden staan houtwallen of bomenrijen, verder liggen er voornamelijk akkers rondom de woningen. Aan de oostkant ligt de Strijbeeksche heide. De CHW geeft de volgende karakteristiek van Strijbeek: “Wellicht uit bosontginning ontstaan, in vorm redelijk gaaf bewaard gebleven kapelgehucht, op kruising van wegen en in nabijheid van brug over de Strijbeeksche Beek, met Sint-Hubertuskapel (circa 1518, herbouwd 1872) en verspreide, doch na 1940 verdichte agrarische bebouwing (deels 1910-heden).”

Dit cluster heeft een redelijk hoge waardering wat betreft de historische stedenbouw. Er liggen enkele gebouwen die cultuurhistorisch waardevol zijn (opgenomen in het MIP). Deze gebouwen zijn in het bestemmingsplan aangeduid als gemeentelijk monument of beeldondersteunend pand. De St. Hubertuskapel is een rijksmonument.

Het oude centrum van Strijbeek bevindt zich bij de St. Hubertuskapel langs de Strijbeekseweg. Langs deze doorgaande route van Breda naar Meerle-Minderhout (België) is een echt lint van bebouwing ontstaan. Toch is het werkelijke lint kleiner dan de topografische kaart doet vermoeden. Er staan woningen maar er is ook veel grootschalige bedrijvigheid zoals een autobedrijf en een kwekerij. Ook zijn er (intensieve) veehouderijbedrijven gevestigd. Een aantal bedrijven is agrarisch gerelateerd. Sommige bedrijven staan erg dicht op de weg. Aan de Goudbergseweg staan vooral woningen.

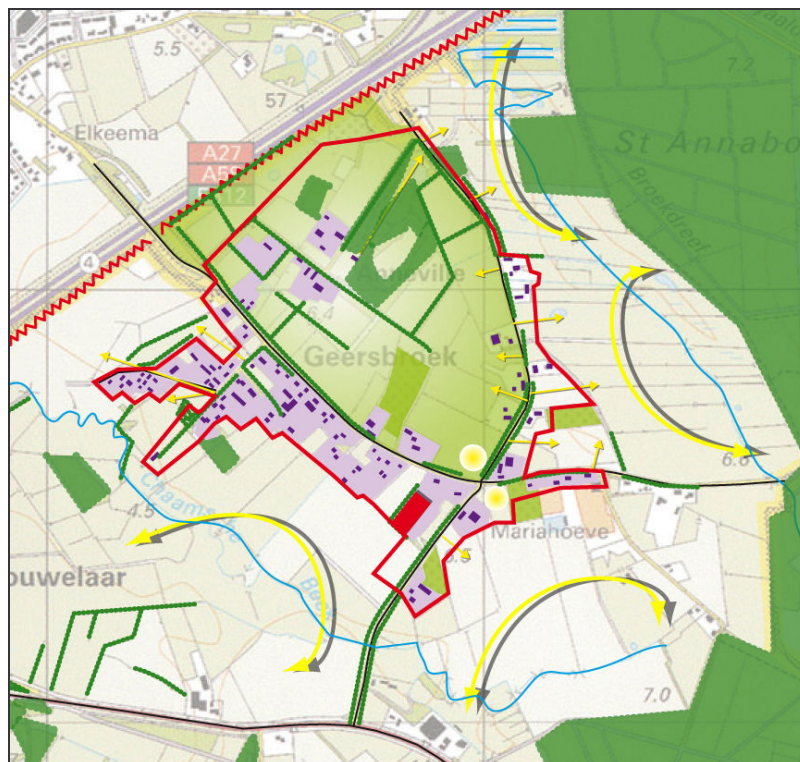
Ook de bouwblokken aan de Goudbergseweg worden aan de zuid- en oostzijde begrensd door EHS gebied, met daarop aansluitend natuurontwikkelingsgebied. Aan de noordzijde wordt Strijbeek begrensd door een uitloper van de Strijbeekse Heide (EHS). Strijbeek ligt binnen de RNLE, zoals deze in het streekplan en reconstructieplan is aangeduid. Verder ligt Strijbeek binnen een zone van 1.000 meter van een in België gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Ontwikkelingen in Strijbeek mogen geen negatieve invloed hebben op dit gebied.

Landschappelijk gezien ligt Strijbeek op de overgang van zandontginning aan de westzijde, naar coulissenlandschap en bos aan de oostzijde.

Ruimtelijke visie

Een kwaliteitsimpuls zou hier zijn: Het duidelijker beleefbaar maken van de Strijbeeksche beek en het opknappen, vervangen, of landschappelijk inpassen van (vervallen) schuren. Strijbeek biedt mogelijkheden voor andere functies en eventueel uitbreiding van bebouwing onder voorwaarde dat elders ongewenste bebouwing verdwijnt en kwaliteitsverbetering plaatsvindt. Met name langs de Strijbeekseweg is uitbreiding van functies mogelijk, mits het zicht op de beekdalen open blijft. Er is ruimte voor maximaal 5 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen. Deze locaties bevinden zich voornamelijk in de zuidelijk deel van het cluster wegens de al aanwezige bebouwing en het kleinschaliger landschap. De infrastructuur en de beschikbare ruimte is hier te beperkt voor veel verkeer.

Het beekdal van de Strijbeeksche beek vormt de grens met België. Het zicht op dit beekdal moet zeker behouden blijven. Het beekdal is onderdeel van de EHS. Het karakter van doorgaande weg in het cluster kan worden versterkt met een aaneengesloten bomenlaan.



huidige situatie Geersbroek



ruimtelijke visie Geersbroek

Geersbroek

Huidige situatie en analyse

Volgens de kaart van omstreeks 1900 lag Geersbroek wat verder naar het zuiden dan heden ten dage het geval is. Geersbroek bestond toentertijd al uit diverse bouwblokken die wel wat verspreid lagen. Ten noordoosten van het huidige Geersbroek ligt de buitenplaats Anneville, dat als Rijksmonument is aangewezen. Aan de Annevillelaan liggen tevens enkele gemeentelijke monumenten (langevelboerderijen) en beeldondersteunende panden.

Geersbroek bestaat uit circa 45 bouwblokken, waarvan de meeste als een lint langs de hoofdwegen (Cauwelaerseweg, Annevillelaan en Geersbroekseweg) staan en enkele aan een zijstraat daarvan. De directe verbinding over de A58 met Ulvenhout-Breda maakt Geersbroek tot een populaire woonlocatie en het vormt tegelijkertijd een recreatieve uitvalsroute. Geersbroek kan gezien worden als aantrekkelijke entree tot de gemeente. De A58 vormt wel een visuele barrière. De meeste bebouwing bestaat uit royale woningen, zowel historische bebouwing als ook recente bouw. Verder is er een transportbedrijf en een metaalbewerker gevestigd. De infrastructuur is daartoe geschikt. Er liggen geen (intensieve) veehouderijbedrijven.

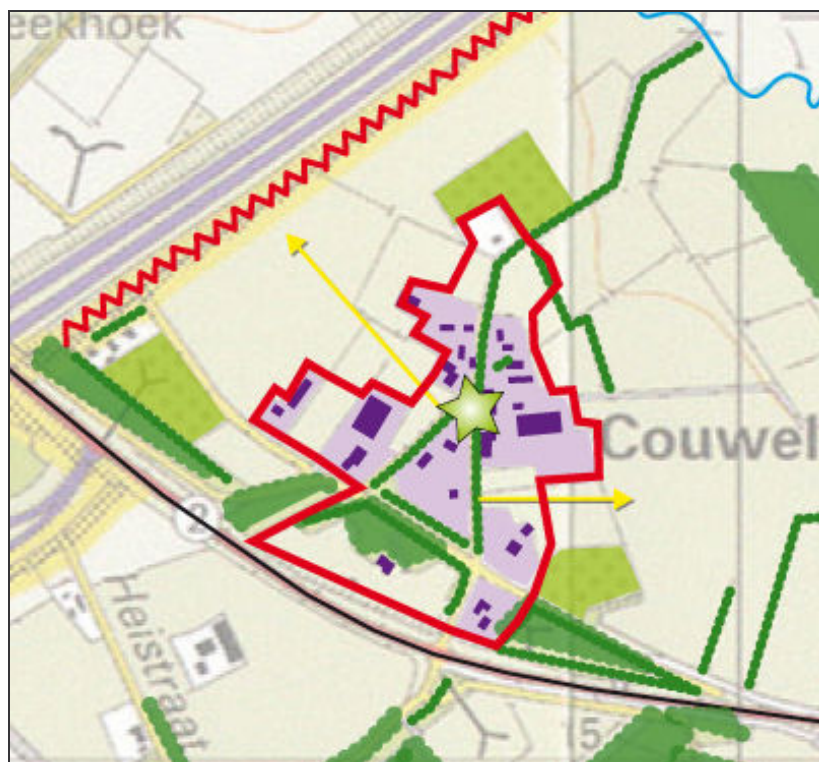
Ten noordoosten van Geersbroek ligt landgoed Anneville, met de Bavelse Leij in een nat beekdal en daarachter het St. Annabosch. Aan de westzijde van Geersbroek ligt de Chaamse beek. Geersbroek ligt in een zandontginningsgebied. Het beekdal van de Chaamse beek en delen van landgoed Anneville zijn onderdeel van de EHS. Deze overgang tussen het lint en de bosrand vormt een grote landschappelijke kwaliteit. Geersbroek ligt binnen een zone van 1.000 meter van een nabij Ulvenhout gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op dit gebied.

Ruimtelijke visie

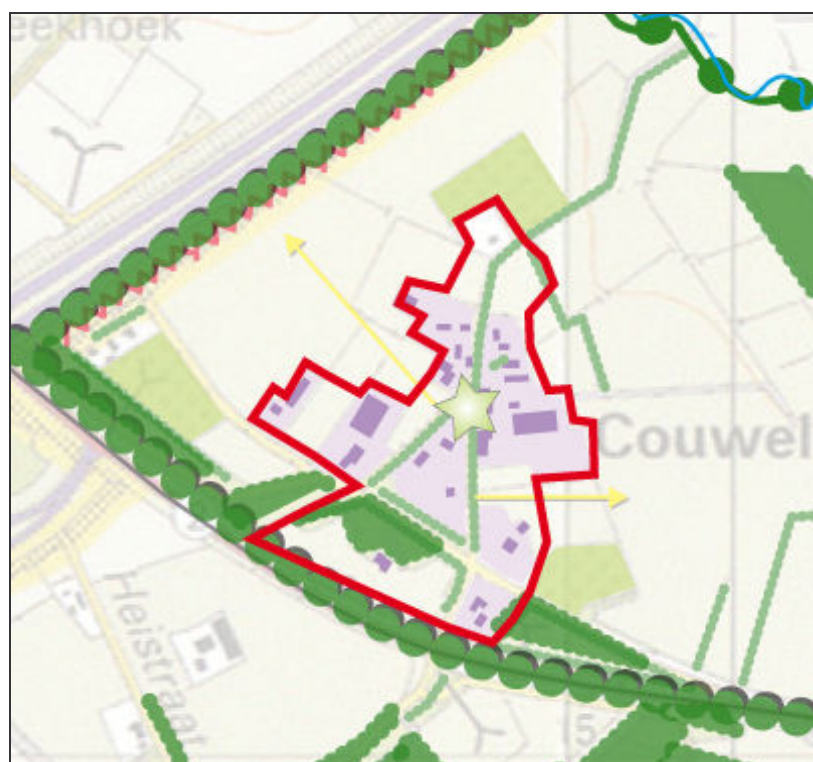
De ruimtelijke kwaliteit van Geersbroek is goed en behoeft nauwelijks verbetering. In Geersbroek liggen mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid zonder dat dit de huidige structuur of kwaliteit hoeft aan te tasten.

Eventueel is enige herschikking en toevoeging van bebouwing door inbreiding toelaatbaar, mits dit gepaard gaat met het verdwijnen van ongewenste bebouwing elders. Ruimtelijke inpassing is daarbij vanzelfsprekend wel van groot belang. Ook de aanwezige loods in het zuiden van het cluster behoeft landschappelijke inpassing. Het verder uitwaaiëren van het cluster moet worden voorkomen. Er is in het zuidoosten van Geersbroek plaats voor maximaal 3 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen.

Ontwikkelingen dienen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van landgoed Anneville en/of de aanwezige ecologische waarden verder te versterken. Het kleinschalige landschap waarin het landgoed ligt zal door middel van een groene verbinding, gekoppeld blijven met het omringende landschap. De beken gaan een onderdeel vormen van de EVZ. De entreeweg zal met een dubbele bomenlaan kunnen worden versterkt, waarbij de open zichtrelaties naar de bosrand worden gehandhaafd.



huidige situatie Cauwelaar



ruimtelijke visie Cauwelaar

Cauwelaar

Huidige situatie en analyse

Cauwelaar is een cluster van woningen rondom een karakteristieke driehoek langs de weg van Ulvenhout naar Chaam. Rondom de bebouwing van Cauwelaar liggen akkers met houtwallen, daarachter liggen aan de noord- en oostzijde de weilanden langs de Chaamse beek. Langs de Cauwelaarseweg liggen een Rijksmonument, enkele gemeentelijke monumenten (boerderij, schuur en bakhuis) en enkele beeldondersteunende panden.

In het kleine cluster Cauwelaar vinden we veel historische boerderijen waarvan het grootste deel nu is omgebouwd tot woning. Enkele boerderijen hebben nog een agrarische functie. Er zijn in totaal zo'n 17 bouwblokken langs twee wegen in een soort driehoek. De tuinen/erven grenzen aan elkaar. De kleinschaligheid van het cluster wordt benadrukt door de aanwezige hagen. In en rond Cauwelaar ligt een aantal veehouderijbedrijven, deels intensief of met een intensieve (neven)tak. De infrastructuur in dit cluster is minimaal, ondanks de royale entree vanaf de Bredaseweg.

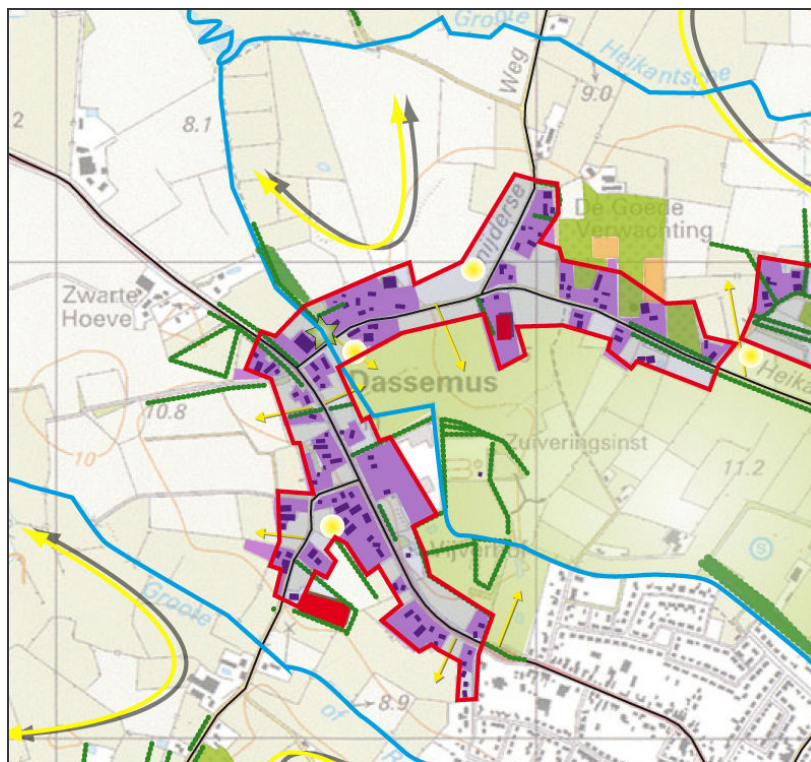
Cauwelaar ligt op de grens van zandontginning en coulissenlandschap.

Ruimtelijke visie

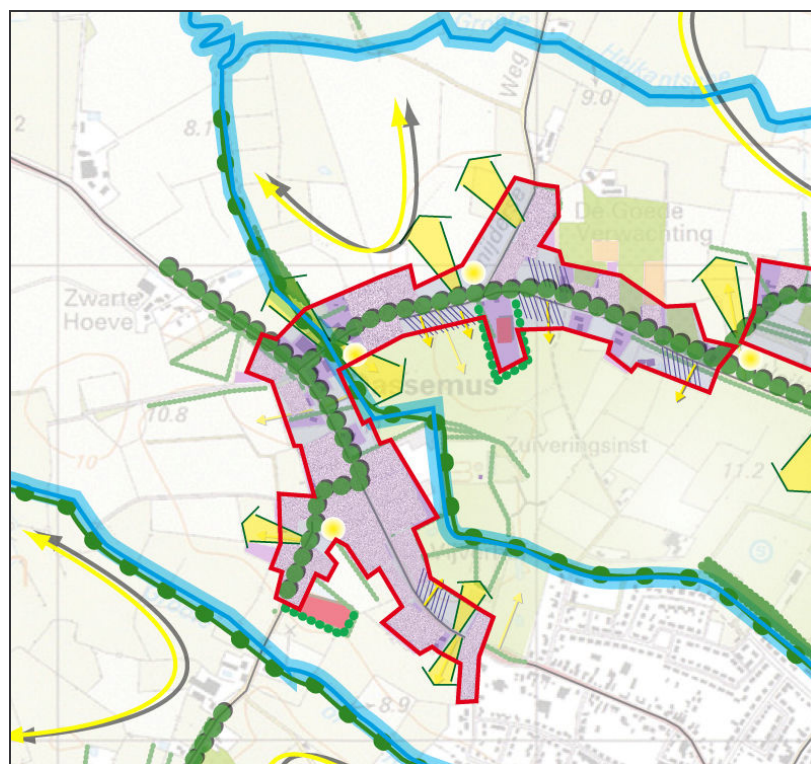
Functiewijzigingen zijn in Cauwelaar niet wenselijk, behalve voor bedrijven aan huis met een zeer geringe verkeersaantrekkende werking. Voor eventuele inbreiding is geen plaats en uitbreiding is niet gewenst vanwege het kleinschalige, besloten karakter van Cauwelaar en de beperkte infrastructuur.

Cauwelaar ligt nog net binnen een zone van 1.500 meter van een nabij Ulvenhout gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op dit gebied. Aan de westzijde van Cauwelaar liggen stukjes multifunctioneel bos, die tot de EHS behoren.

De snelweg, die een beeldbepalend lijnvormig element in het landschap vormt, dient landschappelijk te worden ingepast. Doorkijken moeten behouden worden, zodat Cauwelaar betrokken blijft bij het entreegebied van de gemeente.



huidige situatie Dassemus



ruimtelijke visie Dassemus

Dassemus

Huidige situatie en analyse

Dassemus bestaat omstreeks 1900 uit twee groepen woningen langs de doorgaande weg van Chaam naar Ulvenhout en langs de Dassemussestraat. Door Dassemus heen stroomt de Laag Heiveldsche beek. In het beekdal liggen voornamelijk weilanden. Volgens de historische kaart lag aan de huidige Snijderseweg een korenmolen. Op de cultuurhistorische waardenkaart wordt de molenbiotoop aangeduid als een historische zichtrelatie.

Dassemus ligt langs de Bredaseweg, de doorgaande weg van Breda naar Chaam. Deze goede infrastructuur heeft er voor gezorgd dat grootschalige bedrijven zoals transportbedrijven, autobedrijven en een machinehandel zich hier konden vestigen. Bedrijven die eigenlijk te groot zijn voor het centrum van Chaam, hebben zich geclusterd in Dassemus. Dassemus is hierom te typeren als een "bedrijventerrein van Chaam".

Langs de Dassemussestraat, een kleine zijstraat, liggen ook nog redelijk grootschalige bedrijven, ondanks de beperkte toegankelijkheid. Langs deze zijstraat vinden we daarnaast vooral woningen, zowel oude historische bebouwing als recente bouw. Enkele opslagterreinen leiden tot een rommelig beeld.

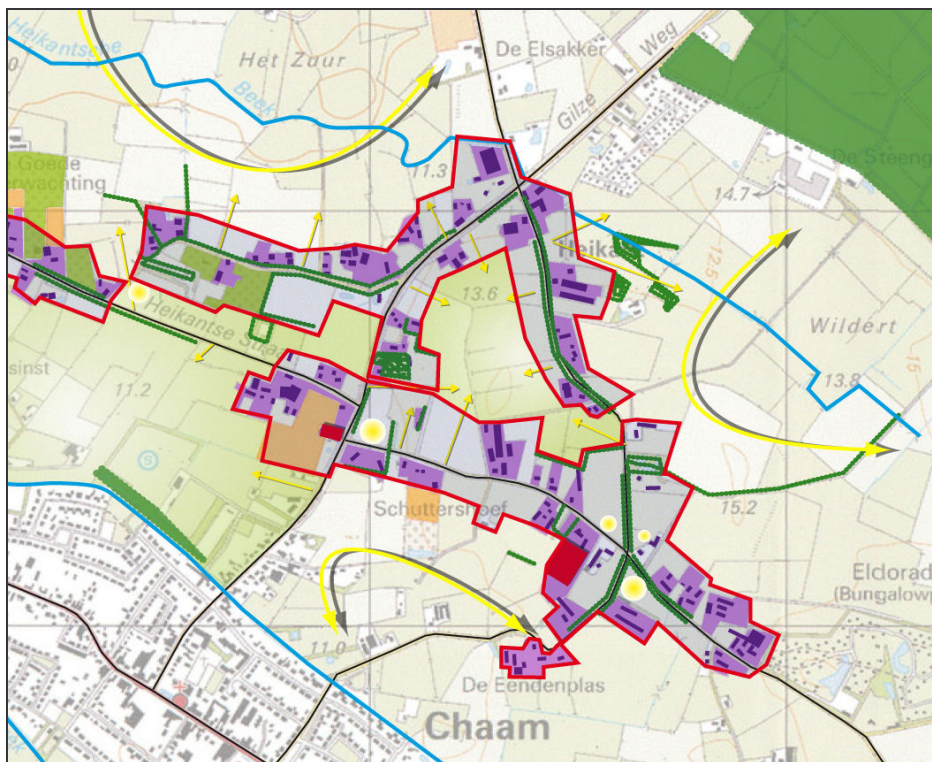
Aan de overzijde van de Bredaseweg ligt langs de Meerleseweg een combinatie van (voormalige) agrarische bedrijven, woningen en andersoortige bedrijvigheid.

Vanaf de Dassemussestraat zijn er enkele doorzichten richting de Groote Beek en naar het kleinschalig binnengebied (introverte ruimte). Ten noorden van het cluster bevindt zich een open beekdallandschap. De beken zelf zijn vanaf de weg nauwelijks waarneembaar.

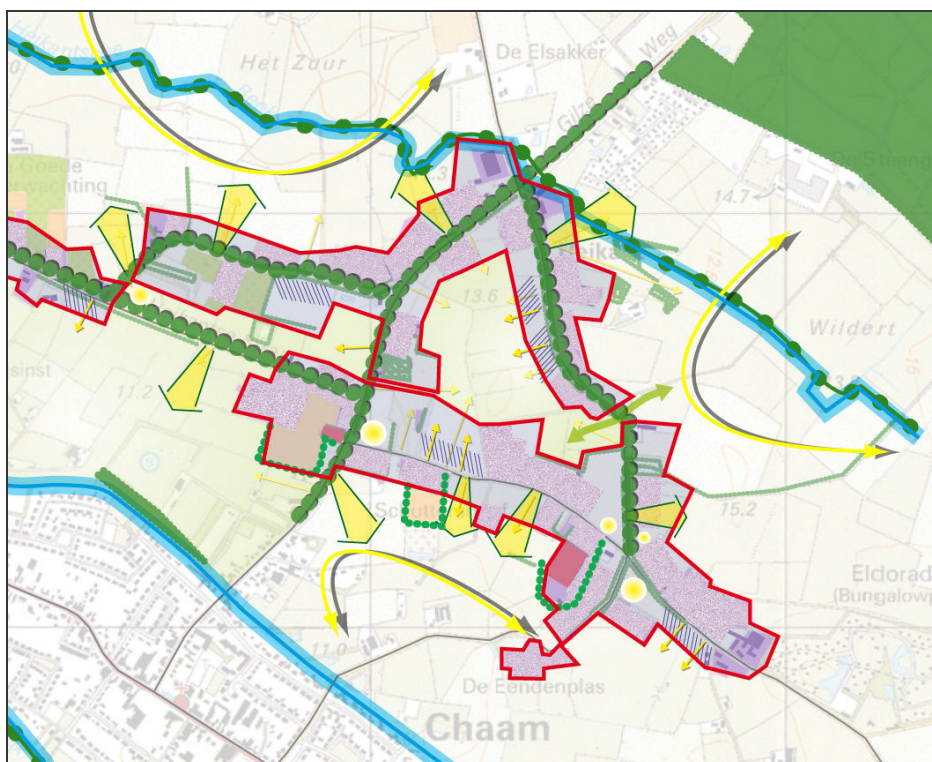
Ruimtelijke visie

Dassemus, aan de noordwestzijde van Chaam, kan gezien de bedrijvigheid hier het beste bestempeld worden als een deel van de kernrandzone van Chaam. Hier liggen mogelijkheden voor nieuwe bedrijvigheid. Het gebied met de uitlopers van de kern Chaam kan worden benut om nieuwe woon-werklocaties te creëren. In de huidige situatie zijn hiervan diverse voorbeelden te vinden. Enkele opslagterreinen leiden momenteel tot een rommelig beeld. Door landschappelijke inpassing van deze terreinen zal de ruimtelijke kwaliteit hier kunnen verbeteren. In Dassemus is plaats voor maximaal 5 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen verspreid over het cluster. De binnenruimte biedt mogelijkheden voor extra bebouwing om de kleinschaligheid te benadrukken. Wel met behoud van zichtrelaties.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de inrichting van de ecologische verbindingzone langs de Laag Heiveldsche beek. De beek moet meer ruimte krijgen voor groene verbreding/vernatting en meer waarneembaar zijn vanaf de weg bijvoorbeeld. De andere uitgangspunten voor het cluster betreffen het inpassen van storende bebouwing en het versterken van de bomenlanen langs de ontsluitingswegen.



huidige situatie Chaam-noord/Heikant



ruimtelijke visie Chaam-noord/Heikant

Chaam-noord / Heikant*Huidige situatie en analyse*

De Heikant is een verzameling van verspreid liggende boerderijen en/of woningen rondom een grote bolle akker of zandrug. Ten oosten van Heikant liggen heidevelden, ten westen kleinschalig agrarisch gebied. In de huidige situatie is de openheid van de bebouwingsconcentratie naar de bosrand een landschappelijke kwaliteit.

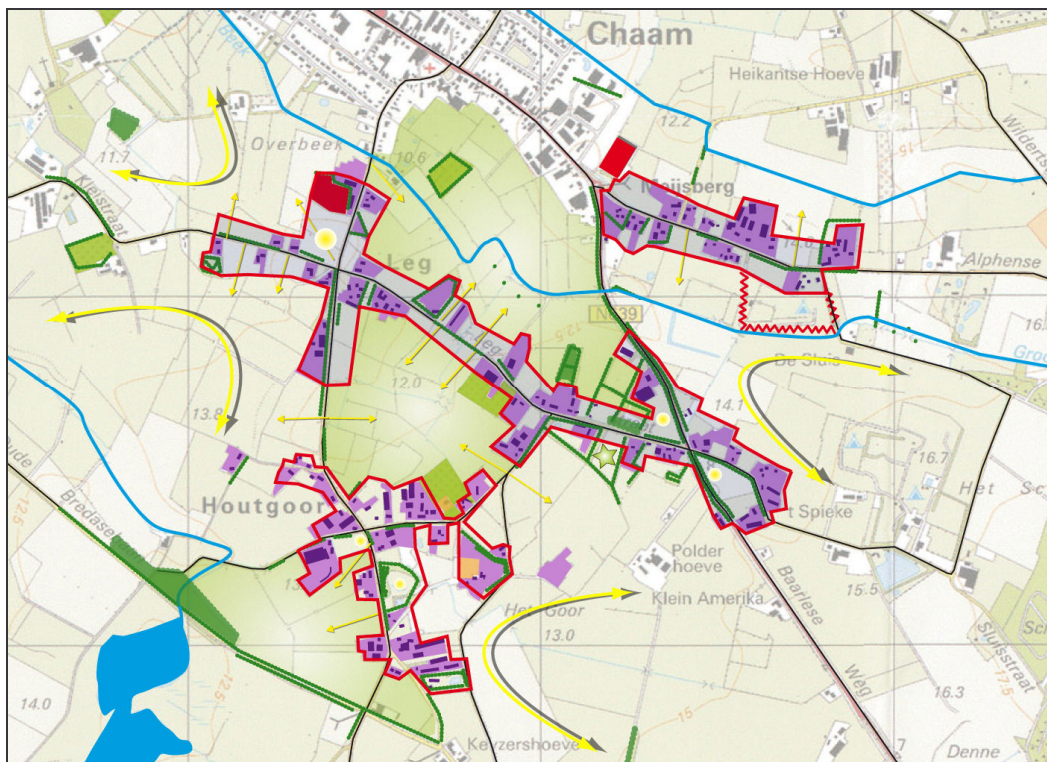
Langs de wegen aan de noordzijde van Chaam – Heikantsestraat, Schuttershoefweg en Dingemansstraat – zijn diverse bedrijven gevestigd. Verder liggen er (voormalige) agrarische bedrijven en woningen. Deze bebouwing in Chaam-Noord en Heikant ligt als lintbebouwing langs de ontsluitingswegen, deels begeleid door bomenlanen. Op sommige plekken is storende bebouwing aanwezig. De verschillende bestaande doorzichten naar het landschap, zorgen voor een relatie met het landschap. Naar het oosten toe is er tussen de wegen en bebouwing in steeds meer openheid waar te nemen.

Ruimtelijke visie

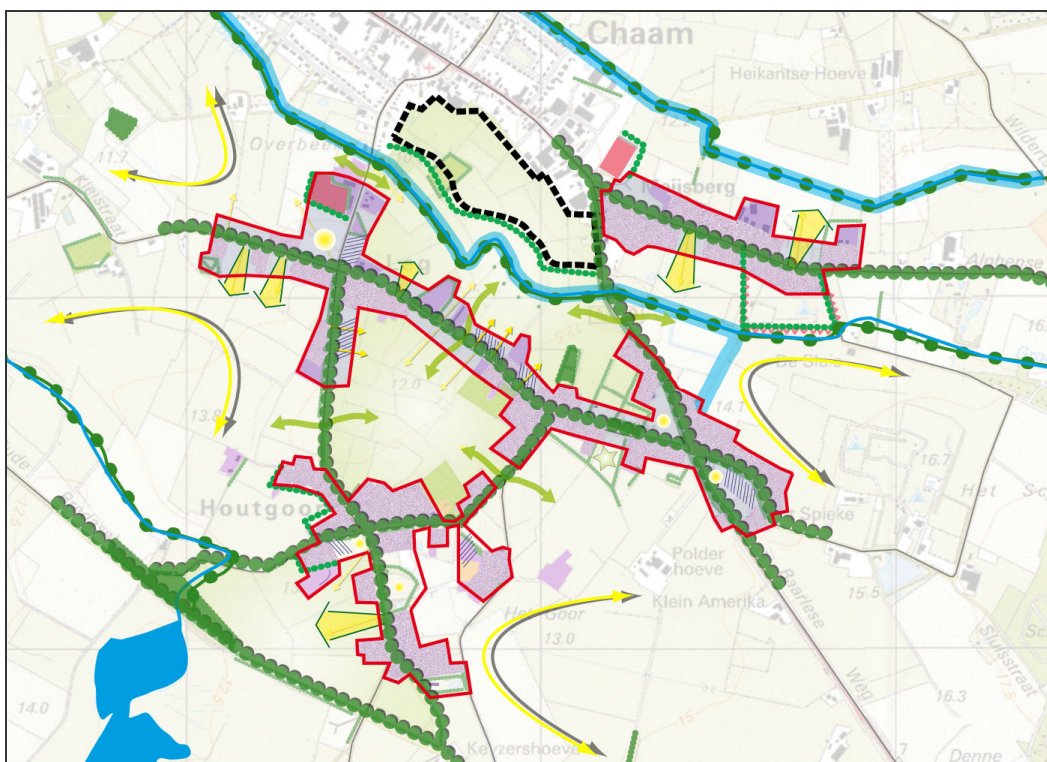
De infrastructuur van de Heikantsestraat, Gilzeweg, Wildertstraat, Schuttershoefweg en Kerkdreef aan de noordoostzijde van Chaam is kleinschalig, waardoor langs deze wegen slechts ruimte is voor bedrijvigheid met een beperkte verkeersaantrekkende werking. Dit gebied kan gezien worden als kernrandzone van Chaam met ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalige en middelschalige bedrijvigheid (met een beperkte verkeersaantrekkende werking).

Ontwikkelingen moeten wel de landschappelijke kwaliteiten versterken en ook een bijdrage leveren aan de inrichting van de ecologische verbindingszone langs de Laag Heiveldsche beek en de EHS, bestaande uit de Groote Heikantsche beek en het noorden van Heikant. Capaciteit voor toevoeging van extra bebouwing kan daarom het best gezocht worden aan de binnenkanten van de bebouwingscluster. De openheid aan de randen naar het landschap en de overgang naar de bosrand zal hierdoor gewaarborgd blijven en als landschappelijke kwaliteit versterkt worden. In de bebouwingsconcentratie Chaam-Noord/Heikant is ruimte voor maximaal 5 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen.

Tevens zullen de onderbroken bomenlanen versterkt worden en storende bebouwing landschappelijk worden ingepast door middel van erfbeplanting. In Heikant zal de omsloten ruimte met een enkele verbinding naar de omgeving versterkt en behouden moeten worden.



huidige situatie Meijsberg-Leg



ruimtelijke visie Meijsberg-Leg

Meijsberg-Leg

Huidige situatie en analyse

Meijsberg bestaat rond 1900 uit enkele verspreid gelegen bouwblokken. Meijsberg ligt in een kleinschalig landschap met akkertjes en weiljes en enkele houtwallen. Leg bestaat omstreeks die tijd uit een aantal woningen en boerderijen aan de Legstraat. Rondom is kleinschalig agrarisch gebied met weiden en akkertjes, deels omzoomd met houtwallen. Ten zuiden van Leg ligt een nat heideveld.

Meijsberg-Leg heeft een open bebouwingsstructuur, maar oogt hier en daar wat rommelig. In Meijsberg is een aantal agrarische bedrijven gevestigd, met enkele grote opvallende kassen, loodsen en schuren. Daarnaast vinden we er een antiekhandel en een groot recreatiebedrijf: camping De Meijsberg, die goed waarneembaar is vanuit de omgeving.

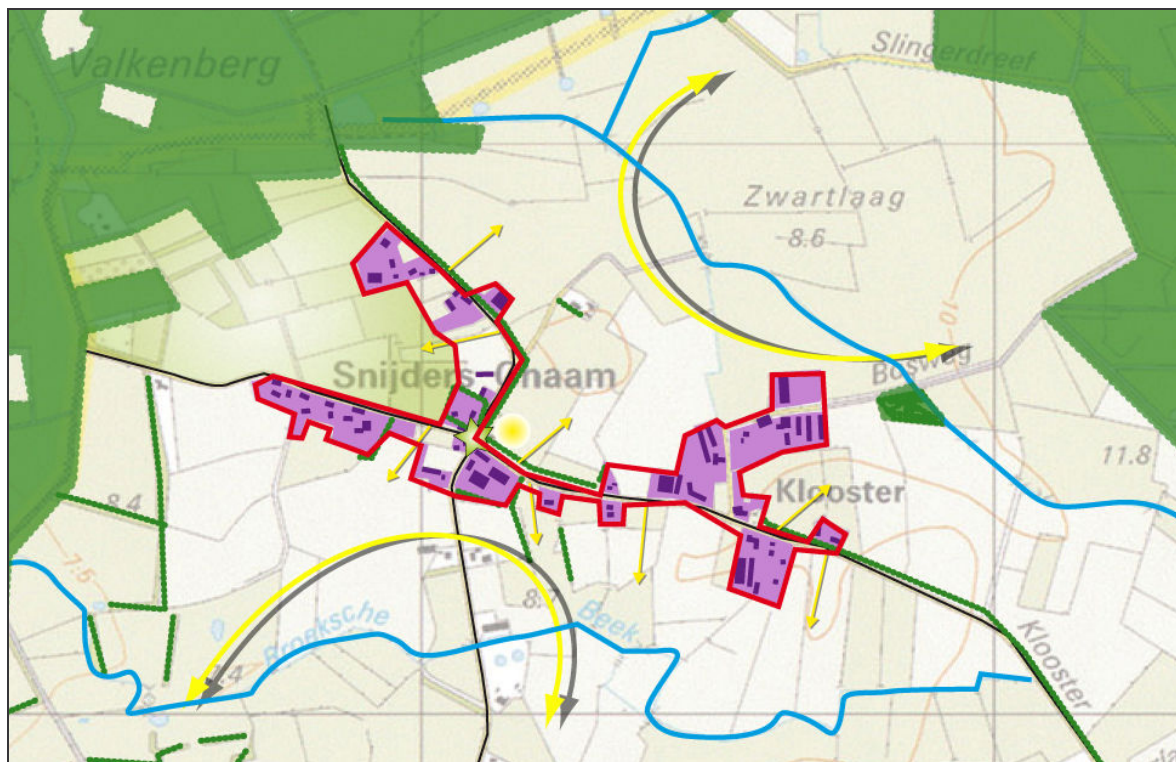
Ten noorden en zuiden van de concentratie liggen open landschappen. De oude akker aan de rand van Chaam is landschappelijk en historische waardevol. Daarnaast zijn in Meijsberg-Leg diverse open hoeken aanwezig. De ontsluitingsweg van de concentratie wordt gedeeltelijk door een bomenlaan begeleid.

Ruimtelijke visie

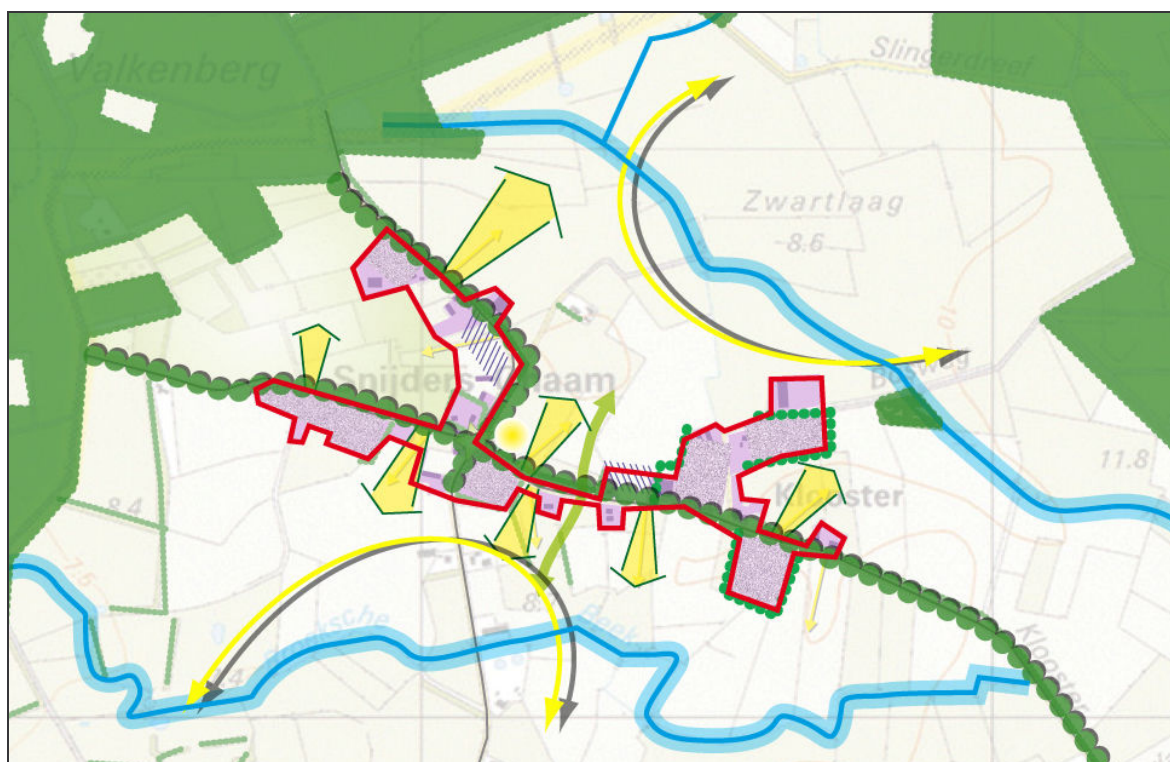
In Meijsberg, langs de Alphensebaan, zijn vanwege de wat bredere en betere infrastructuur mogelijkheden voor bedrijvigheid met een wat grotere verkeersaantrekkende werking. Achterliggende bebouwing aan de Legstraat, Kleistraat en Kapelweg heeft weinig directe relaties met Chaam en de infrastructuur is te beperkt voor bedrijvigheid met een verkeersaantrekkende werking. Mogelijkheden tot verdichting en herschikking van bebouwing langs de ontsluitingsweg zijn voldoende aanwezig. Transparantie (zichtrelaties) naar het landschap blijft daarbij gehandhaafd. Er is ruimte voor 6 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen.

Dit gebied, met een differentiatie van open naar een meer omsloten landschap, heeft veel meer potenties als recreatief uitloopgebied voor Chaam.

Aan de zuidzijde wordt de kernrandzone van Chaam begrensd op de Groote of Roode beek. Deze maakt onderdeel uit van de EVZ en dient de ruimte te krijgen. Eventueel door sloop van nabij liggende overvloedige bebouwing. Om het buitengebied te ervaren zijn diverse groene open verbindingen nodig. Tevens wordt hiermee voorkomen dat de verschillende clusters rondom Chaam aan elkaar groeien.



huidige situatie Snijders-Chaam



ruimtelijke visie Snijders-Chaam

Snijders-Chaam

Huidige situatie en analyse

De buurtschappen Snijders-Chaam en Klooster liggen in open agrarisch gebied ten noorden van Chaam en ten zuiden van de Chaamsche bossen. Vanuit deze concentratie is er richting het zuiden zicht op de kerktoren van Chaam en richting het noorden op de dichte bosrand van de Chaamsche bossen.

Snijders-Chaam bestaat omstreeks 1900 uit eigenlijk twee clusters van woningen en wat losstaande bebouwing in een kleinschalig open landschap met voornamelijk akkers en enkele houtwallen. Aan de Zandstraat in Snijders-Chaam bevindt zich een terrein van zeer hoge archeologische waarde, met de resten van een mogelijk laat-middeleeuwse kapel. 't Klooster ligt in het verlengde van Snijders-Chaam en wordt gevormd door enkele verspreid gelegen boerderijen aan de rand van het heidegebied Zwart Laag.

Het buurtschap Snijders-Chaam wordt gevormd door een cluster van karakteristieke woningen en boerderijen rondom een kruispunt van wegen en door wat uitwaaiende bebouwing langs de Snijderseweg en de Kloosterstraat. Kleinschaligheid is het kenmerk en de kwaliteit van deze bebouwingsconcentratie. Snijders-Chaam ligt in een zandontginningenlandschap aan een bosrand. De bebouwing is gegroepeerd rondom een schapenweide bij het kruispunt, waardoor iets gemeenschappelijks lijkt te bestaan. Andere functies dan wonen en agrarische bedrijven zijn er niet. Enkele agrarische bedrijven hebben een intensieve neventak. Klooster bestaat met name uit een aantal bij elkaar gelegen intensieve veehouderijbedrijven. Het cluster is te klein en te eenzijdig qua functies om als zelfstandig bebouwingscluster te benoemen. Het beekdal van de Broeksche beek ten zuiden van Klooster is onderdeel van de EHS, evenals het gebied ten noorden van Klooster.

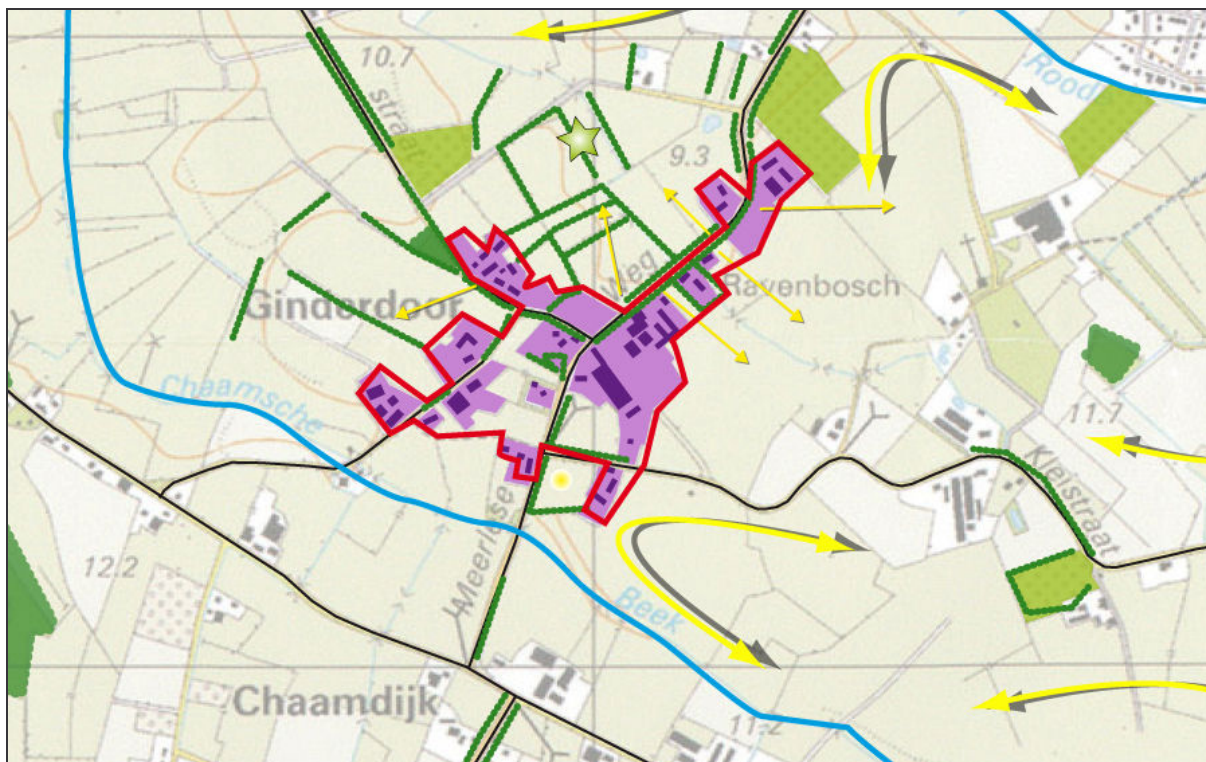
De omgeving is landschappelijk waardevol vanwege de bomenlanen en het uitzicht over de velden en op het beekdal van de Broeksche beek. Het beekdal en omliggend broekgebied is onderdeel van de EHS. Het beekdal is momenteel niet erg zichtbaar in het landschap.

Ruimtelijke visie

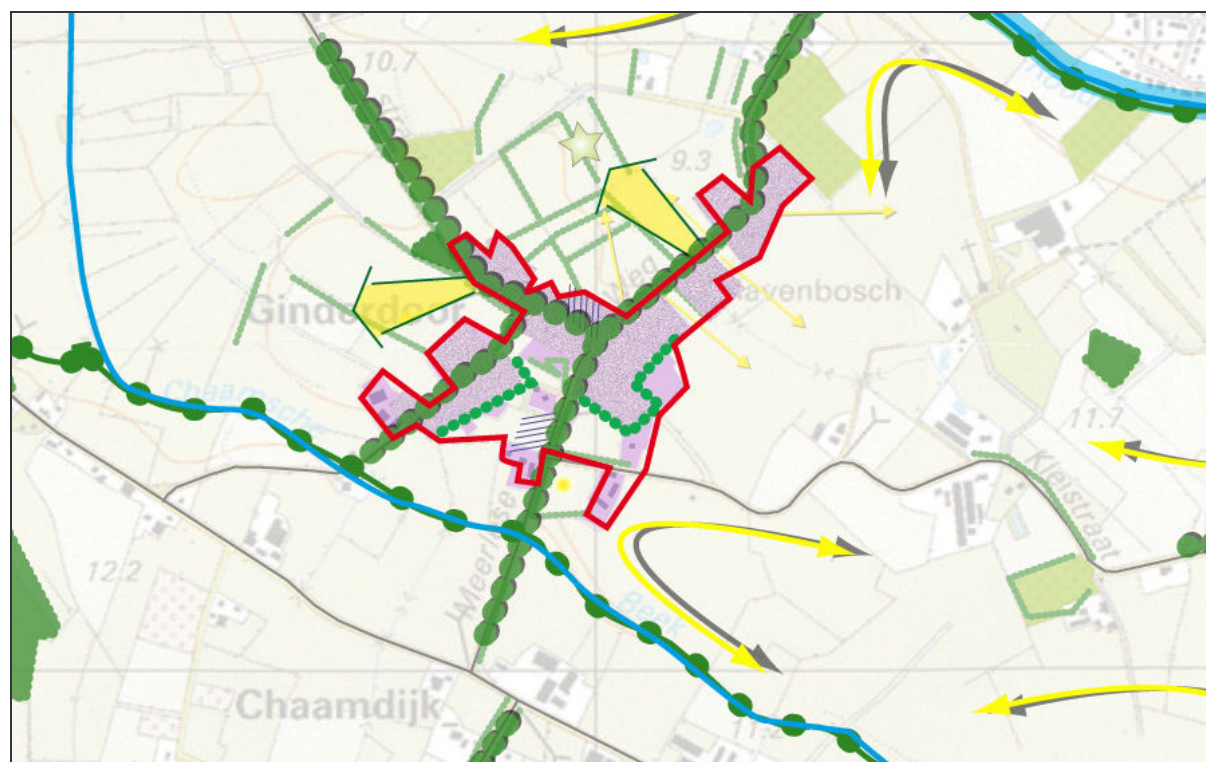
De kenmerkende kleinschaligheid van Snijders-Chaam moet behouden blijven, andere functies dan agrarische bedrijvigheid en wonen zijn hier niet wenselijk. Er is ruimte voor 2 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen, mits deze landschappelijk worden ingepast, de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en zichtrelaties en doorkijken gewaarborgd blijven.

Door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen is binnen het buurtschap Klooster door herstructurering ook ruimte voor ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen, mits dit de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden niet aantast. De bestaande aanwezige loodsen en schuren moeten landschappelijk ingepast worden.

Om enigszins de losse structuur van de twee delen te handhaven wordt een open groene verbinding gecreëerd, tegen ‘dichtslibbing’ van het lint. Beken moeten landschappelijk zichtbaarder gemaakt door verbreding en vernatting.



huidige situatie Ginderdoor



ruimtelijke visie Ginderdoor

Ginderdoor

Huidige situatie en analyse

Ginderdoor is een verzameling van verspreid staande huizen langs een zijweg van de Oude Bredasebaan ten oosten van de Strijbeeksche heide. De Chaamsche beek stroomt tussen de woningen door. In het kleinschalig verkavelde gebied van akkers en weilanden zijn weinig houtwallen.

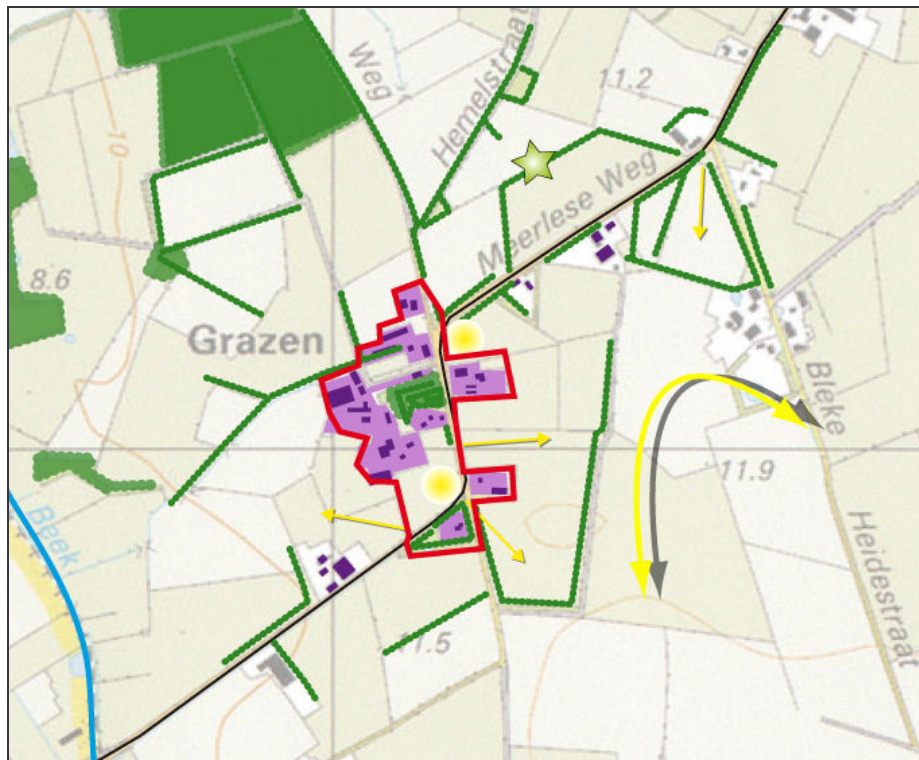
Hoewel Ginderdoor ook in de huidige situatie slechts weinig bouwblokken heeft, geeft het wel de ruimtelijke beleving van een bebouwingsconcentratie. Alle bouwblokken zijn georiënteerd op de weg (lintstructuur) en het heeft een kleinschalig karakter, onder andere door het vele opgaande groen. Ginderdoor is een echt agrarisch cluster met veel bedrijvigheid. Veel boerderijen hebben grote stallen/schuren op het erf staan. Enkele bedrijven hebben een intensieve neventak.

Landschappelijk gezien is Ginderdoor ook monumentaal met haar lange lanen met oude bomen. De ligging nabij het beekdal van de Chaamsche beek moet zichtbaar versterkt worden. Het beekdal is onderdeel van de EHS, evenals een gebied ten oosten van Ginderdoor. Een deel van Ginderdoor valt onder 'donker gebied' wat betekent dat nachtelijke verlichting hier zoveel mogelijk beperkt moet worden. De landschappelijke kwaliteiten, de groene uitstraling en de agrarische bedrijfsvoering maken dit cluster bijzonder aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers.

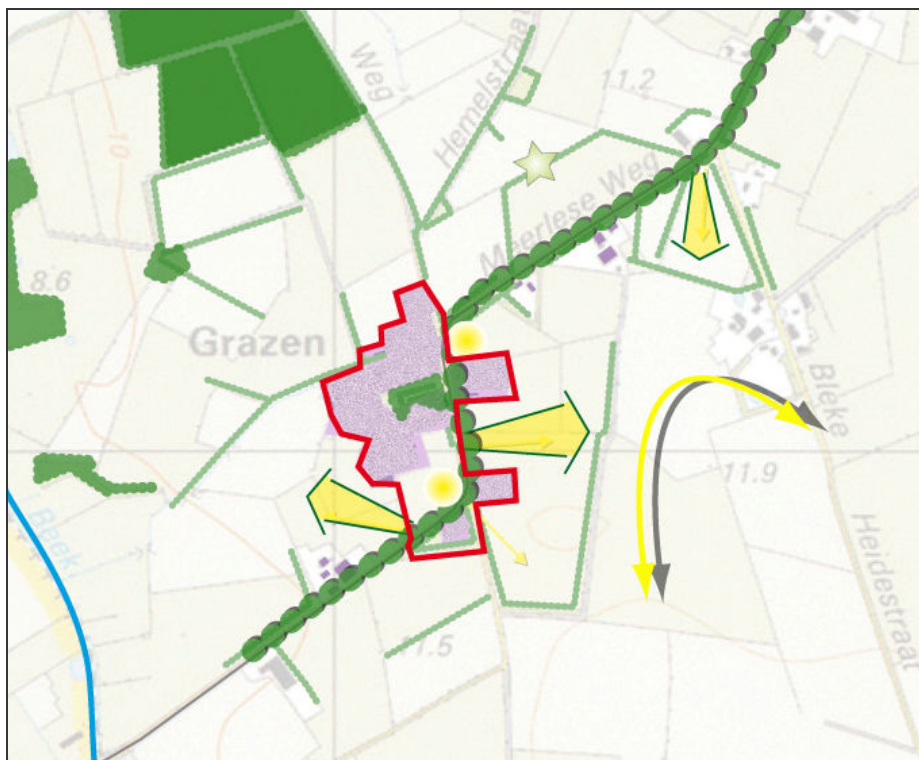
Ruimtelijke visie

Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ligt met name in de relatie met het beekdal. In Ginderdoor is ruimte voor bedrijvigheid en eventueel wat uitbreiding, mits elders bebouwing verdwijnt en zorgvuldig wordt gekeken naar de inpassing. Er is plaats voor maximaal 2 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen. Bedrijvigheid gericht op kleinschalige verblijfsrecreatie is denkbaar. Met name het zicht op het beekdal, het beekdal zelf en de aanwezige groenstructuur moeten daarbij aandacht krijgen. De oostelijke rand wordt bij voorkeur niet verder verdicht om relatie te houden met het open landschap.

De aanwezige onderbroken bomenlanen dienen versterkt en de storende schuren dienen landschappelijk ingepast te worden.



huidige situatie Grazen



ruimtelijke visie Grazen

Grazen

Huidige situatie en analyse

Grazen is omstreeks 1900 een groepje van circa 9 gebouwen, niet direct gelegen aan de weg. Rondom liggen kleinschalige akkertjes met houtwallen, daarachter liggen de heidevelden van de Strijbeeksche en Bleeke heide. Ten zuidoosten van Grazen liggen twee bolle akkers, omzoomd met houtwallen. Aan de Grazeneseweg ligt een Rijksmonument (boerderij met schuren en bakhuis).

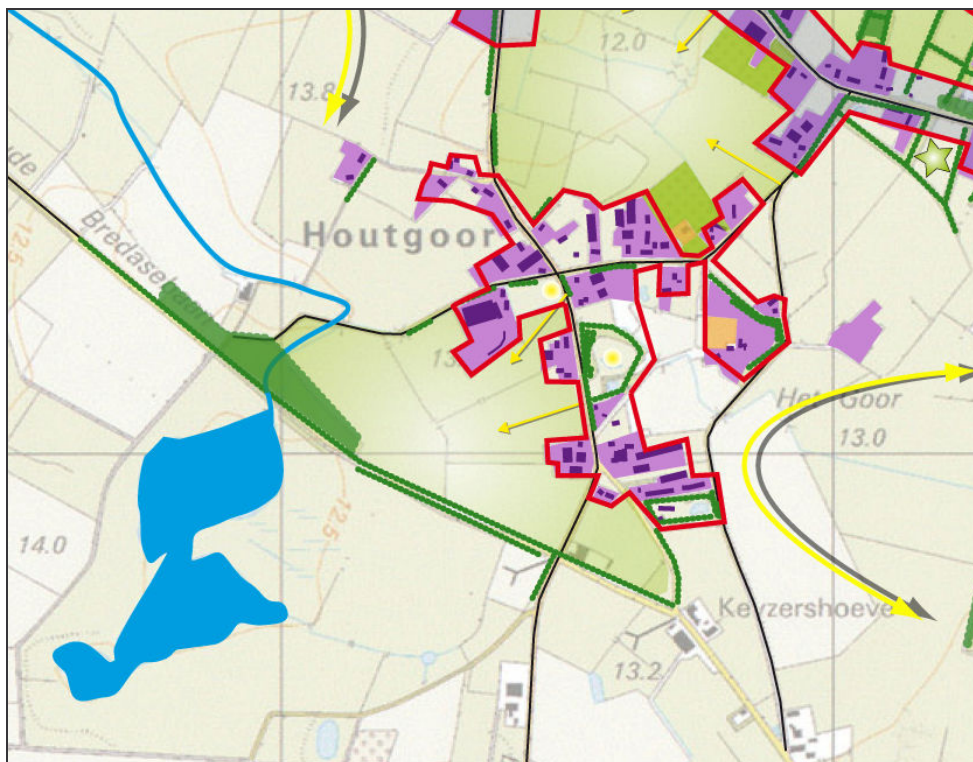
Ondanks het geringe aantal bouwblokken is er wel sprake van een bebouwingsconcentratie. De woningen staan dicht op elkaar. Enkele woningen hebben een gedeelde oprijlaan. Naast de woningen zijn er nog enkele agrarische bedrijven te vinden, overige functies zijn er niet. Er liggen ook enkele intensieve veehouderijbedrijven.

Grazen heeft een groene entree en in de nabije omgeving zijn oude bomenlanen en houtwallen aanwezig. Het cluster ligt binnen een zone van 1.000 meter van een in België gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op dit gebied. Daarnaast valt Grazen onder 'donker gebied', wat betekent dat nachtelijke verlichting hier zoveel mogelijk beperkt moet worden.

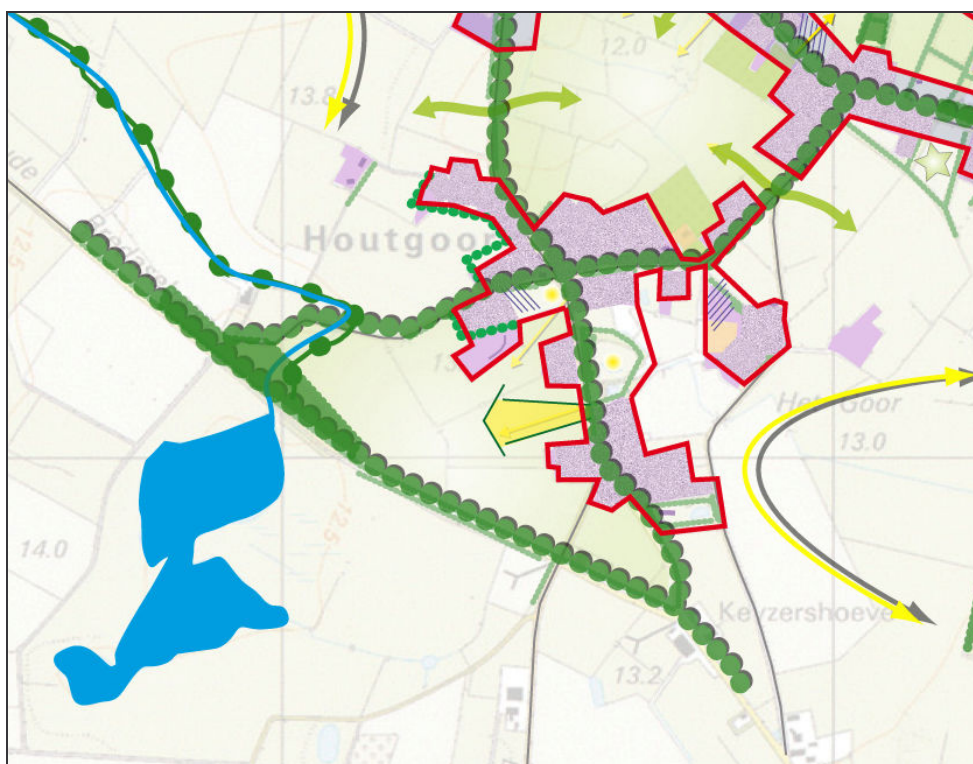
Ruimtelijke visie

De kleinschaligheid is een kwaliteit die in de toekomst behouden moet blijven. Ook het zicht naar het open weidevogellandschap dient gewaarborgd te blijven.

Een directe kwaliteitsimpuls is in Grazen niet nodig. Wel behoort een geringe uitbreiding aan een gezamenlijke toegang tot de mogelijkheden ter vervanging van de bestaande intensieve veehouderij. Andere dan agrarische bedrijvigheid is hier niet gewenst. Nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen zijn hier niet aanwezig.



huidige situatie Houtgoor



ruimtelijke visie Houtgoor

Houtgoor

Huidige situatie en analyse

Houtgoor kent omstreeks 1900 enkele ver uit elkaar liggende boerderijen in een open agrarisch landschap met enkele houtwallen.

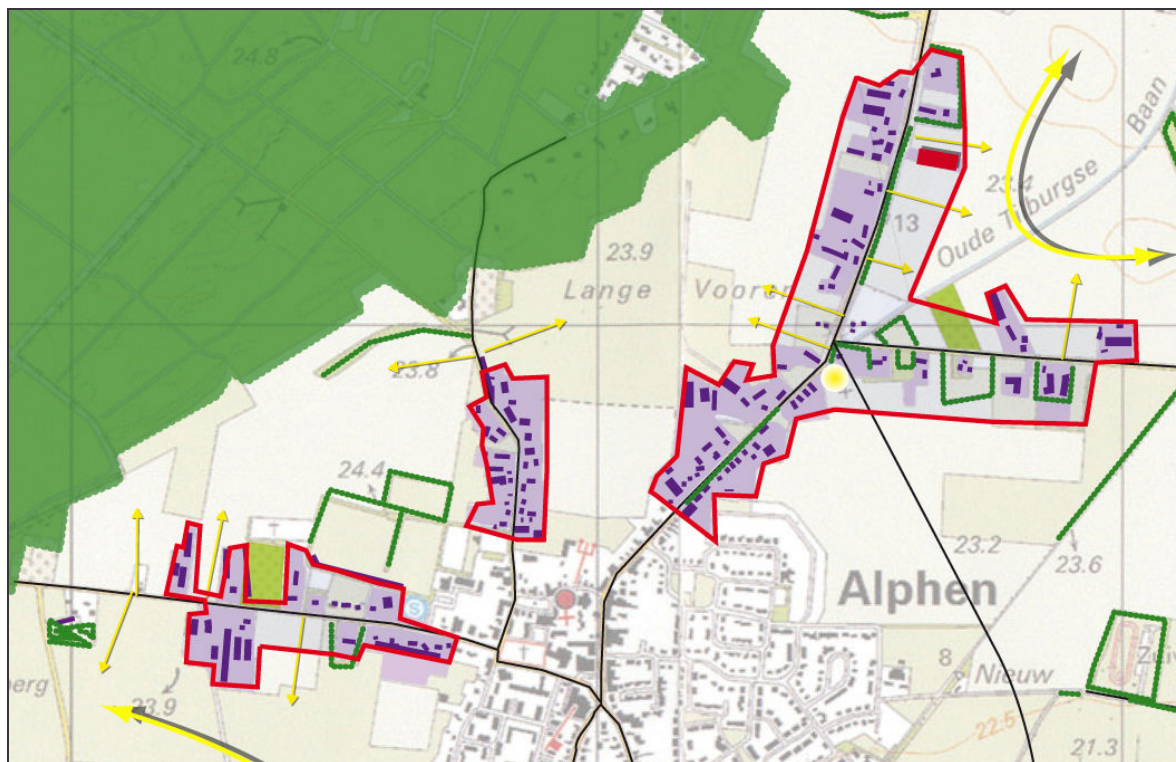
De concentratie van gebouwen langs de hoofdweg en enkele zijstraten maken Houtgoor tot een eenheid. Er zijn naast woningen en boerderijen ook andere functies te vinden, zoals een tuinontwerpbedrijf en kwekerij. In Houtgoor is een aantal intensieve veehouderijbedrijven gevestigd. De concentratie doet rommelig aan.

Ten zuidwesten van Houtgoor ligt het beekdal van de Chaamsche beek en de Bleeke Heide, beiden zijn onderdeel van de EHS. Het cluster ligt in een open landschap. Er is enkel bos aanwezig nabij de plas, waardoor ter plaatse een kleine ‘omsloten’ ruimte ontstaat. Het zicht op Chaam met de kerktoren als oriëntatiepunt is karakteristiek. Daarnaast zijn enkele open ruimtes aanwezig richting het westen.

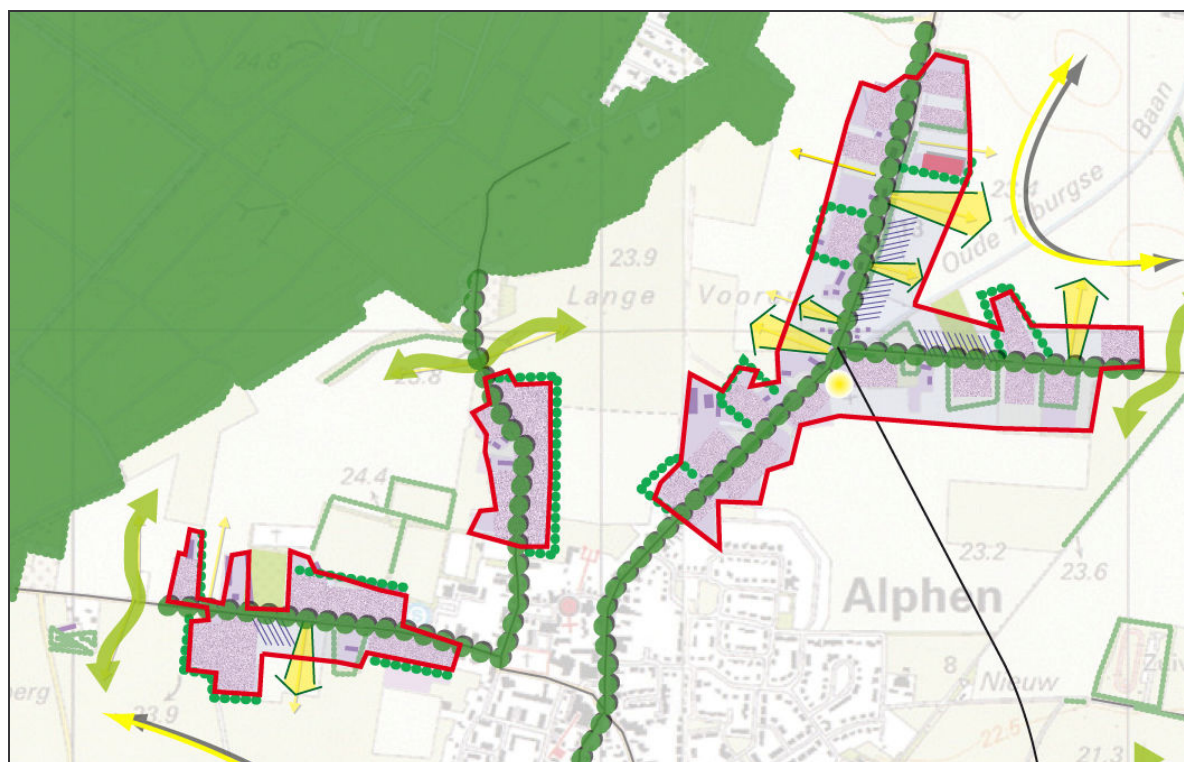
Ruimtelijke visie

Houtgoor biedt potenties voor functieveranderingen, en herschikking kan in het gehele cluster. Tussen de bestaande bebouwing is eventueel ruimte voor beperkte inbreiding, mits elders bebouwing verdwijnt en mits de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbeterd. Het kleinschalige karakter dient hierbij gehandhaafd te blijven. Er is plaats voor maximaal 2 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen.

Kenmerkend zijn de bomenlanen langs de ontsluitingswegen, daarom worden de onderbroken bomenlanen versterkt. Om het buitengebied te beleven is het niet wenselijk dat de verschillende clusters aan elkaar groeien. Daarom zullen ten noorden van de cluster Houtgoor twee groene verbindingen behouden en versterkt worden. Om de ‘omsloten’ ruimte krachtiger in het landschap te benadrukken zullen randen van de bebouwingsclusters landschappelijk worden ingepast. Wel met behoud van bestaande zichtrelaties.



huidige situatie kernrandzone Alphen-noord



ruimtelijke visie kernrandzone Alphen-noord

Kernrandzone Alphen-noord

Huidige situatie en analyse

Aan de noordzijde van Alphen ligt Goedentijd, een cluster met lintbebouwing van circa 12 gebouwen langs de weg van Alphen naar Gilze. De woningen van Goedentijd en Alphen liggen in een open agrarisch landschap van weiden en akkers, zonder houtwallen. De zichtlijnen vanuit Alphen worden aan de west- en noordzijde begrensd door de Chaamse bossen en Het Zand. Aan de oostzijde ligt – rond circa 1900 – het Bels lijntje, met station, nog op ruime afstand van Alphen.

In de huidige situatie ligt het Bels lijntje ongeveer op de rand van de bebouwing van Alphen aan de zuidoost zijde. Daarnaast is aan de oostzijde een nieuwe randweg om Alphen gelegd. Hiermee gaat het gebied binnen de randweg onderdeel uitmaken van de kernrandzone van Alphen. Vooralsnog is dit een vrij rommelig gebied met daarin reeds diverse bedrijvigheid. De Zandstraat is een mooie woonstraat met een geringe breedte. Langs zowel de Goedentijd, als de Zandstraat liggen nog enkele intensieve veehouderijbedrijven. De Chaamseweg is de westelijke uitvalsweg richting Chaam, hierlangs liggen woningen en (agrarische) bedrijven. Aan de zuidzijde van Alphen liggen langs de Kwaalburg (voormalige) agrarische bedrijven, woningen en enkele bedrijven.

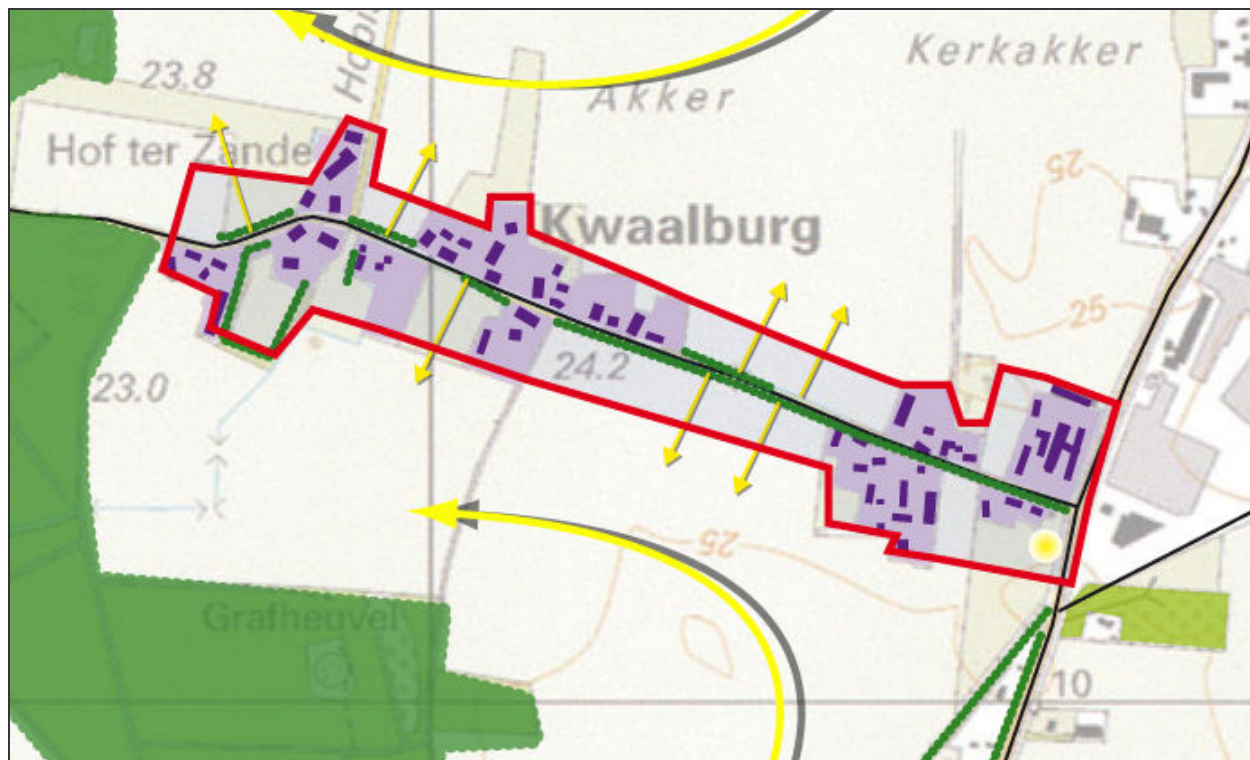
In het natuurgebiedsplan zijn zowel het Bels lijntje als de Dorpswaterloop als ecologische verbindingszone aangeduid. Tegen de dorpsrand aan ligt een stukje multifunctioneel bos. De kernrandzone heeft een mooie ligging ten opzichte van de overgang tussen openheid en bosrand. De rand van het bos is echter moeilijk zichtbaar met uitzondering van een enkele doorkijk naar het bos. Langs de ontsluitingswegen zijn geen bomenlanen aanwezig.

Ruimtelijke visie

Binnen de kernrandzone van Alphen liggen diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Mogelijke ontwikkelingen zijn omschreven in de StructuurvisiePlus. Dit betekent dat voor een deel van de kernrandzone en met name in het gebied tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe Kapellekensbaan reeds projectmatige woningbouw is gepland. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze uitbreidingsplannen niet in de weg te staan. In de kernrandzone is plaats voor maximaal 4 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen.

Een belangrijk aandachtspunt dat betrekking heeft op de kernrandzone van Alphen is de aandacht voor en het versterken van de landschappelijke structuur. Dit is vooral van belang voor de karakteristieke bebouwingslinten Goedentijd en de Zandstraat. Het tussen deze linten gelegen agrarisch gebied verdient aandacht vanwege de onbedorven ligging tegen het historische centrum van Alphen. Nieuwe vormen van bedrijvigheid zijn voorstelbaar, waarbij de verkeersaantrekkende werking van bedrijven aan de Zandstraat beperkt dient te blijven. Aan de Zandstraat is met name ruimte voor ambachtelijke bedrijvigheid.

De ruimtelijke kwaliteit dient te worden verbeterd, mogelijkheden hiervoor liggen onder andere in het inrichten van de ecologische verbindingszones en het verbeteren van de beeldkwaliteit.



huidige situatie Kwaalburg



ruimtelijke visie Kwaalburg

Kwaalburg

Huidige situatie en analyse

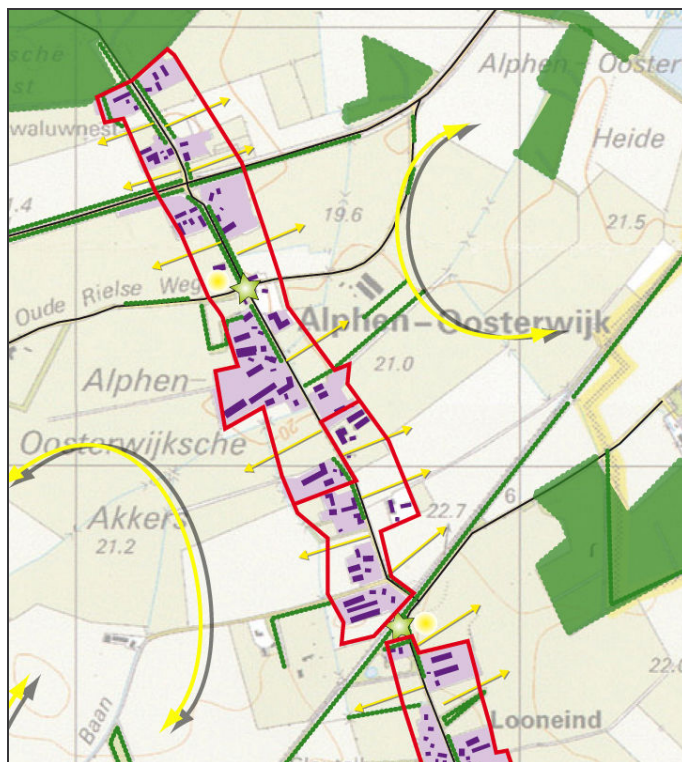
Kwaalburg staat omstreeks 1900 nog te boek als Kwalburg. Op de CHW wordt het buurtschap Kwaalburg aangeduid als historische stedenbouw met een redelijk hoge waarde. De volgende karakteristiek wordt gegeven: “Nederzetting ontstaan aan de zuidrand van de Kwaalburgse akkers. De nederzetting is ontstaan door systematische boskap. Door deze boskap konden grote heideterreinen ontstaan waaronder de Kwaalburgse heide. Deze is in de 19e eeuw systematisch bebost met naalddhout. De bebouwing bestaat uit een langgerekt lint en bestaat overwegend uit verspreide boerderijen met schuren, linden en walnoten. Qua karakteristiek is het goed herkenbaar als agrarische nederzetting.” Tevens bevindt zich bij Kwaalburg een akkercomplex, de Kwaalburgse akker, die een hoge archeologische waarde heeft. Aan Alphense zijde is door nieuwbouw de relatie met de historische kern grotendeels verloren gegaan, terwijl deze aan de kant van Kwaalburg nog zeer sterk aanwezig is. In het westen grenst het complex aan het gefixeerde stuifduinencomplex 't Zand. Vanaf het Hooispoor is er open zicht richting Alphen en Kwaalburg. Ten zuiden van Kwaalburg ligt een terrein van hoge archeologische waarde, met sporen van bewoning uit de ijzertijd. Ten oosten van Kwaalburg, aan de Molenbaan-Prinsenhoeftaan bevindt zich eveneens een terrein van hoge archeologische waarde, met sporen van bewoning uit de ijzertijd en de late middeleeuwen (12e-13e eeuw). Ten zuiden van Alphen ligt het terrein Prinsenhoeft, een terrein van hoge archeologische waarde, vanwege resten van een commanderie uit de late middeleeuwen. Het betreft de omgrachte Hof Ter Brake, de naar verluidt enige commanderie der Tempeliers in de noordelijke Nederlanden.

Kwaalburg is ontstaan aan een zijstraat van de weg Alphen-Baarle-Nassau. Langs deze weg liggen veel (voormalige) agrarische bedrijven van redelijke omvang, waaronder een enkele intensieve veehouderij. Daartussen liggen ook burgerwoningen en woonboerderijen. Wat verder naar het westen en het zuiden liggen de Alphensche Bergen en Kwaalburgse Heide, die onderdeel uitmaken van de EHS. Kwaalburg heeft een prettige uitstraling, de ruimtelijke kwaliteit laat niets te wensen over. De grote schuren van de grootschalige agrarische bedrijven liggen achter op de kavels, gedeeltelijk aan het zicht onttrokken door het woonhuis en door erfbeplanting. De bebouwing is relatief oud, de laatste jaren is er niet bijgebouwd. Dit historische karakter maakt het extra aantrekkelijk voor recreanten.

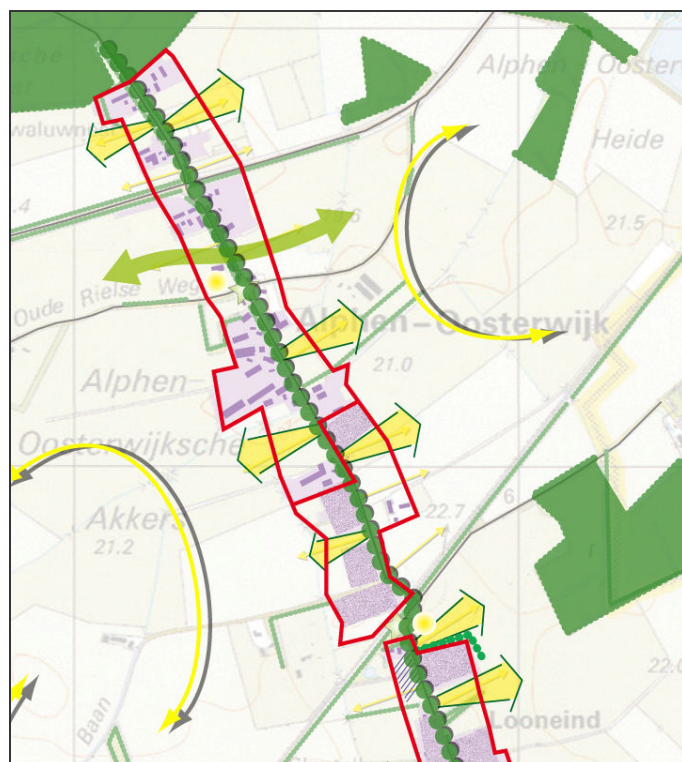
Ruimtelijke visie

Voor Kwaalburg is kleinschaligheid vereist. Recreatief bezien biedt dit lint potenties, zeker als onderdeel van wandel- en fietsroutes. Er is al een boerderijcamping, maar andere recreatieve functies zouden hier nog aan toegevoegd kunnen worden. Bij eventuele in- of uitbreiding moet zorgvuldig worden omgegaan met de situering van gebouwen. Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden zijn er geen nieuwe locaties voorzien voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen in het bebouwingslint.

Ter voorkoming dat de cluster Kwaalburg dichtgroeit, zal de al aanwezige groene open verbinding behouden blijven en versterkt worden. Het bedrijventerrein zal landschappelijk moeten worden ingepast om de kwaliteit van de entree van Alphen te upgraden. Ook de nieuwe ontwikkelingslocatie van Alphen zal een landschappelijk ingepaste dorpsrand moeten krijgen, omdat deze grenst aan het open gebied; een oude akker.



huidige situatie Alphen-Oosterwijk



ruimtelijke visie Alphen-Oosterwijk

Alphen-Oosterwijk

Huidige situatie en analyse

Alphen-Oosterwijk betreft de lintbebouwing langs de gelijknamige weg ten noorden van het Bels lijntje, de oude spoorlijn van Tilburg naar Turnhout. Rondom de woonkavels liggen akkers en weilanden, beide voorzien van houtwallen.

Ten noorden van het Bels lijntje in het verlengde van Looneind, ligt Alphen-Oosterwijk. Het karakter is aan de zuidkant bijna gelijk aan Looneind: lint met bebouwing en oude bomenlaan. Meer naar het noorden toe verdwijnt de samenhang door de meer verspreid staande, maar karakteristieke, bebouwing. De woonfunctie heeft in Alphen-Oosterwijk de overhand, voor een deel zijn de agrarische functies verdwenen. Toch ligt er ook nog een aantal agrarische bedrijven, waaronder enkele intensieve veehouderijbedrijven. Ook zijn er andere functies bijgekomen zoals kampeerboerderijen, podologiepraktijk, interieurontwerpatelier en een kinderspeelparadijs.

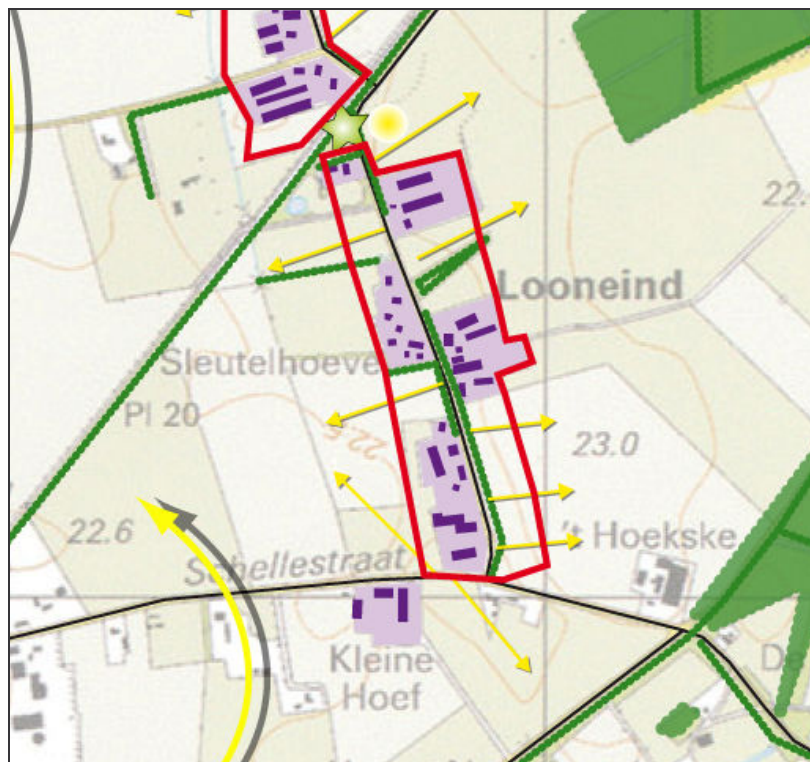
Het buurtschap Alphen-Oosterwijk heeft een hoge waardering voor historische stedenbouw. De CHW geeft de volgende karakteristiek: “Goed voorbeeld van langgerekt akkergehucht ontstaan uit boshoevennederzetting met kenmerkende, lineaire uitleg, doorsneden door Hultense Leij en tracé voormalige spoorlijn (1867). Oosterwijksestraat en Looneind van oorsprong baanvormig verbreed, wellicht vanwege functie als veedrift. Deels laanbeplanting met linden en eiken. Visueel gaaf bebouwingsbeeld bestaande uit boerderijen (1600-1940), aansluitend open akkerbodems.”

Door Alphen-Oosterwijk loopt een ecologische verbindingszone langs een waterloop. Ook het Bels lijntje aan de zuidzijde is een ecologische verbindingszone. Verder liggen er in de directe omgeving geen EHS-gebieden. In het gebied rondom het Bels lijntje ligt een groenstructuur welke aangemerkt wordt als ‘historisch groen’. Het betreft de houtwallen en laanbeplantingen in een agrarisch gebied rond de voormalig spoorlijn Tilburg-Turnhout en de aansluitende wegen. De beplanting bestaat uit Amerikaans eik, haagbeuk, berk, wilde lijsterbes, sleedoorn, ratelpopulier, gewone vlier en meidoorn, daterend uit 1850-1930.

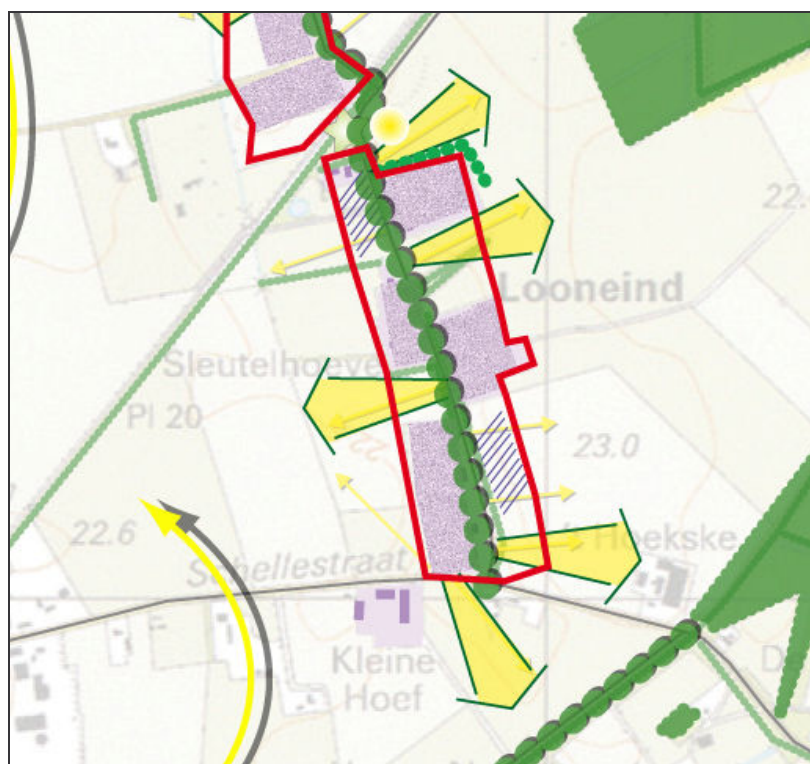
Ruimtelijke visie

Er is hier ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid in bestaande bebouwing met eventueel beperkte uitbreidingsruimte, mits daarvoor elders bebouwing verdwijnt. Alphen-Oosterwijk heeft net als Looneind recreatieve potenties. Hierbij zal aandacht dienen te worden besteed aan de cultuurhistorische waarden.

In het lint zijn geen mogelijkheden met betrekking tot zoeklocaties. Alphen-Oosterwijk is namelijk voornamelijk gelegen in het landbouwon ontwikkelingsgebied (LOG), waardoor er geen kansen zijn voor zoeklocaties en herstructurering. Omdat het lint haaks gelegen is in het open landschap (in het westen ligt tevens een historisch waardevolle oude akker) is het van belang relatie te houden met de omgeving. Daarom is het behouden en versterken van de (groene) open verbindingen gewenst. De bomenlaan langs de ontsluitingsweg wordt versterkt en zichtrelaties behouden.



huidige situatie Looneind



ruimtelijke visie Looneind

Looneind

Huidige situatie en analyse

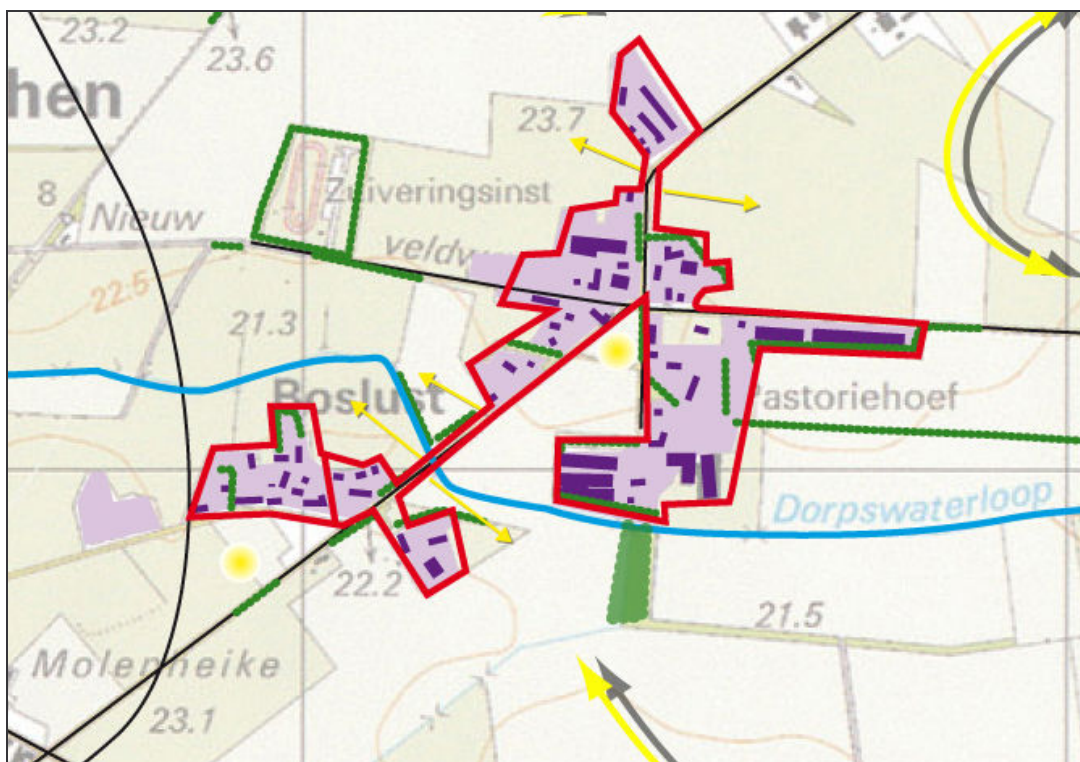
Looneind ligt in het verlengde van Alphen-Oosterwijk, ten zuiden van het Bels lijntje. Het Looneind telt rond 1900 slechts enkele woningen. Ook hier liggen weides en akkers en een enkele houtwal. Het Looneind wordt dan nog aan drie kanten omsloten door bos. Het buurtschap Looneind heeft een hoge waardering voor historische stedenbouw. De CHW geeft de volgende karakteristiek: “Goed voorbeeld van langgerekt akkergehucht ontstaan uit boshoevennederzetting met kenmerkende, lineaire uitleg, doorsneden door Hultense Leij en tracé voormalige spoorlijn (1867). Oosterwijksestraat en Looneind van oorsprong baanvormig verbreed, wellicht vanwege functie als veedrift. Deels laanbeplanting met linden en eiken. Visueel gaaf bebouwingsbeeld bestaande uit boerderijen (1600-1940), aansluitend open akkerbodems.”

Het karakter van Looneind wordt bepaald door een monumentale bomenlaan waarlangs boerderijen en woningen staan. Het historisch karakter wordt overheerst door de vele oude boerderijen, waarvan er inmiddels een aantal zijn omgebouwd tot woonhuis. Er is weinig intensieve veehouderij. Kleinschaligheid is de kwaliteit van dit lint. Het al aanwezige “kamperen bij de boer” is hier een goed passende functie. In Looneind ligt een klein perceel multifunctioneel bos (EHS) en aan de noordzijde ligt langs het Bels lijntje een ecologische verbindingszone. In het gebied rondom het Bels lijntje ligt een groenstructuur welke aangemerkt wordt als ‘historisch groen’. Het betreft de houtwallen en laanbeplantingen in een agrarisch gebied rond de voormalig spoorlijn Tilburg-Turnhout en de aansluitende wegen. De beplanting bestaat uit Amerikaans eik, haagbeuk, berk, wilde lijsterbes, sleedoorn, ratelpopulier, gewone vlier en meidoorn, daterend uit 1850-1930. Ten zuiden van Looneind ligt het terrein De Hoeven, aangemerkt als een terrein van hoge archeologische waarde, vanwege sporen van bewoning uit de late middeleeuwen. Het betreft het voormalige landgoed De Hoeven, waarvan wordt verondersteld dat het samenvalt met de locatie van een 16^e eeuwse (mogelijk al oudere) abdijhoeve. Dit is echter (nog) niet afdoende bewezen.

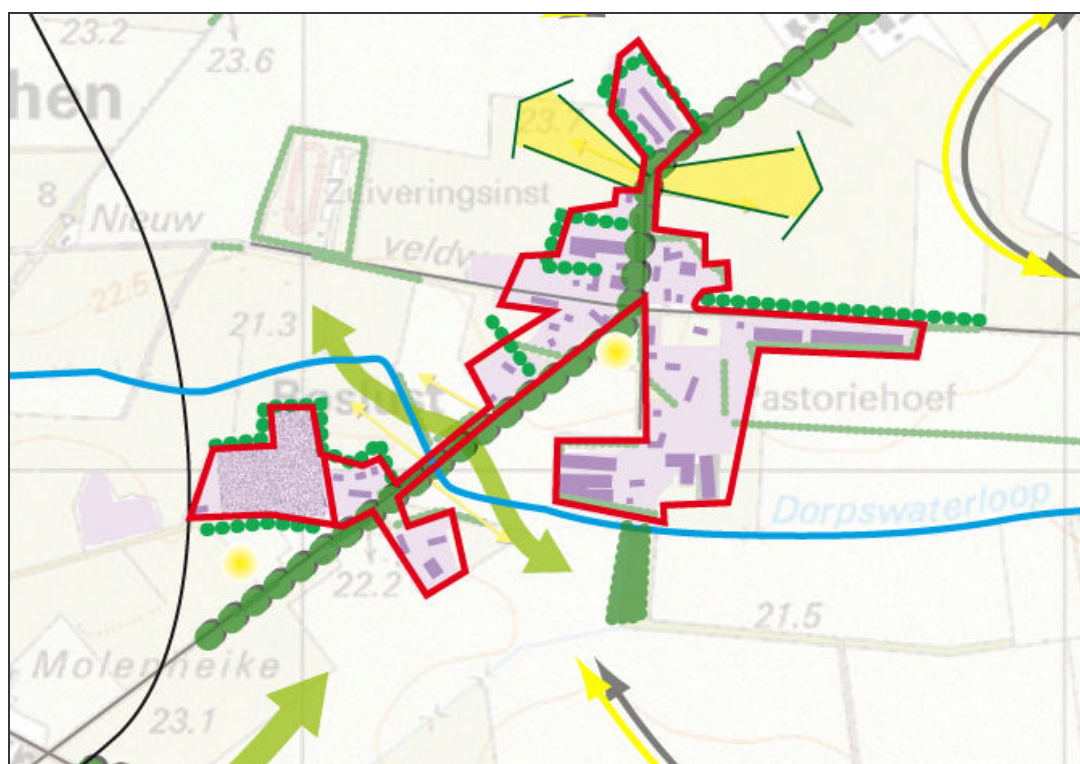
Ruimtelijke visie

Kleinschalige agrarische gerelateerde functies zouden hier eventueel nog bij kunnen, maar grootschalige uitbreiding van bebouwing is niet wenselijk. In de recreatieve sfeer biedt Looneind mogelijkheden. Hierbij zal aandacht dienen te worden besteed aan de cultuurhistorische waarden. In Looneind is plaats voor maximaal 2 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen. Aan beide zijden van de weg zijn deze locaties mogelijk, echter alleen als bestaande zichtrelaties worden behouden.

De landschappelijke kwaliteit van Looneind kan vergroot worden door de bomenlaan langs de ontsluitingsweg te versterken.



huidige situatie Boslust



ruimtelijke visie Boslust

Boslust

Huidige situatie en analyse

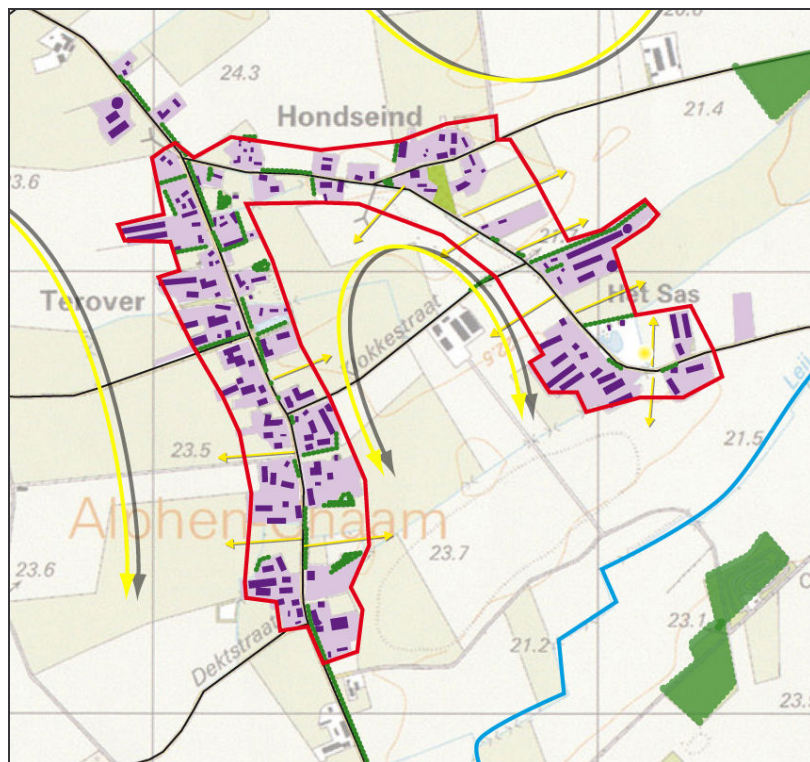
Boslust staat omstreeks 1900 nog niet op de kaart, maar op deze locatie ligt al wel de Pastoriehoef en dichterbij de kern Alphen liggen enkele gebouwen, waaronder de Steenen Molen.

Bij Alphen ligt direct ten oosten van de nieuwe randweg het bebouwingscluster Boslust. De verbinding vanuit Boslust naar Alphen loopt via een tweetal bruggen over de nieuwe randweg (Kappellekensbaan). De structuur van Boslust bestaat uit een lint langs de hoofdweg (Boslust) met een zijstraat die samen een grote open ruimte omsluiten. Anders dan de naam doet vermoeden is de omgeving tegenwoordig niet meer bosrijk maar agrarisch. De meeste bebouwing is van oudsher ook agrarisch hoewel er nu veel boerderijen zijn omgebouwd tot woonhuis. Toch zijn er nog steeds een aantal (intensieve) veehouderijbedrijven gevestigd. Andere functies dan wonen en agrarische bedrijvigheid zijn er momenteel niet maar hebben hier wel potentie.

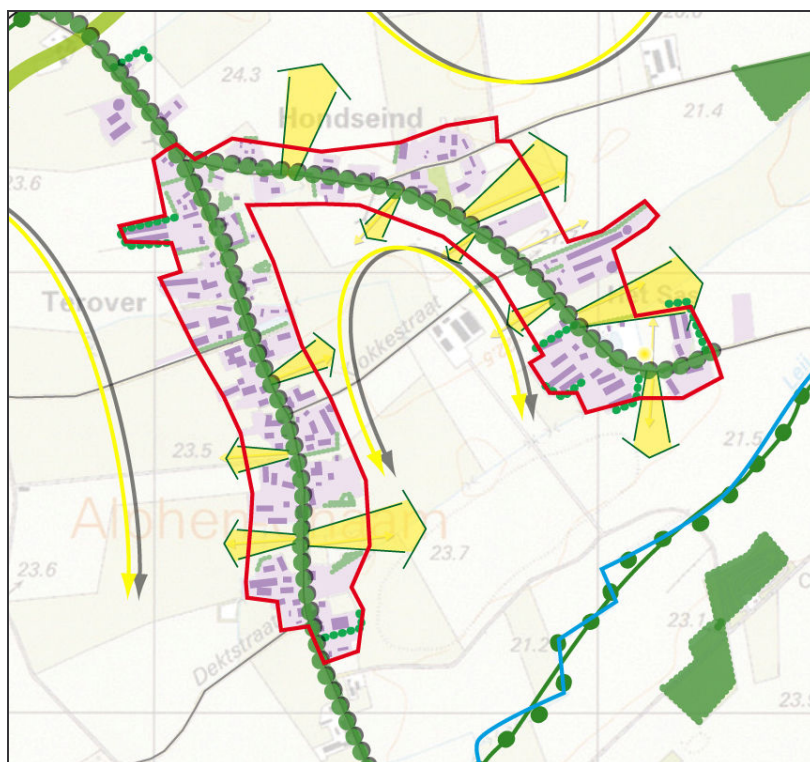
Midden door Boslust stroomt de Dorpswaterloop, die een functie heeft als ecologische verbindingzone. Verder ligt er in de nabijheid van Boslust geen natuur die deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur.

Ruimtelijke visie

Er zijn hier geen potenties voor andere functies dan agrarische bedrijvigheid. Het landbouwontwikkelingsgebied vormt in het buurtschap namelijk een beperkende factor voor functieverandering. Nieuwe functies mogen geen belemmering inhouden voor bestaande locaties en locaties die als duurzaam kunnen worden aangemerkt op grond van het reconstructieplan.



huidige situatie Hondseind/Terover/Het Sas



ruimtelijke visie Hondseind/Terover/Het Sas

Hondseind / Terover / Het Sas

Huidige situatie en analyse

Hondseind bestaat in 1900 uit enkele woningen bij een wegsplitsing in de weilanden ten noordoosten van Terover. De Bartjes in Hondseind is aangeduid als een terrein van hoge archeologische waarde, zijnde een grafveld. Buurtschap Het Sas is een enkele boerderij, gelegen aan een weggetje van Terover richting de Poppelsche heide, vlakbij de heidevelden.

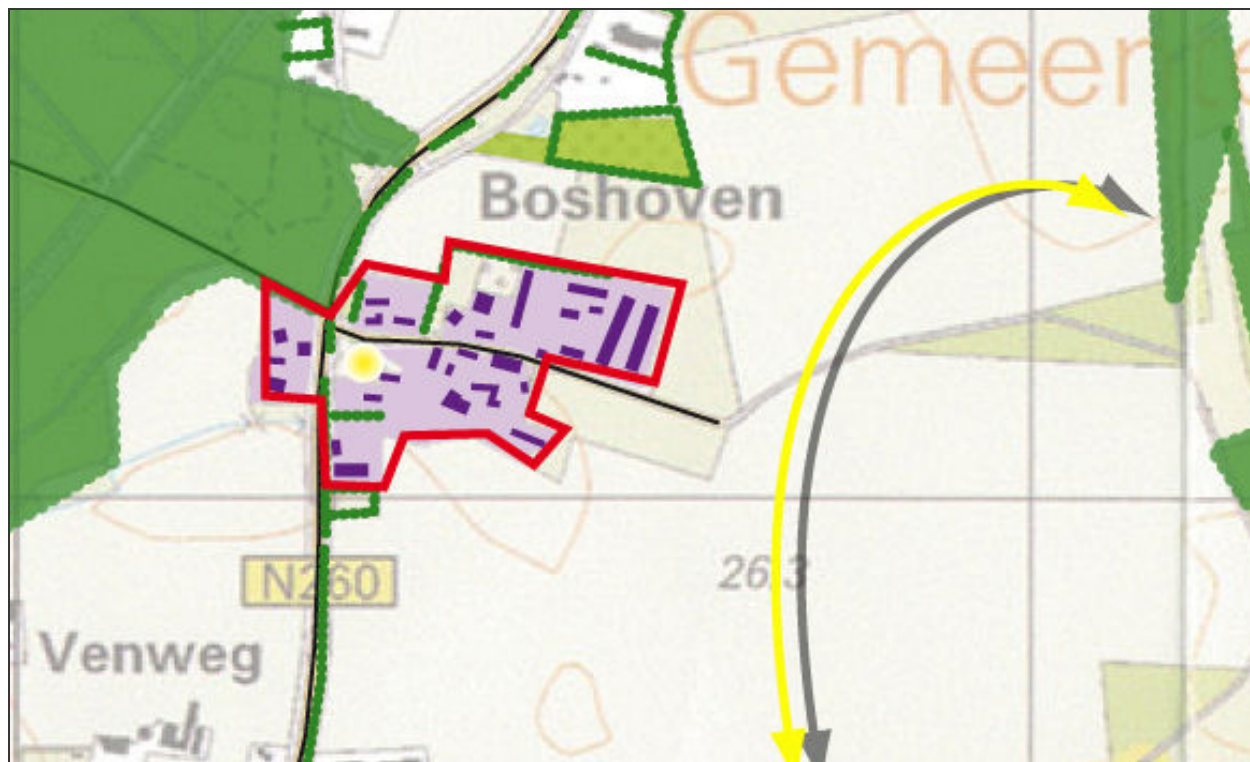
Ook Hondseind, Het Sas en Terover worden vanuit Alphen via de brug over de Kapellekensbaan ontsloten. De bebouwing van Hondseind en Het Sas ligt als een lint aan de noord- en oostzijde van een bolle akker. Er staan veel boerderijen, zowel met een woonfunctie als met een agrarische functie. Hoe verder naar het oosten, hoe groter de bedrijven (en de schuren) worden. Naast de agrarische functie zijn er ook agrarisch gerelateerde functies als hobbyboeren, een plantenkwekerij en een geitenkaasmakerij. Er liggen diverse intensieve veehouderijbedrijven. Opvallend zijn de experimentele bouwstijlen van twee woningen. Er staat een ronde patiowoning in het open landschap en er ligt een ingegraven ecologische grondwoning met een vijver tussen de boerderijen. Het oostelijke lint, Terover, heeft een hogere bebouwingsdichtheid. Van oorsprong is dit een agrarisch lint, maar er zijn in de loop van de tijd steeds meer woningen bij gekomen (of omgebouwd). Toch ligt er nog een flink aantal intensieve veehouderijbedrijven (vooral varkens). Naast de agrarische functie zijn er ook agrarisch gerelateerde functies, een machineverhuur, dressuurstal, hoveniersbedrijf en een café. Er staan een aantal verouderde panden die een opknapbeurt nodig hebben. Net als in Hondseind zijn ook hier enkele alternatieve bouwvormen te vinden.

In Hondseind, Het Sas en Terover en omgeving liggen geen gebieden die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. De overgang tussen de concentratie en de omgeving is erg scherp. In Hondseind, Het Sas en Terover zijn diverse zichtlijnen te vinden naar vooral het noorden en de open bolle akker.

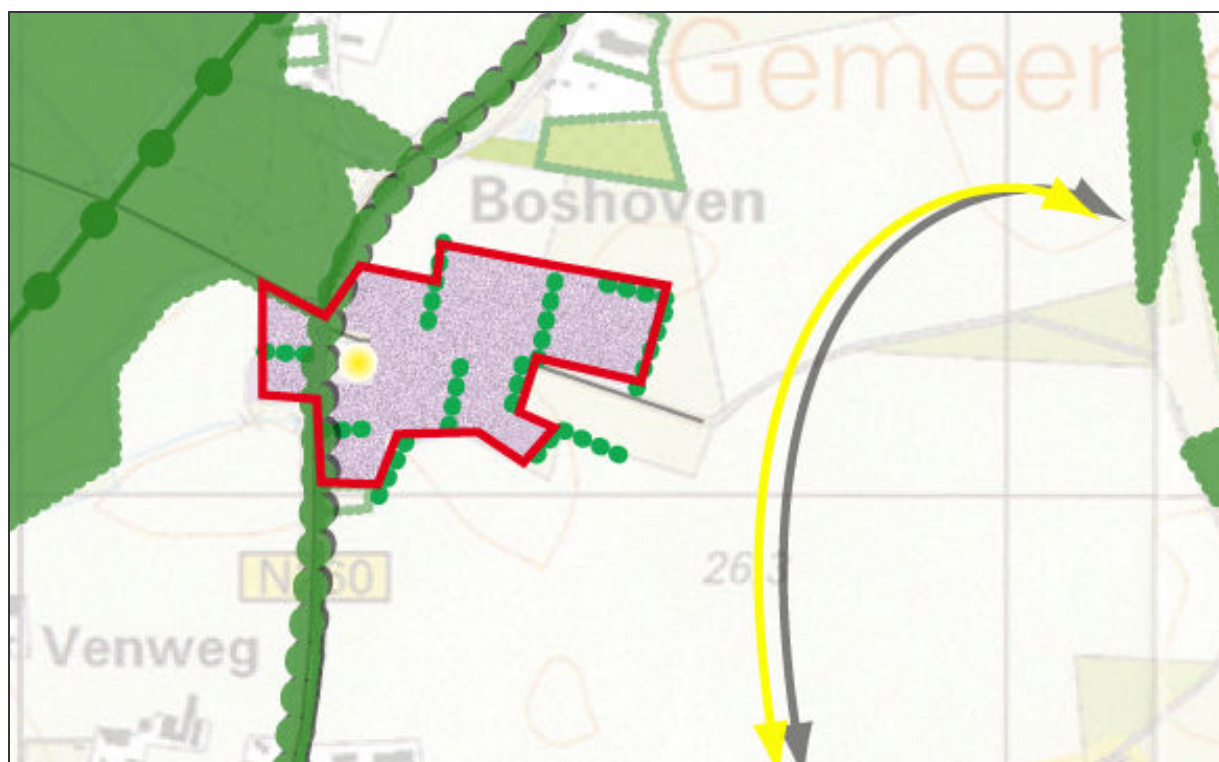
Ruimtelijke visie

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied hoeft niet direct verbetering, maar de eenheid zou versterkt kunnen worden door landschappelijke inpassing van grote gebouwen. Grootschalige bedrijvigheid past in dit grootse open landschap. Hier is eventueel ruimte voor uitbreiding van de agrarische functie, onder voorwaarde dat daarbij de ruimtelijke kwaliteit van deze bebouwingsconcentratie verder wordt verbeterd. Ontwikkelingen dienen te passen binnen de uitgangspunten voor het landbouwontwikkelingsgebied.

Nieuwe functies mogen geen belemmering inhouden voor bestaande locaties en locaties die als duurzaam kunnen worden aangemerkt op grond van het reconstructieplan. Zoeklocaties voor woningbouw zijn er in deze concentratie dan ook niet gelegen.



huidige situatie Boshoven



ruimtelijke visie Boshoven

Boshoven

Huidige situatie en analyse

Boshoven is een clustertje van enkele woningen ten zuiden van Alphen, gelegen in een open plek in het bosgebied. De woningen liggen geconcentreerd rondom een centraal pleintje of brink. Ten zuidwesten ligt een bolle akker.

Het buurtschap Boshoven kent een historische stedenbouw met een redelijke hoge waardering. De CHW geeft de volgende karakteristiek: “In structuur gaaf, temidden van uitgestrekt akkercomplex op steile verhoging gelegen akkergehucht (vermeld 1311) dat zich tot in de gemeente Baarle-Nassau uitstrekt. Het noordelijk deel is in tracé V-vormige, thans geasfalteerde weg, overgaand in zandpaden, met onregelmatige, incidenteel gewijzigde bebouwing (circa 1850-1925) in aansluitend plaatse-achtig patroon. Aan de oostkant van de Boshovenseweg bevindt zich het zuidelijke bebouwingscluster. De bebouwingstructuur is de omschrijven als vrij los, willekeurige zwermbebouwing tussen verschillende oude akkers. Enige structuur ontbreekt. Het bestaat uit overwegend agrarische bebouwing die ondanks wat modernisering het historisch karakter en structuur uitstralen.”

Boshoven is een agrarisch cluster met boerderijen (zowel groot- als kleinschalig) en agrarisch gerelateerde functies zoals een minicamping. In het smalle straatje is niet veel ruimte voor veel verkeersbewegingen. Er staan een paar oude schuren die een opknappbeurt nodig hebben.

Direct ten westen van de Baarleseweg ligt een uitloper van de Kwaalburgsche Heide, die onderdeel is van de EHS. De overgang naar het omliggende landschap is hard/scherp.

Ruimtelijke visie

Het is niet wenselijk om meer bebouwing aan het cluster toe te voegen. De ruimtelijke kwaliteit kan verbeterd worden door enkele schuren op te knappen. Woningbouw is alleen mogelijk bij herstructurering, zoeklocaties voor nieuwbouw zijn er niet.

Landschappelijk gezien kan de hoofdontsluitingsweg versterkt worden met een (dubbele) bomenlaan.

4. Toetsingskader

Inleiding

De analyse van de verscheidene bebouwingsconcentraties in de gemeente heeft geleid tot een positieve lijst van functies die worden toegestaan. Hierbij is per functie aangegeven in welk type concentratie deze aanvaardbaar zou kunnen zijn. Dit betekent niet dat de vestiging van een dergelijke functie vrij is en niet aan voorwaarden gebonden. Integendeel, het doel van de functieverruiming is om de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Vestiging van functies kan dan ook slechts plaatsvinden als een bijdrage wordt geleverd aan deze doelstelling.

In dit hoofdstuk wordt een lijst gegeven van verschillende bedrijfsactiviteiten. De wijze waarop kwaliteitsverbetering plaats dient te vinden wordt in de paragraaf over voorwaarden uiteengezet.

Type-indeling

De bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn op basis van de analyse ingedeeld in een viertal typen. Deze verdeling is tot stand gekomen na analyse van de bebouwingsconcentraties op basis van infrastructuur, ligging, functies en stedenbouwkundige opbouw.

Type 1: Dit type concentratie kenmerkt zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Tevens is sprake van relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur.

De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan mogen maximaal 1.000 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 1.000 m².

Type 2: Dit type concentratie is minder goed ontsloten dan type 1 en de ontsluiting naar hoofdwegen vindt per definitie plaats langs andere concentraties van bebouwing. In dit type concentraties is eveneens sprake van een dichte structuur, maar doorgaans in een mindere mate dan type 1.

De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan mogen maximaal 800 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 800 m².

Type 3: Dit type concentratie is vooral landelijk gelegen met een slechte ontsluiting naar hoofdwegen. Er dient een relatief grote afstand tot doorgaande wegen afgelegd te worden. De landelijke ligging en relatieve openheid van de structuur zijn de belangrijkste afwegingen om een concentratie als type 3 aan te merken.

De functies die binnen dit type concentratie worden toegestaan mogen maximaal 600 m² van de bestaande oppervlakte aan bebouwing benutten voor de bedrijvigheid. Het eventuele meerdere aan bebouwing, behoudens de bedrijfswoning en daarbij behorende bijgebouwen, dient te worden gesloopt. De bestaande oppervlakte aan bebouwing mag niet worden uitgebreid met nieuwe bebouwing, indien de bestaande bebouwing minder is dan 600 m².

Type 4: Bebouwingsconcentraties in het landbouwontwikkelingsgebied zijn aangemerkt als type 4. Beleidsmatig wordt in het LOG in ruime mate de intensieve veehouderij gefaciliteerd. Hierdoor blijft weinig ruimte voor overige functies en functieverandering. Onder bepaalde omstandigheden kan er in deze concentraties echter wel sprake zijn van bepaalde functieveranderingen. De hoeveelheid bebouwing die mag worden gebruikt is het resultaat van maatwerk.

Type-indeling:

1	2	3	4
Kernrandzone Alphen-noord	Geersbroek	Balleman	Alphen-Oosterwijk ⁴
Kwaalburg	Houtgoor	Cauwelaer	Boslust ⁴
Dassemus	Boshoven	Snijders-Chaam	Terover-Hondseind-
Chaam-noord/Heikant	Looneind	Ginderdoor	Het Sas
Meijsberg-Leg		Grazen	
Galder-noord			
Galder-zuid			
Strijbeek			

Positieve lijst

Type	1	2	3	4	overig buiten- gebied
Lijst van bedrijfsactiviteiten					
Verbrede landbouw (verwerking en verkoop eigen productie, recreatie, zorg, groene-blauwe diensten) ³	+	+	+	+	+
Productiegerichte paardenhouderij (fok- en opfokbedrijven, hengstenhouderij, paardenmelkerij, spermawinstation, handelsstal, stoeterij, sportstal enz.) ³	+	+	+	+	+
Gebruiksgerichte paardenhouderij (manege, verenigingsaccommodatie enz.)	+	-	-	-	-
Agrarisch-verwante bedrijven (dierenasiel, dierenkliniek, groencompostering, hondenkennel, hoveniersbedrijf, agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijf, volkstuin)	+	+	+	+	+
Agrarisch-technische bedrijven (grootveekliniek, KI-station, mestopslag en -handel, loonwerkbedrijf, veetransportbedrijf, veehandelsbedrijf)	+	+	-	+	+
Ambachtelijke verwerking landbouwproductie (imkerij, rokerij, wijnmakerij, ijsmakerij, kaasmakerij, riet- en vlechtwerk enz.)	+	+	+	+ ^{1,2}	-
Overige ambachtelijke bedrijvigheid (schildersbedrijf, dakdekkersbedrijf, rietdekkersbedrijf, houtbewerking, meubelmakerij-restauratie, stoffeerderij, vervaardiging en reparatie sieraden, vervaardiging en reparatie muziekinstrumenten, spel- en speelgoedfabricage, textiel en kleding, pottenbakkerij, natuursteen-beeldhouwerij, zeefdrukkerij, klompenmakerij enz.)	+	+	+ ²	-	-
Kleinschalige dagrecreatie (speeltuin, speelboerderij, sport en spel, fietsverhuur, huifkar, sauna, health-beauty-wellness, creatieve of kunstzinnige workshops enz.)	+	+	+	-	-
Kleinschalig pension, waaronder Bed & Breakfast (max. 100 m ²)	+	+	+	+	+
Verblijfsruimte met service (hotel, pension, Bed & Breakfast > 100 m ²)	+	+	-	-	-
Zelfstandige verblijfsruimte (boerderijkamers, appartementen)	+	+	+/-	-	-
Bewoning of splitsing van cultuurhistorisch waardevolle (CHW) bebouwing voor nieuwe bewoning ³	+	+	+	+ ¹	+
Bedrijfsactiviteiten in CHW-bebouwing tot categorie 1 van de VNG brochure “Bedrijven en milieuzonering” ³	+	+	+	+ ¹	+
Nieuwe woningen i.h.k.v. “Ruimte voor Ruimte”	+/-	+/-	+/-	-	-
Opslag statische goederen (caravans, campers, boten, oldtimers enz.) ³	+	+	+	+	+

Type	1	2	3	4	overig buiten- gebied
Lijst van bedrijfsactiviteiten					
Dienstverlenende bedrijvigheid (kinderopvang, adviesbureau, automatiseringsbedrijf enz.) ²	+	+	+	-	-
Zorg (zorgboerderij, medische zorg, fysiotherapie enz.) ²	+	+	+	+	+
Inrichting om voedsel en dranken te nuttigen ^{2,4}	+	-	-	-	-

+ in principe toelaatbaar

- in principe niet toelaatbaar

+/- nadere afweging noodzakelijk

¹ De functieverandering mag slechts plaatsvinden voor zover de locatie niet is aan te merken als een duurzame locatie in de zin van het reconstructieplan De Baronie. Er dienen bovendien minstens 3 woningen die als geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij aangemerkt worden dicht bij in de nabijheid gelegen veehouderijen te zijn gelegen dan de locatie zelf.

² De maximale oppervlakte die voor de bedrijfsactiviteiten mag worden benut bedraagt de bestaande oppervlakte, met uitzondering van de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen, tot een maximum van 200 m². Overtollige bebouwing dient te worden gesloopt.

³ Voor deze bedrijfsactiviteit is kwaliteitsverbetering niet verplicht, buiten de sloop van overtollige bebouwing op de locatie zelf.

⁴ Die delen van de bebouwingsconcentratie die buiten het landbouwontwikkelingsgebied zijn gelegen, zoals opgenomen in het meest recent vastgestelde reconstructieplan De Baronie of een herziening daarvan, worden voor de werking van de tabel geacht te behoren tot een bebouwingsconcentratie type 3.

Voorwaarden

Het verlenen van medewerking aan een initiatief dat aan deze structuurvisie voldoet is gebonden aan voorwaarden. Het toestaan van nieuwe gebruiksmogelijkheden op voormalige agrarische bedrijfslocaties dient als vervanging van het economische verlies en dient als middel om de kwaliteit van het Alphen-Chaamse buitengebied te verhogen.

De laatste voorwaarde dient te worden vertaald naar een concrete regeling. In Nederland zijn diverse voorbeelden aanwezig die binnen de concepten “Verhandelbare ontwikkelrechten” of “Voor wat hoort wat” vallen, bijvoorbeeld de regeling “Ruimte voor Ruimte” in Noord-Brabant. Het is echter niet de bedoeling om een regeling in het leven te roepen die zowel op juridisch vlak als op het praktische vlak een grote extra investering vergt. De gewenste kwaliteitsverbetering kan op een drietal manieren tot stand komen:

- Rood-voor-rood: in ruil voor het toestaan van functieverandering, wordt bestaande bebouwing gesloopt. Deze sloop kan ter plaatse of elders worden uitgevoerd en staat in verhouding tot de te gebruiken oppervlakte voor de nieuwe functie. Overtollige bebouwing op de locatie zelf dient altijd te worden gesloopt.
- Rood-voor-groen: in ruil voor het toestaan van functieverandering wordt geïnvesteerd in een substantiële verbetering van natuurlijk en/of landschappelijke kwaliteiten. Overtollige bebouwing op de locatie zelf dient altijd te worden gesloopt. Indien deze sloop onvoldoende kwaliteitsverbetering inhoudt, kan door rood-voor-groen wel voldoende kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd.
- Fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied: naast het realiseren van kwaliteitsverbetering in natura, bestaat de mogelijkheid om door middel van een storting in het gemeentelijk fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied de noodzakelijke kwaliteitsverbetering af te kopen. De gemeente benut de middelen in het fonds voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied op grond van het programma “Kwaliteitsverbetering buitengebied Alphen-Chaam” dat is opgenomen in hoofdstuk 7. Overtollige bebouwing op de locatie zelf dient altijd te worden gesloopt.

De mate waarin kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden is gerelateerd aan de extra mogelijkheden voor functieverandering die deze structuurvisie biedt boven de basismogelijkheden, zoals deze in de huidige interim structuurvisie van de provincie Noord-Brabant zijn opgenomen, zie bladzijde 7 van deze beleidsnota.

Uitvoering

Rood-voor-rood:

De invulling van het rood-voor-rood-instrument heeft de volgende uitwerking. De te slopen oppervlakte van gebouwen is gelijk aan de oppervlakte van de bebouwing die voor de nieuwe functie zal worden benut. Hierbij wordt rekening gehouden met de mogelijkheden die het streekplan reeds biedt. Indien het streekplan een activiteit toelaat op een locatie tot een oppervlakte van 400 m², behoeft slechts het meerdere aan oppervlakte dat in gebruik wordt genomen op grond van deze beleidsnota, te worden gesloopt als kwaliteitsverbetering. In het geval dat asbest in de te slopen bebouwing aanwezig is, telt iedere vierkante meter asbest voor de helft mee in aanvulling op de te slopen oppervlakte. Het dient planologisch te worden verzekerd dat de gesloopte bebouwing niet meer mag worden teruggebouwd op de slooplocatie. Vooropgesteld wordt dat het meerdere aan aanwezige bebouwing dat op grond van dit beleid voor een nieuwe functie wordt toegestaan dient te worden gesloopt. Deze te slopen bebouwing telt mee als kwaliteitsverbetering.

Fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied:

De mogelijkheid is aanwezig om de voorwaarde om kwaliteitsverbetering af te kopen door een storting in het fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied. Met de middelen in het fonds wordt het programma “Kwaliteitsverbetering buitengebied Alphen-Chaam” gefinancierd (hoofdstuk 7). Hierbij kan worden gedacht aan landinrichtingsprojecten, uitvoering van het landschapsontwikkelingsplan en subsidieverstreking voor de sloop van ongewenste bebouwing.

In het kader van deze laatste mogelijkheid biedt de provinciale beleidsnota “Verbrede aanpak regeling ruimte voor ruimte” standaardbedragen voor het verlenen van sloopsubsidie. Voor wat betreft de hoogte van de afkoopsom kan worden aangesloten bij deze normbedragen. De afkoopsom is dan gelijk aan de, volgens het hierboven uiteengezette rood-voor-rood-principe, te slopen oppervlakte vermenigvuldigd met € 25,- per m². Voor eventuele woningbouw in het kader van deze beleidsnota gelden andere normen die in hoofdstuk 6 uiteen worden gezet.

Rood-voor-groen:

Kwaliteitsverbetering in de vorm van rood-voor-groen is per individueel geval moeilijk te definiëren. Indien natuur- en landschapsontwikkeling op individueel niveau plaatsvindt, zullen de kosten hiervan gelijk dienen te zijn aan de hierboven aangegeven afkoopsom. Voor natuur- en landschapsontwikkeling zal het landschapsontwikkelingsplan leidend zijn.

Voorbeeld:

Op een perceel in een bebouwingsconcentratie type 1 is 700 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Een initiatiefnemer wil in 500 m² aan bebouwing een stoffeerderij gaan uitoefenen. Het overtollige aan bebouwing, 200 m², dient te worden gesloopt. Het streekplan laat een dergelijke activiteit op dit moment niet toe, dus zal er nog 300 m² elders gesloopt dienen te worden. Het slopen van de 300 m² kan worden afgekocht voor in totaal € 7.500 aan storting in het fonds

Kwaliteitsverbetering buitengebied.

Indien de activiteit een wijnmakerij betreft (deze wordt nu ook door het streekplan mogelijk gemaakt tot 400 m²) kan worden volstaan met het slopen van de overtollige bebouwing op het perceel van 200 m². De sloopverplichting is namelijk het meerdere aan oppervlakte boven de in het streekplan gestelde 400 m². In dit voorbeeld is dat 100 m².

Naast de voorwaarde dat kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden, geldt de reeds algemeen toegepaste voorwaarde dat de in gebruik te nemen bebouwing landschappelijk dient te worden ingepast. Indien beplanting noodzakelijk is, wordt gebiedseigen beplanting gebruikt. Landschappelijke inpassing vindt plaats met inachtneming van het bepaalde in het landschapsontwikkelingsplan. Deze inpassing maakt geen onderdeel uit van kwaliteitsverbetering. Het betreft daarom geen rood-voor-groen-constructie.

De voorwaarde om kwaliteitsverbetering te realiseren geldt niet voor de volgende functieveranderingen: agrarisch hergebruik, verbrede landbouwactiviteiten, productiegerichte paardenhouderijen, bed & breakfast, herbestemming van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en opslag van statische goederen tot 1.000 m². De algemene voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing blijft in deze gevallen wel gelden.

Quotering

Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal functieveranderingen in bebouwingsconcentraties op basis van dit beleid. Het beleid heeft als doelstellingen om de kwaliteit van het buitengebied te behouden en te versterken en sociaal-economische kansen te bieden. In principe kunnen agrarische bedrijfsfuncties worden veranderd in niet-agrarische bedrijfsfuncties. Niet-agrarische bedrijfsfuncties zijn wezenlijk anders dan agrarische bedrijfsfuncties. Hier staat tegenover dat er na functieverandering niet dezelfde bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden.

5. Toelichting

Inleiding

Hieronder worden enkele onderwerpen uit de positieve lijst nader toegelicht. In de toelichtingen kunnen specifieke voorwaarden worden vermeld voor de betreffende activiteiten.

Verbrede landbouw

Een eigenschap van verbrede landbouw is dat er sprake is van niet-agrarische activiteiten als nevenactiviteit bij een in werking zijnd volwaardig agrarisch bedrijf. Op het moment dat de agrarische activiteiten worden gestaakt, zullen ook de nevenactiviteiten dienen te worden gestaakt. Nevenactiviteiten zijn slechts als vervolgvacature aanvaardbaar als deze passen binnen de beleidsnota. Hier staat tegenover dat dan ook in principe medewerking kan worden verleend aan een breed scala van niet-agrarische activiteiten. Een uitzondering hierop is de boerderijwinkel. Er mag maximaal 50 m² worden benut voor de verkoopruimte van zelf geproduceerde goederen. Tevens geldt dat de volwaardigheid van het agrarisch bedrijf niet mag worden aangetast door het gebruik maken van aanwezige bebouwing. Deze laatste voorwaarde kan concreet worden gemaakt door een absoluut maximumoppervlakte van 500 m² in te stellen voor nevenactiviteiten. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied zal dit nader worden uitgewerkt.

Toerisme en recreatie

In de gemeente Alphen-Chaam wordt toerisme en recreatie, naast landbouw en natuur als één van de drie pijlers beschouwd. Door de gehele gemeente zijn er bedrijven gelegen die verblijf- en/of dagrecreatie bieden. Tevens is de gemeente door de natuur en het landschap een aantrekkelijke plek om te recreëren. De doelstelling van het gemeentelijk beleid is dan ook om zoveel mogelijk mensen naar de recreatieve bedrijven te trekken om te kunnen genieten van de gemeente en de regionale recreatieve mogelijkheden.

Met betrekking tot de in de gemeente gevestigde bedrijven is de doelstelling het verbeteren van de kwaliteit en het stimuleren van een divers aanbod van verblijfsmogelijkheden.

In de gehele gemeente worden daarom in principe mogelijkheden geboden om deze doelstellingen te bereiken. Intensieve vormen van recreatie zijn niet overal toegestaan, vanwege de verkeersaantrekkende werking van dergelijke activiteiten. Verblijf- en dagrecreatie is verdeeld in een aantal categorieën waarvan is bepaald in welke bebouwingsconcentraties deze kunnen worden ontwikkeld. Voor de vestiging van recreatieve bedrijvigheid op grond van deze beleidsnota, geldt dat aangesloten dient te worden bij het beleevingsconcept toerisme en recreatie. Dit beleevingsconcept “Ruimte voor ondernemen: Toeristische kansen in groen Alphen-Chaam” is vastgesteld door de raad op 27 maart 2008.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden behouden. In de praktijk betekent dit dat veelal extra investeringen dienen plaats te vinden om dergelijke bebouwing te behouden. Bovendien is het noodzakelijk dat er een bestemming aan de bebouwing wordt gegeven die voor een duurzaam behoud van de bebouwing kan zorgen.

Een passende bestemming is in eerste instantie wonen. In het kader van dit beleid wordt dan ook de mogelijkheid geboden om cultuurhistorische bebouwing voor bewoning te gebruiken, indien dit noodzakelijk is voor het behoud en eventueel herstel. Het is tevens mogelijk om de bebouwing te gebruiken voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis, mits dit naar de aard van de activiteiten gelijk is te stellen aan een categorie 1-bedrijvigheid, zoals bedoeld in de meest recente versie van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”. De cultuurhistorische waarde dient wel te zijn vastgelegd in een rijks- of gemeentelijke monumentenstatus. Op deze manier wordt een toetsingskader gecreëerd waarmee de betreffende waarden adequaat kunnen worden beschermd.

Opslag

In de provinciale beleidsnota “Buitengebied in ontwikkeling” is een specifiek kader weergegeven voor het benutten van VAB’s voor opslagdoeleinden. Dit kader kan rechtstreeks worden overgenomen in dit gemeentelijk beleid.

De belangrijkste punten in dit kader zijn dat de goederen die worden opgeslagen, statische goederen betreffen. Goederen die regelmatig dienen te worden vervoerd brengen namelijk extra verkeersbewegingen met zich mee. De opslag mag geen verkeersaantrekkende werking hebben. De opslag wordt gelimiteerd aan het benutten van maximaal 1.000 m² aan bestaande bebouwing. Er geldt dan ook voor deze bedrijfsactiviteit niet de oppervlakte die bij het type bebouwingsconcentratie hoort.

Uitbreidingsmogelijkheden

De oppervlakte aan bebouwing die door nieuwe functies mag worden gebruikt is gelimiteerd door de aard van de bebouwingsconcentratie. Er is een verdeling gemaakt in typen concentraties en daarbij behorende maximumoppervlakten van respectievelijk 1.000 m², 800 m² en 600 m². Op onderdelen die in deze beleidsnota zijn genoemd wordt van deze maatvoeringen afgeweken. Nieuwe activiteiten dienen plaats te vinden in bestaande bebouwing. Deze bebouwing mag wel geschikt worden gemaakt voor de nieuwe functie. De beleidsnota is bedoeld om mogelijkheden te bieden aan agrariërs en stoppende agrariërs, maar ook startende bedrijven en bedrijven met slechts enkele werknemers, die geen plaats kunnen verkrijgen of gewenst zijn in een bebouwde kom of bedrijventerrein. Bedrijven die op termijn meer bebouwing nodig hebben dienen uit te zien naar een geschiktere locatie, ook als die niet te vinden is in onze gemeente. Zij kunnen zodoende weer ruimte achter laten voor bedrijven die passend zijn voor onze gemeente. Voor zover dit juridisch mogelijk is, wordt dan ook geen uitbreidingsruimte geboden.

Uitzonderingen

In gebieden die in het streekplan, de ambtelijke uitvoering van het streekplan op perceelniveau en/of het reconstructieplan De Baronie zijn vermeld of opgenomen als Groene Hoofdstructuur-Natuur of Landbouwonwikkelingsgebied mag geen functieverandering plaatsvinden. Zodra het nieuwe bestemmingsplan buitengebied in werking is getreden geldt dit als toetsingskader voor de bovengenoemde gebieden. Een uitzondering wordt gemaakt voor die initiatieven die aantoonbaar geen inbreuk maken op de betreffende waarden en/of beleidsuitgangspunten voor de desbetreffende gebieden.

Uitvoering

In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied worden vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor die activiteiten die zich lenen voor een dergelijke regeling. Sommige activiteiten kunnen echter in zijn algemeenheid niet mogelijk worden gemaakt via het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor geldt dat nieuwe initiatieven mogelijk gemaakt kunnen worden met een vrijstelling/ontheffing of herziening van het geldende bestemmingsplan.

Hardheidsclausule

Het college mag afwijken van dit beleid, indien toepassing zou leiden tot gevolgen voor belanghebbenden, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen.

6. Nieuwe woningen in het buitengebied

Inleiding

Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 27 juni 2006 de beleidsnota “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte” vastgesteld. Deze beleidsnota bestaat uit een drietal thema’s die allen tot doel hebben instrumenten te bieden om de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren:

1. Beleidsregels verbrede inzet regeling Ruimte voor Ruimte
2. Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling en Ruimte voor Ruimte
3. Provinciale subsidies voor sanering en sloop

De gemeente Alphen-Chaam wenst de instrumenten 2 en 3 in te zetten bij het realiseren van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Het tweede instrument houdt in dat een gemeente in strijd met het geldende beleid, woningen aan het buitengebied mag toevoegen, mits de financiële opbrengsten hiervan ten goede komen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het aantal woningen is maximaal gelijk aan het aantal woningen dat reeds wordt ontwikkeld op grond van de (reguliere) regeling Ruimte voor Ruimte. Het als derde genoemde instrument houdt in dat de provincie Noord-Brabant aan Alphen-Chaam € 400.000,- ter beschikking heeft gesteld, dat de gemeente in de vorm van subsidies aan particulieren kan verstrekken als tegemoetkoming in de kosten voor sloop van ongewenste bebouwing. Dit laatste instrument is reeds ingezet en in uitvoering.

Werkwijze

Alphen-Chaam heeft onvoldoende middelen om breed in te zetten op kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Er is daarom voor gekozen om gebruik te maken van de door de provincie geboden beleidsruimte. Op grond van de regulier regeling Ruimte voor Ruimte zijn in Alphen-Chaam 41 woningen gerealiseerd. Het grootste deel hiervan in De Landerij in Alphen. Dat betekent dat er ook 41 woningen aan het buitengebied mogen worden toegevoegd op grond van Buitengebied in Ontwikkeling. Deze realisatie van een relatief geringe hoeveelheid ‘rood’ zorgt voor de realisatie van een relatief grote hoeveelheid ‘groen’. Deze structuurvisie legt een directe koppeling tussen het bouwen van woningen in het buitengebied en investeringen in de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In dit hoofdstuk wordt weergegeven op welke wijze dit wordt gerealiseerd. Uitgangspunt is dat realisatie van woningen op individuele basis door particulieren dient plaats te vinden. Woningen mogen niet overal aan het buitengebied worden toegevoegd. Er wordt aangesloten bij de in de gebiedsvisie aangewezen bebouwingsconcentraties.

Iedere bebouwingsconcentratie is geanalyseerd. Hierbij is onder andere rekening gehouden met aanwezige natuurlijke, landschappelijke en waterhuishoudkundige waarden, relaties met het landschap, aard en aanwezigheid van bebouwing en herstructureringsmogelijkheden. De analyse heeft geleid tot het aanwijzen van zoeklocaties waar mogelijk nieuwe woningen gebouwd zouden kunnen worden en het benoemen van een maximum aantal woningen dat aan de betreffende bebouwingsconcentraties op nieuwe locaties kan worden toegevoegd. Dit maximum betreft woningen die op een aangeduide zoeklocatie worden gebouwd. Het maximum heeft geen betrekking op woningen die bij herstructurering van bestaande bebouwing worden toegevoegd aan de bebouwingsconcentratie.

De 41 woningen komen ten goede aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. 21 woningen kunnen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat kwaliteitsverbetering in natura plaatsvindt door de sloop van minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing. De overige 20 zijn gereserveerd voor realisatie door een bijdrage aan het fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied.

Voorwaarden

Een woning kan aan een bebouwingsconcentratie worden toegevoegd indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De basisvoorwaarde is dat voldaan wordt aan de financiële voorwaarde om per woning € 150.000,- (prijspeil 2008) te storten in het fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied of dat er minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in de gemeente Alphen-Chaam wordt gesloopt. Het college van burgemeester en wethouders heeft een uitvoeringsregeling “Buitengebied in Ontwikkeling” opgesteld met betrekking tot stedenbouwkundige, landschappelijke en beeldkwaliteitseisen en uitvoering van deze ontwikkelingsmogelijkheid (bijlage 2).

Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening geeft aan wanneer gemeenten bepaalde kosten moeten verhalen als sprake is van een aangewezen bouwplan. Het bouwen van een woning is een aangewezen bouwplan, waarbij de gemeente verplicht is om kostenverhaal zeker te stellen. De hierboven beschreven Rood voor Groen-regeling wordt op twee manieren ten uitvoering gebracht. Enerzijds kunnen woningen worden gebouwd als sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering door sloop. In dergelijke gevallen vindt de kwaliteitsverbetering in natura plaats als integraal onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling. Het slopen is een voorwaarde voor het bouwen van een woning. In het geval op deze manier een woning wordt ontwikkeld, zal met de ontwikkelaar een overeenkomst worden gesloten om kosten te verhalen die de gemeente moet maken.

De andere variant om in het kader van de Rood voor Groen-regeling een woning te ontwikkelen is dat de kwaliteitsverbetering geen integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering die noodzakelijk is om de woning te kunnen realiseren, wordt niet door de ontwikkelaar gerealiseerd, maar door de gemeente. De kosten van de benodigde kwaliteitsverbetering zijn vastgesteld op € 150.000 (prijspeil 2008) en worden verhaald op de ontwikkelaar als bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het is daarbij noodzakelijk dat de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen in een structuurvisie zijn vastgelegd. In hoofdstuk 7 is hiervoor het programma Kwaliteitsverbetering buitengebied opgenomen. Met een ontwikkelaar wordt dan ook een overeenkomst gesloten om zowel de kosten van de gemeente te verhalen als de vastgestelde bijdrage per woning aan ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van uitvoering van het programma Kwaliteitsverbetering buitengebied.

De hoogte van de bijdrage ad € 150.000 is gebaseerd op de prijzen van een bouwtitel die de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) rekent. Op grond van het provinciaal beleid “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte” moet in principe de netto-opbrengst van een woning ten goede komen aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De toelichting op het beleid geeft aan dat gemeenten een vaste bijdrage per te realiseren woning kunnen vaststellen, waarbij het bedrag gerelateerd is aan de bestemmingswinst die in de betreffende gemeente normaliter behaald kan worden. Gelet op de ervaringen die de provincie heeft opgedaan bij deze aanpak is daarbij een ondergrens van € 140 per m² uit te geven grondoppervlakte voorgesteld door de provincie. De oppervlakte van een bouwkaavel voor een te ontwikkelen woning varieert, maar het is redelijk om uit te gaan van een bouwkaavel met een oppervlakte van 1.000 – 1.500 m². Het afkomen van baten van een ruimtelijke ontwikkeling is in strijd met de wet en dus niet toegestaan. Het combineren van de uitgangspunten van de ORR bij de verkoop van bouwtitels aan particulieren en de voorstellen van de provincie resulteert in het voorstel om in Alphen-Chaam de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied vast te stellen op € 150.000 per woning. Dit bedrag betreft het prijspeil januari 2008 en wordt jaarlijks geïndexeerd aan de hand van het prijsindexcijfer grond-, weg- en waterbouw (GWW). Dit prijsindexcijfer heeft de meeste raakvlakken met de prijsontwikkeling van civiele- en cultuurtechnische werken waar het programma Kwaliteitsverbetering buitengebied voornamelijk uit bestaat.

Uitvoering

Deze structuurvisie vormt de basis voor het vragen van een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De 20 woningen die op deze wijze kunnen worden ontwikkeld, kunnen niet allemaal tegelijk of in dezelfde periode worden ontwikkeld. Het is noodzakelijk om een fasering aan te brengen, zodat de bijdragen aan het fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied ook daadwerkelijk binnen redelijke termijn kunnen worden besteed aan uitvoeringsprojecten. Het college wordt aangewezen als bevoegd orgaan om ieder jaar te bepalen hoeveel woningen, waarbij de financiële voorwaarde wordt gesteld, kunnen worden ontwikkeld. Het jaarlijkse aantal zal afhangen van de voortgang van de uitvoering van het programma Kwaliteitsverbetering buitengebied.

De 21 woningen waarbij sprake is van kwaliteitsverbetering in natura in het project zelf door de sloop van voldoende ongewenste bebouwing maken geen deel uit van het jaarlijks vast te stellen aantal. Deze 21 woningen staan los van het financieel bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen en kunnen zelfstandig worden ontwikkeld. Hierbij is geen fasering aan de orde.

7. Programma kwaliteitsverbetering buitengebied

Budget

Het fonds “Kwaliteitsverbetering buitengebied” wordt gevoed door een tweetal ontwikkelingen. De ontwikkeling van een woning waarbij een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt bedongen van € 150.000 (prijspeil 2008) en de ontwikkeling waarbij een bijdrage wordt geleverd vanwege het hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (VAB). Deze laatste vorm van bijdrage is afhankelijk van de betreffende ontwikkeling, zie hoofdstuk 4. Het is onzeker hoe groot de bijdrage aan het fonds zal uit hoofde van deze laatste ontwikkelingen. Het is immers afhankelijk van particulieren initiatieven om nieuwe vormen van bedrijvigheid te starten in VAB’s.

Ook in het geval woningen op grond van deze structuurvisie worden ontwikkeld is het onzeker hoe groot de bijdrage aan het fonds periodiek zal zijn. Een woning zal namelijk door particulier initiatief tot stand komen. Er is echter wel animo voor deze regeling. Een zorgvuldige fasering van het aantal woningen dat periodiek wordt toegestaan, zal zorgen voor een geregelde bijdrage aan het fonds en de beheersbaarheid van de woningbouw.

Uitgangspunten

De gelden in het fonds “Kwaliteitsverbetering buitengebied” dienen te worden besteed aan doelen die in een programma inzichtelijk worden gemaakt.

- De gelden moeten worden besteed aan het buitengebied en mogen niet ten goede komen aan ontwikkeling van groen in de bebouwde kommen.
- Het programma bestaat uit projecten die maatschappelijk zijn gewenst, al dan niet op grond van vastgesteld beleid, maar waarvoor nog geen financiële dekking is.
- De uitvoering van projecten uit het programma is afhankelijk van de inkomsten uit de ‘rode’ ontwikkelingen zoals omschreven in de vorige paragraaf.
- De gelden mogen alleen worden besteed aan de aanleg en realisatie van kwaliteitsverbeterende projecten.
- De gelden mogen niet worden besteed aan reguliere onderhouds- en beheerstaken.
- Het programma beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Alphen-Chaam.

Projecten

Omschrijving, doel, globale kosten, uitvoering/planning

De volgende projecten vormen het programma “Kwaliteitsverbetering buitengebied”:

Landschapsontwikkelingsplan

Vastgesteld: 8 mei 2008

Doel: Raamplan voor het behoud en de versterking van natuurlijke en landschappelijk waarden in het buitengebied.

Omvang: Er is prioriteit gegeven aan 3 deelprojecten, “Ommetjes”, “Erfbeplanting” en “Ecologische verbindingzones en waterberging”. De kosten voor deze projecten zijn geraamd op respectievelijk € 50.000, € 50.000 en € 500.000.

Kavelruil Balleman

Doel: Deelproject van landinrichting Ulvenhout-Galder

Omvang: De gemeentelijke bijdrage aan het project is geraamd op € 150.000

Subsidieregeling groen-blauwe diensten

Doel: Een subsidieregeling van provincie en gemeente om grondeigenaren te stimuleren op eigen grond natuur- en landschapsprojecten uit te voeren.

Omvang: De komende 4 jaar is de gemeentelijke bijdrage geraamd op € 200.000 - € 600.000. De werkelijke hoogte hangt af van het aantal subsidieverzoeken en is daarom op voorhand niet te bepalen.

Subsidieregeling ongewenste bebouwing in het buitengebied, 2^e tranche

Doel: Een subsidieregeling voor het tegemoetkomen in de kosten van de sloop van ongewenste bebouwing in het buitengebied.

Omvang: Het subsidieplafond wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en is afhankelijk van het resterende budget uit de 1^e tranche, maximaal € 200.000.

Financieel beheer

Door uitvoering van projecten van particuliere initiatiefnemers wordt het fonds Kwaliteitsverbetering buitengebied gevoed. Het ontstane budget wordt benut om de bovenstaande projecten tot uitvoering te kunnen brengen. Het is noodzakelijk om de omvang van het fonds en de uitvoering van projecten zoveel als mogelijk met elkaar af te stemmen en in balans te brengen. Het ontstane budget mag in principe niet oneindig onbenut blijven.

Om te voorkomen dat onbalans komt tussen budget en uitvoering, dient het toevoegen van woningen aan bebouwingsconcentraties tegen de financiële voorwaarde gefaseerd te worden. De maximaal toegestane 20 woningen kunnen niet tegelijk of in enkele jaren worden gerealiseerd. Zoals is opgenomen in hoofdstuk 7, wordt het college aangewezen om ieder jaar te bepalen hoeveel woningen gerealiseerd worden, met andere woorden hoeveel initiatieven in behandeling worden genomen.

Bijlage 1: Legenda kaartbeelden

Legenda

Huidige situatie

-  grens bebouwingsconcentratie
-  kern(randzone)
-  (lint) bebouwing
-  laanbepianting
-  bos, struweel
-  boomkwekerij
-  waterloop
-  wegenstructuur
-  glastuinbouw

Analyse

-  waardevolle zichtrelatie
-  open hoek / behoud open hoek
-  karakteristieke (open) ruimte
-  (visuele) barrière
-  storende bebouwing / rommelig
-  open landschap / behoud open landschap
-  introverte / omsloten ruimte

Ruimtelijke visie

-  versterken / realiseren ecologische verbingszone
-  ruimte voor waterberging / beekherstel
-  versterken groenstructuur
-  versterken laanstructuur
-  landschappelijke inpassing
-  te behouden / versterken zichtrelatie
-  te behouden / versterken open verbindingen
-  mogelijkheden herstelling bebouwing middels sloop-bonus
-  zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing
-  zoeklocatie voor toevoeging extra bebouwing met behoud van zicht naar het landschap
-  uitbreidingslocatie dorpen

Bijlage 2: Uitvoeringsregeling Buitengebied in Ontwikkeling

UITVOERINGSREGELING

“Buitengebied in Ontwikkeling”

BiO-woningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Algemene voorwaarden	7
3. Ontwikkelingsvoorwaarden	9
Voorwaarden aan de locatie	9
Bouwvoorschriften.....	9
Beeldkwaliteit	9
Overige voorwaarden.....	10
4. Nadere uitwerking sloopvoorwaarde	13
5. Uitvoering.....	15
Procedure	15
Hardheidsclausule	15

1. Inleiding

Op 8 mei 2008 heeft de raad de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” vastgesteld. De beleidsnota beoogt kwaliteitsverbetering te realiseren in het buitengebied van de gemeente door functieverandering toe te staan in bestaande gebouwen, voornamelijk van voormalige agrarische bedrijven. De beleidsnota is tevens een gemeentelijke uitwerking van het provinciale beleid “Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte”, omdat het beperkt toevoegen van nieuwe woningen aan het buitengebied mogelijk wordt gemaakt.

Het doel van deze uitvoeringsregeling is het stellen van regels waaraan de ontwikkeling van woningbouw op grond van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” dient te voldoen. In het vervolg van deze regeling worden de woningen aangeduid als BiO-woningen.

2. Algemene voorwaarden

Er zijn 2 mogelijkheden om op een locatie die daarvoor geschikt is een BiO-woning te kunnen realiseren. Beide mogelijkheden leveren een kwaliteitsverbetering op in het buitengebied. Een BiO-woning kan worden gerealiseerd, indien:

- minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in het buitengebied van de gemeente wordt gesloopt of
- een bijdrage van € 150.000,- (prijspeil 2008) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds.

Een financiële bijdrage zal door de gemeente worden benut om kwaliteitsverbeteringsprojecten in het buitengebied te financieren. De beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” zal worden omgevormd tot een structuurvisie waarin een kwaliteitsverbeteringsprogramma zal zijn opgenomen. De omvang van dit programma bepaalt tevens het aantal BiO-woningen dat tegen een financiële voorwaarde kan worden gerealiseerd.

Het aantal te realiseren BiO-woningen is gelijk aan het aantal projectmatig gerealiseerde woningen op grond van de regeling Ruimte voor Ruimte. In Alphen-Chaam gaat het om in totaal 41 woningen. Hiervan zullen 20 woningen worden gereserveerd om te kunnen worden gerealiseerd met een financiële voorwaarde. Dat betekent dat er 21 BiO-woningen gerealiseerd kunnen worden onder de voorwaarde dat in natura kwaliteitsverbetering plaatsvindt door sloop van voldoende ongewenste bebouwing.

3. Ontwikkelingsvoorwaarden

Voorwaarden aan de locatie

De volgende regels zijn van toepassing op een locatie waar een BiO-woning gerealiseerd kan worden:

1. Het betreft een vrijstaande en grondgebonden burgerwoning aan het lint op een vrije kavel.
2. De nieuwe BiO-woning takt direct aan op bestaande wegen.
3. De nieuwe BiO-woning mag het bestaande bebouwingslint niet doen dichtslibben, doorzichten in de bebouwingslinten dienen te worden behouden (alle linten zijn al redelijk vol, een aanvraag voor de komst van een nieuwe BiO-woning wordt per bebouwingslint bekeken en afgewogen).
4. Een vrije kavel heeft een frontbreedte van minimaal 50 meter direct aan het bebouwingslint gemeten vanaf de belendende bestaande eigendommen.
5. De regeling kent geen complexmatige of seriematige bouw, maar kenmerkt zich door individuele bouw.
6. Bij een nieuwe BiO-woning is nader onderzoek vereist (o.a. voor geluid, verkeer, archeologie, ecologie, water, landschap).
7. Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe BiO-woning, als de kavel en de tuin (lees meer in paragraaf Beeldkwaliteit).
8. Landschappelijke inpassing (erfplanting) is vereist.
9. Bij een nieuwe BiO-woning blijft een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd (hier zijn geen huis en geen opstallen toegestaan).
10. De rooilijn aan de voorzijde dient afgestemd te worden op de rooilijn van het betreffende bebouwingslint in relatie tot de voorgeschreven rooilijn in het geldende bestemmingsplan (een afweging om tot de meest gewenste situatie te komen is noodzakelijk).
11. Een bijdrage aan de uitvoering van het programma “Kwaliteitsverbetering buitengebied” zoals opgenomen is in de structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” van de gemeente is vereist (in natura door sloop van minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing of d.m.v. een financiële bijdrage van € 150.000,-, prijspeil 2008).

Bouwvoorschriften

Nadat aan alle voorgaande voorwaarden en stappen is voldaan, is het volgende toetsingskader van toepassing voor alle nieuwe BiO-woningen. De huidige regelgeving in het buitengebied staat bouwvolumes toe met een inhoudsmaat van 600 m³. De raad van Alphen-Chaam heeft d.d. 20 december 2007 in de Nota van Uitgangspunten vastgesteld dat voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied een maximale inhoudsmaat van 750 m³ zal worden aangehouden. Bij woningen zijn (vrijstaande) bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk maximum van 100 m². Voor de maatvoering van nieuwe BiO-woningen wordt hierbij aangesloten. De overige kwantitatieve voorschriften uit het toetsingskader zijn conform de huidige bestemmingsplanmogelijkheden die gelden in het buitengebied, waarbij voor de woning een maximale goothoogte van 4,5 meter wordt gehanteerd en een dakhelling tussen 12 en 45°. De maximale goot- en nokhoogte van bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter.

Beeldkwaliteit

Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe BiO-woning als voor de kavel en de tuin. Het integrale ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het college, waarbij inhoud aan onderstaande aspecten is gegeven. Deze eisen aan de beeldkwaliteit dienen als kader voor de welstandstoets.

Passendheid in het landschap

Het belangrijkste criterium is dat de nieuwe BiO-woning past in het landschap. Er zijn 2 aspecten waarin dit tot uitdrukking dient te komen:

1. De situering en de vormgeving van de BiO-woning, de kavel en de tuin dienen het landschap, de directe omgeving, maar ook elkaar te versterken.
2. De keuze van de architectuur en het materiaalgebruik van de BiO-woning, maar ook de vormgeving en beplanting van de tuin dienen aan te sluiten op het betreffende landschap.

Voor de passendheid in het landschap dient te worden aangesloten bij de typologieën zoals die zijn opgenomen in het landschapsonwikkelingsplan.

Typologie van de BiO-woning

De huidige typologie van nagenoeg alle bestaande burgerwoningen aan de linten in het buitengebied is hierbij maatgevend. In het gehele buitengebied treft men burgerwoningen aan die bestaan uit slechts één of anderhalve bouwlaag met een kap. De nieuwe BiO-woning dient daarom bij voorkeur uit te gaan van één of anderhalve bouwlaag met een kap. Uitzonderingen op deze regel zijn mogelijk indien de ruimtelijke context van de nieuwbouw daar aanleiding toe geeft.

Architectuur BiO-woning

Bij voorkeur wordt gestreefd naar het realiseren van eigentijdse en hedendaagse architectuur zodat nieuwe BiO-woningen aan de linten het stijlkenmerk van de huidige tijd zullen dragen. Uiteraard is het de vrije keus van de initiatiefnemer welke architectuur wordt geprefereerd: eigentijds, modern of traditioneel. Het bouwen van woningen met een streekeigen (historische) architectuur behoort tot de mogelijkheden, mits met voldoende kwaliteit en oog voor integraliteit uitgevoerd.

Typologie en architectuur tuin

De tuin/kavel van de nieuwe BiO-woning ligt in het buitengebied. Niet voor niets staat bovenaan het lijstje van de beeldkwaliteitscriteria: passendheid in het landschap. ‘Vertuining’ van het platteland dient te worden voorkomen. Daarom is het opstellen van een tuinontwerp verplicht. In het tuinontwerp wordt duidelijk dat tuin/kavel en nieuwe BiO-woning door een landschappelijke (erf)beplanting dient te zijn ingepast in het omringende landschap. Te denken valt aan: bosschages, houtwallen, houtsingels, kavelrandbeplantingen, lanen, boomgaarden, poelen, sloten met oevervegetaties, bloemenweiden etc.. Een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen deze landschappelijke structuren is in ondergeschikte mate een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk.

Overige voorwaarden

Het toevoegen van nieuwe woningen in het buitengebied is niet zondermeer toegestaan. Daartoe zal door de gemeente een planologische procedure gevolgd dienen te worden en er zal aan specifieke randvoorwaarden die gemeente en provincie stellen voldaan moeten worden. Het betreft:

- randvoorwaarden planologische regeling
- kwaliteitsverbetering buitengebied

In deze paragraaf worden de instrumenten beschreven die ingezet worden om er voor te zorgen dat aan deze randvoorwaarden wordt voldaan.

Randvoorwaarden planologische regeling

De beleidsnota en structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” in combinatie met deze uitvoeringsregeling geven de hoofdlijnen van beleid aan. Elk afzonderlijk initiatief zal op zichzelf worden beoordeeld aan de hand van de specifieke situatie ter plaatse. Het instrument dat daarbij wordt ingezet is een planologische procedure: een herziening van het bestemmingsplan. Daarbij komen alle ruimtelijk relevante eisen breed aan de orde.

Een initiatief zal in ieder geval beoordeeld moeten worden vanuit aspecten van onder meer:

- milieu (geluidhinder, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid)
- water (watertoets)
- verkeer (ontsluiting)
- ecologie (flora en fauna)
- cultureel erfgoed (archeologie en cultuurhistorie)
- brandweer (primaire en secundaire bluswatervoorzieningen)
- economische uitvoerbaarheid
- risico op planschade

Aan de hand van deze toetsen zal pas duidelijk worden of aan een initiatief voor het ontwikkelen van een BiO-woning door de gemeente in principe medewerking kan worden verleend. Als dat het geval is wordt de eigenlijke planologische procedure opgestart waarbij inspraak- en bezwaarmogelijkheden alsook de bevoegdheden van de provincie nog van invloed zijn op de uiteindelijke haalbaarheid van het initiatief.

De in deze uitvoeringsregeling opgenomen paragraaf Beeldkwaliteit zal onderdeel uitmaken van de welstandsnota. De welstandsc commissie zal aanvragen om bouwvergunning toetsen aan de paragraaf Beeldkwaliteit en hetgeen in zijn algemeenheid over woningen in het buitengebied in de welstandsnota is opgenomen.

Kwaliteitsverbetering buitengebied

In de beleidsnota en de structuurvisie “Buitengebied in Ontwikkeling” zijn 2 mogelijkheden opgenomen om in aanmerking te komen voor het realiseren van een BiO-woning:

- slopen van minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing in de gemeente
- afdracht van € 150.000,- (prijsspeil 2008) in het gemeentelijk groenfonds

Deze voorwaarden worden uitgewerkt in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

4. Nadere uitwerking sloopvoorwaarde

In de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” die op 8 mei 2008 door de raad is vastgesteld is aangegeven dat een BiO-woning onder meer gerealiseerd kan worden, indien daar de sloop van minstens 4.000 m² aan ongewenste bebouwing tegenover staat. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat de vastgestelde oppervlakte niet overeenstemt met de omvang van agrarische bedrijven in het buitengebied. De grootste bedrijven binnen de gemeente hebben een oppervlakte aan gebouwen van tussen 3.000 en 4.000 m². Buiten deze categorie zijn er veel bedrijven te vinden met een omvang van tussen 1.200 en 2.000 m² aan gebouwen. Door rekening te houden met de maatvoering van de plaatselijke bedrijven zullen initiatieven om met het bouwen van BiO-woningen tot kwaliteitsverbetering te komen eerder en eenvoudiger gerealiseerd kunnen worden. Door de norm te stellen op 3.000 m² kunnen meer initiatieven door één of twee slopende partij(en) worden gerealiseerd.

De 3.000 m² aan oppervlakte ziet in principe toe op gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals sleufsilos, mestzakken en kelders tellen in principe niet mee in de oppervlakte.

Een dergelijke interpretatie van de beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” zou echter te eng zijn in relatie tot de doelstelling van de regeling. Het gaat erom dat de kwaliteitsverbetering in verhouding staat tot het mogen toevoegen van een woning. Een nadere uitwerking van de gestelde 3.000 m² is daarom op zijn plaats. In onderstaand overzicht wordt per soort bebouwing aangegeven voor welke factor de betreffende oppervlakte mag meetellen voor de gestelde 3.000 m²:

- gebouwen	1
- betonnen sleufsilos en voerplaten	0,2
- mestzakken, -platen en -silos	0,2
- onderkeldering	0,2
- asbestplaten	0,5
- glasopstanden	0,2

Erfverharding wordt niet als zodanig meegenomen in de berekening van de oppervlakte aan ongewenste bebouwing. De bebouwing dient legaal aanwezig te zijn op de peildatum van 8 mei 2008 (vaststelling beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling”).

Door een privaatrechtelijke overeenkomst en de herziening van het bestemmingsplan om een BiO-woning mogelijk te maken zal het blijvend onmogelijk gemaakt worden om op de gronden waar gesloopt is, nieuwe bebouwing te realiseren. Bij sloop van gebouwen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie zal de nieuwe bestemming in principe wonen worden. Hierbij is het mogelijk om maximaal 200 m² van de voormalige bedrijfsgebouwen voor de woonfunctie te behouden. Om redenen van beeldkwaliteit is het mogelijk om deze 200 m² als vervangende nieuwbouw te realiseren.

Het is beperkt mogelijk om een deel van de voormalige bedrijfsgebouwen op een slooplocatie te benutten voor een nieuwe niet-agrarische functie. De beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” geeft aan welke activiteiten op welke locaties in principe kunnen worden toegestaan. Indien kwaliteitsverbetering voor een nieuwe functie verplicht wordt gesteld, mag deze kwaliteitsverbetering niet bestaan uit bebouwing die ten behoeve van een BiO-woning dient te worden gesloopt. In alle gevallen zal er sprake zijn van maatwerk.

5. Uitvoering

Procedure

De beleidsnota “Buitengebied in Ontwikkeling” wordt omgevormd tot een structuurvisie. Op basis van de structuurvisie kunnen BiO-woningen onder een financiële voorwaarde worden gerealiseerd. Het aantal te ontwikkelen woningen is afhankelijk van de omvang van het programma kwaliteitsverbetering dat zal worden opgenomen in de structuurvisie. Verzoeken om medewerking te verlenen aan de realisatie van een BiO-woning onder een financiële voorwaarde kunnen worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van de structuurvisie. De vaststelling van de structuurvisie en de datum van inwerkingtreding zullen worden bekendgemaakt in de plaatselijke huis-aan-huisbladen en de gemeentelijke website.

Verzoeken zullen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien het aantal gelijktijdig ingediende verzoeken het aantal zoals in de regeling is bepaald overstijgt, wordt voorrang verleend aan verzoeken voor een BiO-woning in een bebouwingsconcentratie type 1, vervolgens type 2 enzovoorts. Indien noodzakelijk wordt voorrang verleend aan bebouwingsconcentraties waar het kleinste aantal verzoeken op van toepassing is. Het laatste criterium dat in voorkomende gevallen zal worden toegepast, is dat voorrang wordt verleend aan verzoeken waarbij de locatie is gelegen in gebied met de minste natuurlijke en landschappelijke waarden conform het geldende bestemmingsplan en het streekplan van Noord-Brabant.

Realisatie van BiO-woningen onder de voorwaarde van sloop van minstens 3.000 m² aan ongewenste bebouwing is niet afhankelijk van de structuurvisie, omdat de benodigde kwaliteitsverbetering zeker is gesteld door de voorwaarde van sloop. Verzoeken om medewerking te verlenen aan de realisatie van een BiO-woning onder de voorwaarde van sloop kunnen worden ingediend vanaf de datum van inwerkingtreding van deze uitvoeringsregeling. Het vaststellen van deze uitvoeringsregeling en de datum van inwerkingtreding zullen worden gepubliceerd in de plaatselijke huis-aan-huisbladen en de gemeentelijke website.

Verzoeken zullen worden behandeld op volgorde van binnenkomst. Indien het aantal gelijktijdig ingediende verzoeken het aantal zoals in de regeling is bepaald overstijgt, wordt voorrang verleend aan verzoeken voor een BiO-woning in een bebouwingsconcentratie type 1, vervolgens type 2 enzovoorts. Indien noodzakelijk wordt voorrang verleend aan bebouwingsconcentraties waar het kleinste aantal verzoeken op van toepassing is. Het laatste criterium dat in voorkomende gevallen zal worden toegepast, is dat voorrang wordt verleend aan verzoeken waarbij de locatie is gelegen in gebied met de minste natuurlijke en landschappelijke waarden conform het geldende bestemmingsplan en het streekplan van Noord-Brabant.

Hardheidsclausule

Het college mag afwijken van dit beleid, indien toepassing zou leiden tot gevolgen voor belanghebbenden, die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met het beleid te dienen doelen.