

Memo

memonummer	NOT01-0416004-01C	
datum	24 januari 2019	
aan	Michelle Korst	ABG gemeenten
van	Ties Peelen	CroonenBuro5
kopie	Martijn Stabel	Antea Group
project	Bestemmingsplan de Ligt IV in Alphen	
projectnr.	0416004.00	
betreft	Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie De Ligt IV te Alphen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het noordoosten van de kern Alphen ligt uitbreidingsgebied 'De Ligt', een woningbouwlocatie buiten het bestaand stedelijk gebied die in fases wordt gerealiseerd. De gemeente Alphen-Chaam is voornemens om na fase I, II en III, fase IV te realiseren. Op deze locatie van circa 4,3 hectare zijn circa 80 woningen in verschillende categorieën voorzien.

Op basis van het beleid van de provincie, verankerd in de Verordening ruimte, is uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied niet toegestaan. Potentiele uitbreidingslocaties buiten het bestaand stedelijk gebied zijn echter wel aangewezen met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen zo'n aanduiding kan, onder voorwaarden, een dergelijke ontwikkeling wel plaatsvinden. Een deel van de woningbouwontwikkeling De Ligt, fase IV (hierna: De Ligt IV) is niet aangeduid met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

De Verordening ruimte biedt in artikel 8.3 de mogelijkheid om voor stedelijke uitbreidingen de grens van het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' te wijzigen. Om de beoogde woningbouw op de locatie mogelijk te maken, dient de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' aan de locatie toegekend te worden.

1.2 Doelstelling

Deze onderbouwing geeft een beschrijving van de lagenbenadering voor de woningbouwlocatie De Ligt IV. Met deze onderbouwing wordt aangetoond dat, conform artikel 8.3, lid 2 van de Verordening ruimte, de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Alphen aanvaardbaar is en hiermee de herbegrenzing van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' te verantwoorden is.

1.3 Plangebied

Het plangebied van De Ligt IV ligt ten noordoosten van de kern Alphen. Het plangebied wordt globaal begrensd door agrarische percelen aan de noordzijde, de N260 aan de oostzijde en door bebouwing van het reeds gerealiseerde De Ligt II en III aan de zuid- en westzijde. De agrarische percelen aan de noordzijde behoren niet bij het plangebied De Ligt IV. Deze percelen vormen echter wel potentie om in de toekomst ontwikkeld te worden tot woningbouwlocatie. In dit kader worden deze gronden ook meegenomen bij het plangebied van de herbegrenzing. In figuur 1 is de begrenzing van het plangebied opgenomen.

Om een goede uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Alphen, dient het plangebied op een grotere schaal te worden geanalyseerd. De kern Alphen en haar omgeving vormen het studiegebied van deze lagenbenadering. In figuur 2 is het plangebied met de ligging in haar omgeving opgenomen. Op deze wijze wordt er een compleet beeld geschetst van de ondergrondlaag, de netwerklaag en de occupatielaag van de omgeving van het plangebied.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied De Ligt IV (Globespotter, 2017)



Figuur 2. De ligging van het plangebied in de omgeving van Alphen

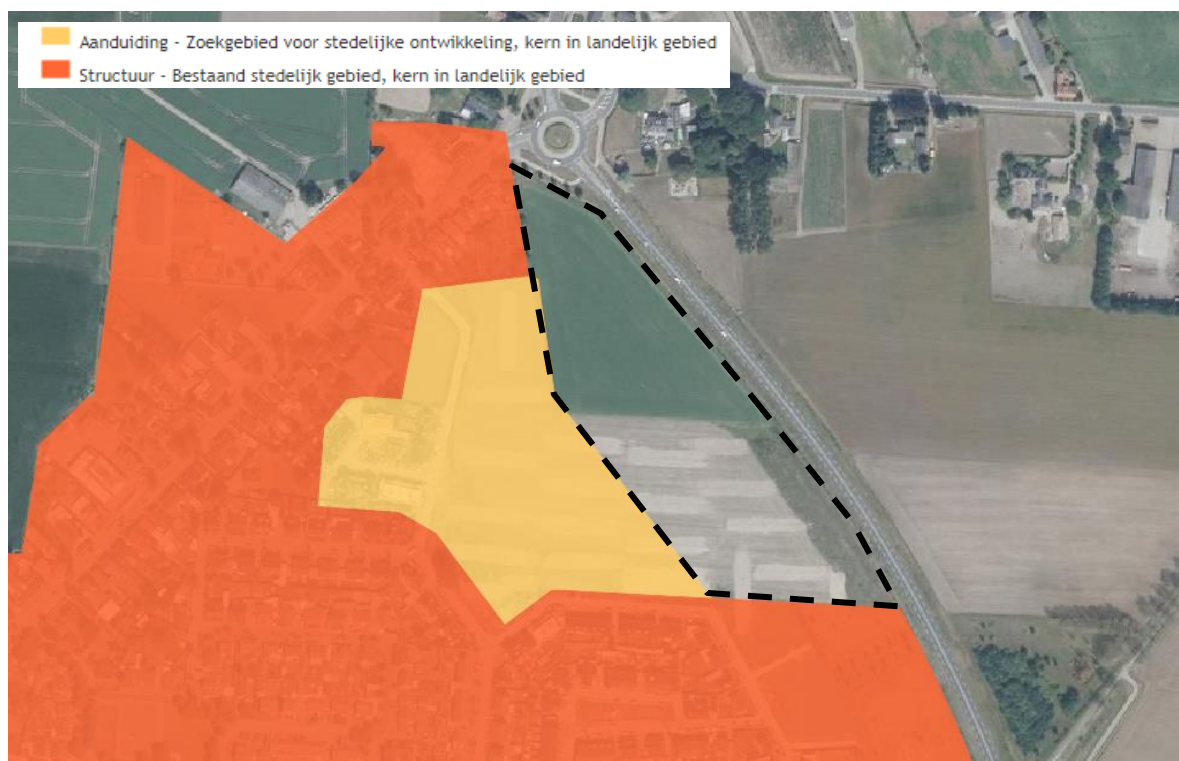
2 Beleidskader

2.1 Verordening ruimte

In de Verordening ruimte is de locatie De Ligt IV aangewezen als de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Een deel waar de woningbouw is voorzien, is deels aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwbouwtigting) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' voorzien in een stedelijke ontwikkeling. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Het oostelijke deel is echter niet aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. In figuur 3 is het bestaand stedelijke gebied en de aangeduide zoekgebied opgenomen. Voor het deel van het plangebied dat niet is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied', dient een verzoek tot herbegrenzing te worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant. Zonder deze grenswijziging zijn nieuwbouwwoningen in dit gebied niet toegestaan op grond van de Verordening ruimte.



Figuur 3. Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling (Verordening ruimte)

De Verordening ruimte biedt in artikel 8.3 de mogelijkheid om voor stedelijke uitbreidingen de grens van het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' te wijzigen. Om woningbouw binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' toe te staan, dient de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied' toegekend te worden.

Wijziging van de begrenzing 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'

In artikel 8.3 van de Verordening ruimte is het volgende opgenomen over de wijziging van de begrenzing van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

1. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' te wijzigen in geval:
 - a. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
 - b. uit een milieueffectrapport, dat op grond van de Wet milieubeheer is opgesteld, blijkt dat daardoor een gunstiger resultaat voor de milieugevolgen wordt bereikt.
2. Een wijziging als bedoeld in het eerste lid is alleen mogelijk indien uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.
3. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 38.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Voorliggende onderbouwing voorziet doormiddel van de lagenbenadering in de onderbouwing dat de uitbreidingsrichting aanvaardbaar is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen die worden gesteld in artikel 8.3 lid 2 van de Verordening ruimte.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

In hoofdstuk 4 van bijlage 2 bij de toelichting van de Verordening ruimte wordt vermeldt dat het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) ter grondslag heeft gelegen bij de toepassing van de lagenbenadering voor de aanwijzing van de huidige zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Bij het opstellen van het DRS is gebruik gemaakt van basisinformatie, waaronder basiskaarten, en is het bestaande beleid geïnventariseerd. In hoofdstuk 4 van bijlage 2 bij de toelichting wordt een lijst weergegeven van de gebruikte kaarten.

Conform hoofdstuk 6 van bijlage 2 bij de toelichting van de Verordening ruimte is het aanwijzen van een nieuw zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling mogelijk, mits de onderbouwing voor een dergelijk gebied dezelfde gegevens gebruikt zoals benoemd in hoofdstuk 4 van bijlage 2 bij de toelichting van de Verordening ruimte. In de voorliggende onderbouwing wordt gebruik gemaakt van deze genoemde gegevens.

Het DRS is voor de gemeente Alphen-Chaam opgenomen in het Uitwerkingsplan landelijke regio Zundert en omgeving uit 2004. In dit Uitwerkingsplan wordt de N260 gezien als nieuwe harde grens van de kern Alphen. Invulling van woningbouw in het gebied tussen de kern en de N260 wordt in dit Uitwerkingsplan voorzien. Een uitbreiding tot aan de rondweg is echter niet door vertaald naar de Verordening ruimte.

3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Momenteel heeft het plangebied een agrarische functie. De locatie bestaat uit gras- en akkerland. Er bevindt zich geen bebouwing binnen het plangebied.

3.2 Toekomstige situatie

Woningbouwontwikkeling De Ligt IV

Ruimtelijke structuur

Bij de afronding van uitbreidingswijk De Ligt is gezocht naar enerzijds een optimale aansluiting op en logische afronding van het dorp Alphen en anderzijds een passende landschappelijke inpassing. Binnen de stedenbouwkundige hoofdopzet is het mogelijk om een flexibel woningbouwprogramma te ontwikkelen van grondgebonden woningen. De flexibiliteit is gewenst om adequaat in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de woningmarkt. Aan de oostelijke rand zijn patio-woningen beoogd, in het middengebied vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen. Binnen het plangebied is ruimte voor circa 80 woningen.

Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied wordt een interne ontsluitingsstructuur aangelegd om de woningen op de aangrenzende wegen te ontsluiten. De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats via de Weegbree/Eikenlaan en Beukenlaan in het zuiden en de Beukenlaan/Goedentijd in het noorden. Parkeren vindt gedeeltelijk op eigen terrein plaats en gedeeltelijk in de openbare ruimte. Hierbij dient de ontwikkeling te voldoen aan de parkeer-normen van de gemeente Alphen - Chaam (gebaseerd op de normen van het CROW). Bij een flexibele invulling van het woningbouwprogramma zal ook steeds een sluitende parkeeroplossing moeten worden gerealiseerd.

Groen

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is gezocht naar een oplossing waarbij een relatie wordt gelegd tussen de randweg en het nieuw te ontwikkelen plan. De oostelijke rand van het woongebied wordt derhalve gevormd door een brede groenzone; deze zorgt enerzijds voor een noodzakelijke buffer naar de woningbouw (in verband met geluid) en anderzijds voor een landschappelijke inpassing van het plan. De zone wordt parkachtig ingericht met wandelpaden en een voorziening ten behoeve van de waterberging. In deze groenzone kan een speelplek worden opgenomen. In figuur 4 is het stedenbouwkundig plan van de ontwikkeling weer-gegeven.

Woningbouwontwikkeling noordelijke agrarische gronden

De agrarische percelen ten noorden van De Ligt IV vormen een potentiële woningbouwlocatie. Concrete plannen voor dit gebied zijn er echter nog niet. Bij de invulling van deze woningbouwlocatie wordt aangesloten bij de ruimtelijke opzet en woningbouwtypen van De Ligt IV. De brede groenzone langs de N260 zal doorgetrokken worden tot aan de rotonde. Hierbij blijft er een relatief klein gebied over voor woningbouw.

memonummer: NOT01-0416004-01C

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie De Ligt IV te Alphen



Figuur 4. Verkavelingsplan (Compositie 5 stedenbouw bv)

4 Beschrijving lagenbenadering

4.1 Lagenbenadering

De lagenbenadering verdeelt de fysieke ruimte in drie lagen, te weten *ondergrond*, *netwerk* en *occupatie*. De ondergrondslaag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De netwerklaag wordt gevormd door de infrastructuur, bestaande uit (spoor)wegen en natuur- en waterverbindingen. De occupatie-laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren. Hier worden de drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie.

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

Op basis van deze lagenbenadering dient onderbouwd te worden dat de gewenste uitbreidingsrichting van de kern Alphen aanvaardbaar is. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Ondergrond

Geomorfologie

Ongeveer 10.000 jaar geleden is op het gebied van de huidige gemeente Alphen-Chaam door water en wind dekzand afgezet. Hierop zijn de eerste nederzettingen ontstaan, vanwege hun hogere en drogere ligging. In figuur 5 is de geomorfologische kaart van het plangebied en haar omgeving opgenomen. De kern Alphen en de nabije omgeving zijn gelegen op een dergelijk dekzandplateau. Ook de andere kernen in de omgeving zijn delen van een dekzandrug te vinden. Ten oosten van Alphen wordt het dekzandplateau ingesneden door een stelsel van kleine beken. Deze beken, waaronder de Dorpswaterloop en de Leij. Deze vormen het bovenlo-
pengebied van de Donge.

Het zandlandschap is in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant aange-
wezen als cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang. Het gebied wordt gekenmerkt door een oud,
plaatselijk goed bewaard gebleven cultuurlandschap. Het zandlandschap bestaat uit een grofmazige mozaïek
van oude en jonge zandontginningen en bossen. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn dorpen en
buurtschappen zonder open akkercomplexen en bijhorende groenstructuren. Op enkele plaatsen komen
open akkercomplexen voor (doordat veel perceelrandbegroeiing is verdwenen). De bebouwing en de akkers
liggen vaak op de rand van de beekdalen, de graslanden (beemden) in het beekdal en de (voormalige) heide-
velden op de hogere zandgronden.

Plangebied

Het plangebied ligt op het dekzandplateau. Een dekzandplateau werd vroeger voornamelijk in gebruik ge-
nommen ten behoeve van wonen en landbouw.

Bodem

De bodem van het buitengebied van Alphen kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën:

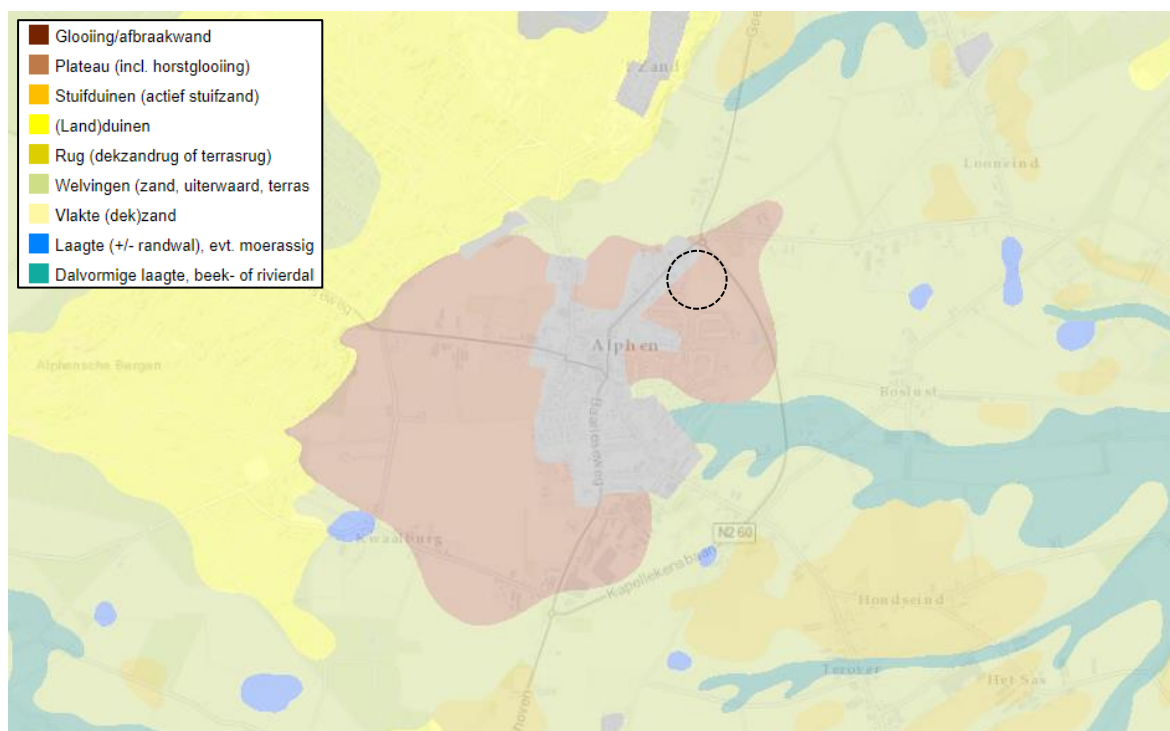
- *Oude cultuurgronden (eerdgronden):*
Deze gronden komen voor in een groot gebied rondom de kern Alphen en de oude kernen rondom
Alphen zoals Alphen-Oosterwijk, Looneind, Kwaalburg, Hondseind, Terover en het Sas. Deze gron-
den zijn als akker opgehoogd met zand en mest. Hierdoor hebben ze een dikke humushoudende
bovengrond verkregen en bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw. De gronden
in de omgeving van de kern Alphen zijn daarom ook veel in gebruik genomen voor de landbouw.
- *Zandgronden (voedselarme zandgronden):*
De voedselarme zandgronden betreffen de voormalige heidevelden die bij het invoeren van kunst-
mest in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw of zijn ingeplant met dennen, eiken of
beuken.
- *Beekdalgronden:*
Dit zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en
kennelijk vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbo-
dems ontwikkeld. Beekdalgronden worden vaak gebruikt als grond voor weide- en natuurontwikke-
ling. Deze bodem komt ten oosten van Alphen voor, ter plaatse van de beekdalen Dorpswaterloop
en de Leij.

Plangebied

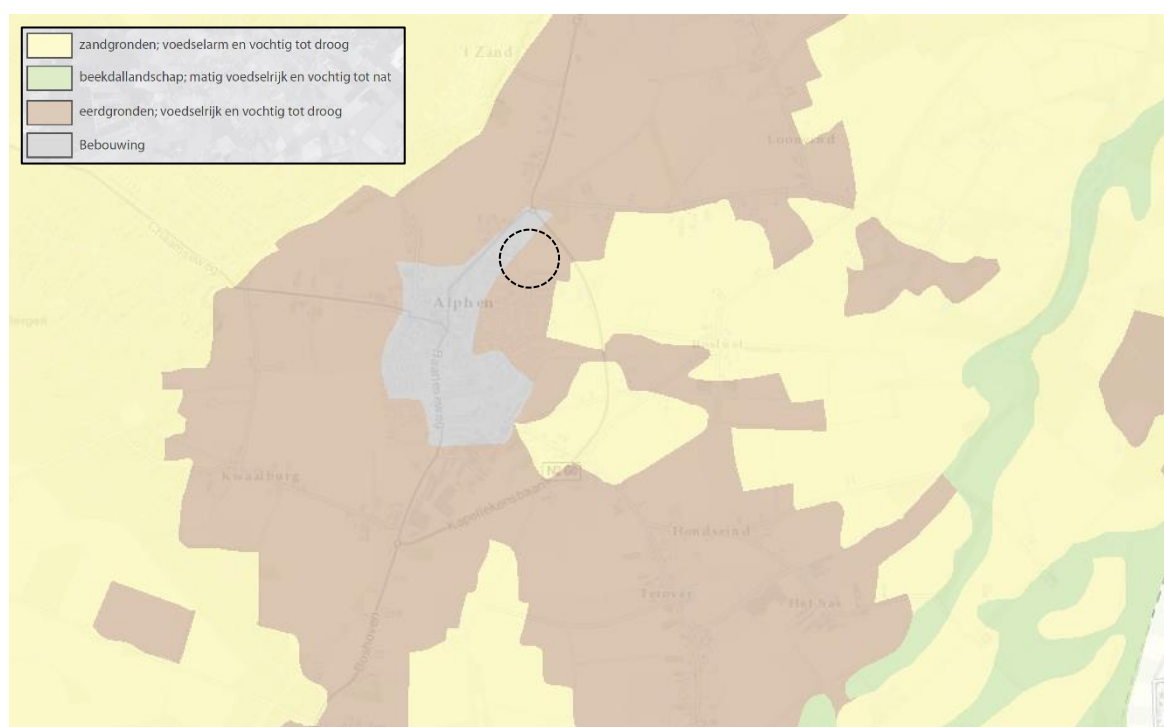
In figuur 6 is een uitsnede van de kaart bodemkundige hoofdeenheden opgenomen. Het plangebied is ge-
legen op de eerdgronden. Deze gronden zijn kenmerkend door de ligging om de oude kernen en werden (en
worden nog steeds) veel in gebruik genomen ten behoeve van de landbouw.

memonummer: NOT01-0416004-01C

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie De Ligt IV te Alphen



Figuur 5. Geomorfologische kaart (Kaartbank Brabant)



Figuur 6. Kaart bodemkundige hoofdeenheden (Kaartbank Brabant)

Reliëf

Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf (bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen) en in de vorm van kunstmatige ophogingen. Onder natuurlijk reliëf vallen de beekdalen en de Chaamsche Bosschen.

In figuur 7 is een uitsnede van het Actueel Hoogtebestand Nederland opgenomen. Bij De Chaamsche Bosschen is sprake van veel reliëf. Bij het beekdal Dorpswaterloop is sprake van een herkenbare laagte in het landschap met een lage maaiveldhoogte van circa 20 meter + NAP.

Naast de hoogteverschillen van de Chaamsche Bosschen en het beekdal Dorpswaterloop komt er op het dekzandplateau rondom de kern Alphen weinig reliëf voor. Het maaiveld niveau bevindt zich hier op circa 23 en 24 meter + NAP. Door het geringe reliëf vormt het dekzandplateau een gunstige plek voor het bouwen van woningen en het uitbreiden van een stad of dorp.

Plangebied

Net als een groot deel van de omgeving van Alphen is het plangebied gelegen op het dekzandplateau. Het plangebied bevindt zich op een hoogte van circa 23 meter + NAP.

Grondwater

De grondwaterstand is onder te verdelen in een aantal trappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VIII). Over het algemeen hebben oude landbouwgronden een lage grondwaterstand en is er sprake van een droge gebieden.

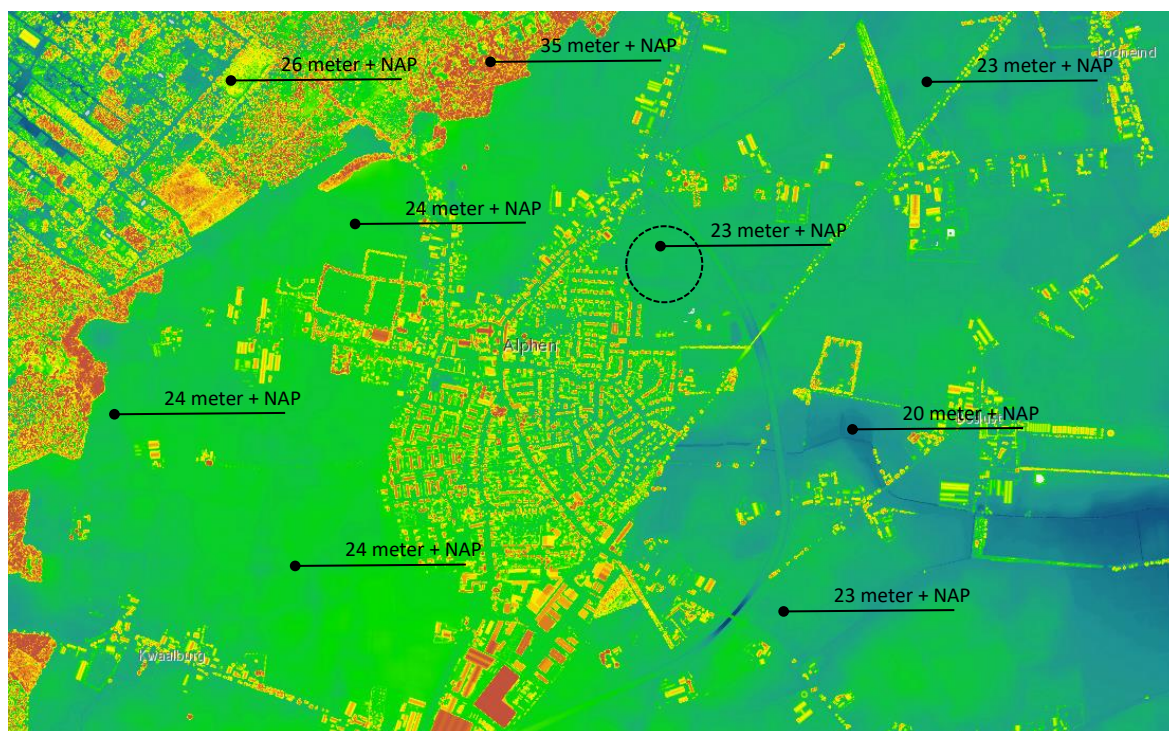
In figuur 8 is een uitsnede de grondwatertrapkaart opgenomen. Rondom Alphen is sprake van droge gronden (categorie VI, VII en VIII). In de dalvormige laagten zoals het beekdal Dorpswaterloop komen de vochtigste gronden voor.

Plangebied

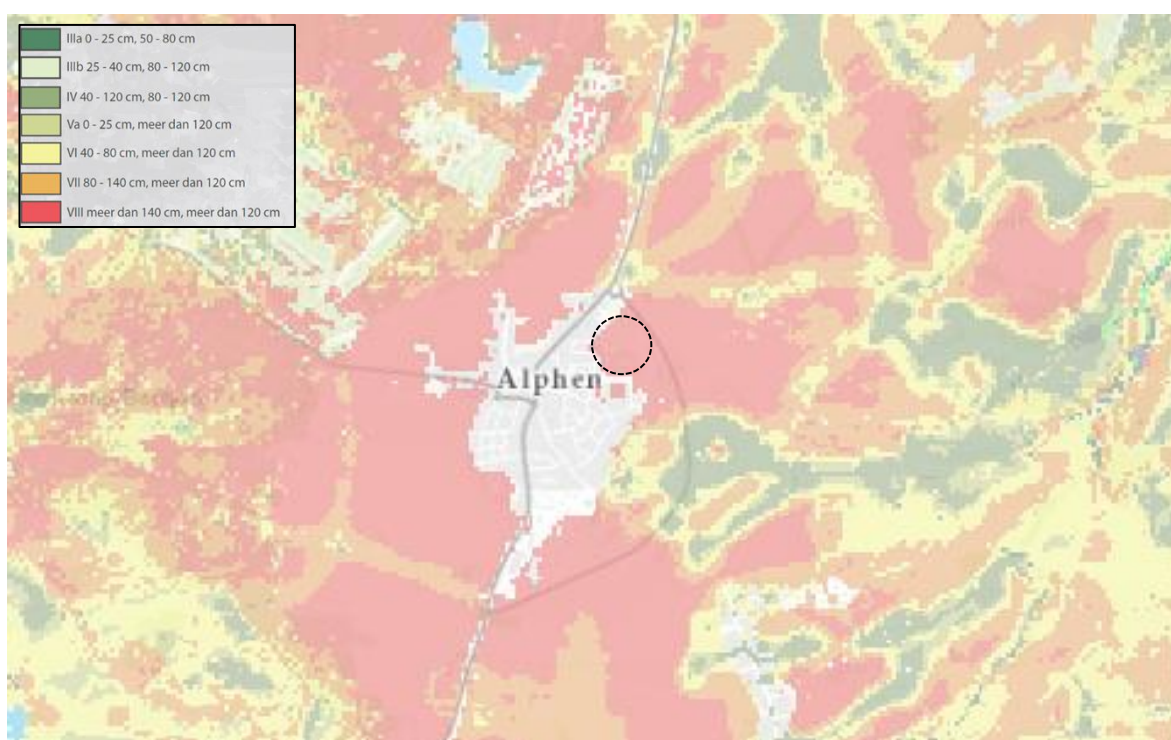
Het plangebied kan ook gezien worden als een droog gebied met een lage waterstand. Binnen het plangebied komt de grondwatertrap VIII voor. Dit houdt in dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 140 cm of meer onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 120 cm of meer onder maaiveld. De droge gronden bieden voldoende draagkracht voor woningbouw.

memonummer: NOT01-0416004-01C

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie De Ligt IV te Alphen



Figuur 7. AHN hoogtekaart



Figuur 8. Grondwatertrapkaart (Kaartbank Brabant)

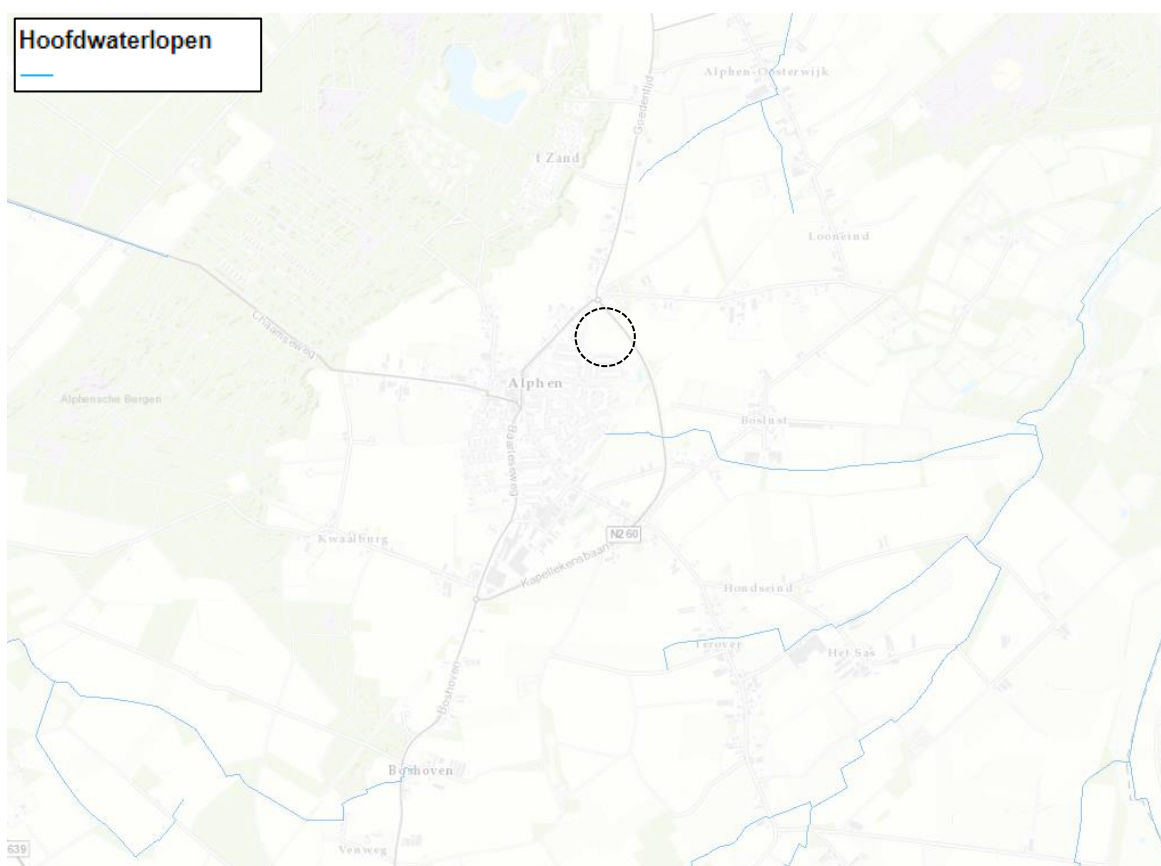
Oppervlaktewater

Het dekzandplateau waarop Alphen zich bevindt vormt een scheiding tussen het stroomgebied van de Mark (ten westen) en de stroomgebieden van de Donge en de Leij (ten oosten). Oorspronkelijk komen in het gebied te midden van de woeste (heide-)gronden veel vennen en bronnen voor van waaruit het water via veel beekdalen naar de Maas afwatert. Deze zogenaamde laaglandbeken zijn vrij zeldzaam. De beken zijn smalle ondiepe waterlopen met een gering verhang en lage stroomsnelheden. Door een soms sterk afwisselend debiet hebben de beken veelal een meanderend karakter. De beken zijn diep ingesneden en worden meestal door opgaande begroeiing begeleid. De beekdalgronden komen in het landschap voor als relatief laag liggende gronden (glooiende bodems) met een ondiepe grondwaterstand.

Het beekdal Dorpswaterloop ligt het dichtst bij de kern van Alphen. De Dorpswaterloop vormt de bovenloop van de Donge. Naast de verschillende beken in oost-west richting, bevindt zich in het noorden van Alphen een plas. Dit is de recreatieplas Het Zand.

Plangebied

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen in het beheer bij het waterschap of waar een natuurdoelstelling op staat.



Figuur 9. Kaart hoofdwaterlopen (Kaartbank Brabant)

4.3 Netwerk

Natuur

Actuele natuurwaarden

De kern Alphen ligt tussen twee grote gebieden, behorende bij het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB), in. Het gebied tussen deze twee NNB-gebieden is relatief open. In dit gebied bevindt zich vrijwel alle bebouwing. Ten westen van Alphen wordt het Natuur Netwerk Brabant gevormd door de Chaamsche Bosschen, bestaand uit onder andere de Alphense Bergen en het Koningenbosch. Het gebied van de Chaamsche Bosschen bestaat met name uit naaldbomen en een aantal heiderestanten. De Chaamse Bosschen maken onderdeel uit van de Baronie van Breda. Ten oosten van Alphen wordt het NNB gevormd door onder andere het natuurgebied het Ooijevaarsnest en De Regte Heijden. Het Ooijevaarsnest bestaat uit een gevarieerd landschap met drassige weilanden en beboste zandgronden. De Regte Heijden is een heuvelachtig heidelandschap omringd door de beekdalen van de Oude Leij in het westen en de Poppelsche Leij in het oosten.

Potentiële natuurwaarden

Naast de actuele natuurwaarden liggen er ook goede kansen voor de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden in Alphen. De ecologische structuur kan worden versterkt door de bos- en natuurgebieden met elkaar te verbinden. Hierbij kunnen houtwallen, struwelen en beken een belangrijke rol spelen als ecologische verbindingzones. Met name langs het Bels Lijntje en de beken Dorpswaterloop en de Leij ligt nog een restopgave voor de realisatie van de ecologische verbindingzones. De invulling van de ecologische verbindingzone van de Dorpswaterloop is inmiddels in gang gezet.

Plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen beschermde natuur of potentiële natuurwaarden.



Figuur 10. Uitsnede Verordening ruimte, themakaart natuur en landschap (Verordening ruimte)

Infrastructuur

De belangrijkste weg rondom Alphen is de N260 (de Kapellekensbaan). Deze weg vormt de rondweg ten oosten van Alphen en vormt de verbindingsweg tussen Baarle-Nassau en Gilze. De oostelijk rondweg van Alphen is begin van de 21^e eeuw aangelegd. Voor de aanleg vormde de bebouwingslinten Baarleseweg en Goedentijd de verbindingswegen tussen Baarle-Nassau en Gilze. De Baarleseweg loopt vanaf de rotonde ten zuiden van de kern Alphen, door de kern Alphen. In het centrum van Alphen loopt de Baarleseweg over in de Raadhuisstraat en vervolgens in de Goedentijd. De Goedentijd heeft met de rotonden ten noorden van Alphen een aansluiting op de N260. De Chaamseweg vormt de verbindingsweg ten westen van de kern Alphen. De Chaamseweg vormt de verbinding naar de kern Chaam.

De woonstraten binnen de kern Alphen liggen binnen een 30 km-zone. De woonstraten hebben een hovenstructuur.

In het verleden liep langs de kern Alphen een spoorlijn tussen Turnhout en Tilburg. Deze spoordijk wordt het Bels Lijntje genoemd. In 1867 kreeg Alphen een station op dit traject. In 1934 werd het station weer gesloten. Sinds het einde van de twintigste eeuw dient het Bels Lijntje als fietspad. Het Bels Lijntje vormt een kaarsrechte lijn in het landschap. Door de erop aanwezige beplanting vormt het een markant landschappelijk element, dat zich niets aantrekt van de abiotische ondergrond. Bij de kruising van het Bels Lijntje met de N260 gaat het fietspad met een brug over de N260 heen.



Figuur 11. Topografische kaart 2017 (Globespotter)

memonummer: NOT01-0416004-01C

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie De Ligt IV te Alphen

Plangebied

De N260 loopt vlak langs het plangebied en vormt de grens van het plangebied. De N260 vormt een belangrijk element in de omgeving. De N260 heeft geen tot weinig bomen langs de weg. Hierdoor is de topografische begrenzing die de N260 vormt, minder herkenbaar in het landschap. De ontwikkellocaties De Ligt II en De Ligt III houden rekening met de ligging van de N260 door een brede groenzone tussen de woningen en de weg groen in te passen. Deze groenzone wordt verder doorgetrokken in de ontwikkeling De Ligt IV. Het plangebied ligt in het noorden van Alphen. Via de Goedentijd heeft het plangebied een goede ontsluiting met de N260 via de noordelijke rotonde.

Recreatie

Dagrecreatie

Het landelijk gebied van de gemeente Alphen-Chaam, is erg aantrekkelijk voor recreatie in natuur en landschap, zowel voor dagrecreatie als voor verblijfsrecreatie. Met name de rust, variatie in natuur en het grote aantal zandwegen maken het gebied zeer aantrekkelijk voor de recreant. Gebieden die voor extensieve recreatie van belang zijn, zijn onder andere de Chaamse Bosschen (met onder andere de Alphense Bergen en Het Zand) en De Regte Heijden.

De gemeente Alphen-Chaam is zeer toegankelijk voor activiteiten als wandelen, fietsen en paardrijden. Het landschap en de natuur rond Alphen worden regelmatig bezocht door recreanten en toeristen. Met name vormt het Bels Lijntje een belangrijke recreatieve route in de omgeving van Alphen.

Verblijfsrecreatie

De verblijfsrecreatie binnen de gemeente richt zich voornamelijk op natuur en rust. Kenmerkend voor het aanbod is het hoge voorzieningenniveau van de terreinen. Binnen de gemeente Alphen-Chaam zijn diverse campings en kampeerboerderijen te vinden.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen de bestaande woongebieden van Alphen en de rondweg N260. Hierdoor is de locatie geïsoleerd en vormt het gebied geen recreatief gebied of een gebied met potentiële recreatieve waarden.

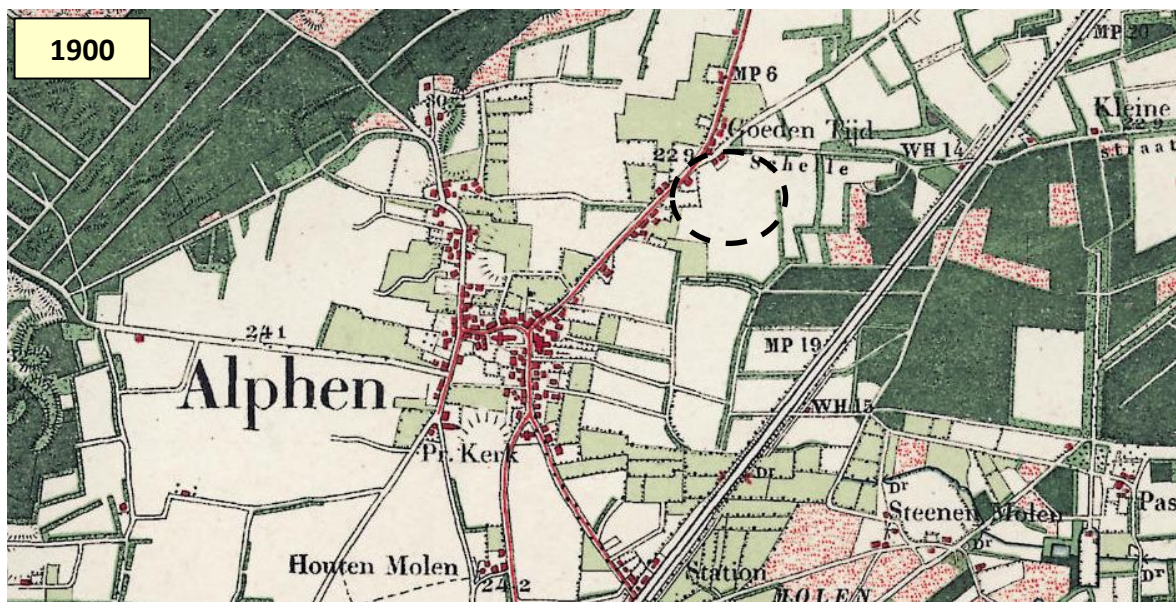
4.4 Occupatie

De historische kern van Alphen wordt gevormd door de historische linten. Deze historische linten zijn van oorsprong agrarisch bebouwingsstructuren. De historische linten vormen de structuurdragers van Alphen met een hoog dynamiek. In de loop van tijd zijn er diverse functies aan de linten gekoppeld. Kenmerkend voor de bebouwing van de linten is de grote diversiteit aan bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Rondom de historische linten werden de gronden al vroeg in gebruik genomen als landbouwgronden.

Rondom de historische kern van Alphen zijn woongebieden gebouwd. Vanaf 1945 gebeurde dit planmatig en kleinschalig. In eerste instantie werden de bebouwingslinten verdicht. Open plekken in het lint zijn opgevuld en de gronden rondom de linten in als landbouwgronden in tact zijn gebleven. Het verdichten van de bebouwingslinten is in verschillende periodes gebeurd, hierdoor is een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan. Het bebouwingslint van het buurtschap Goedentijd is hierdoor opgegaan in de bebouwingsstructuur van Alphen.

In de jaren '70 zijn er woongebieden met een grootschalige omvang gebouwd. Deze woongebieden zijn aangrenzend aan de linten ontstaan. In eerste instantie heeft met name richting het zuiden een uitbreiding plaatsgevonden. Deze uitbreidingen hebben ten westen van de het lint Baarleseweg en ten oosten van het lint Stationstraat plaatsgevonden.

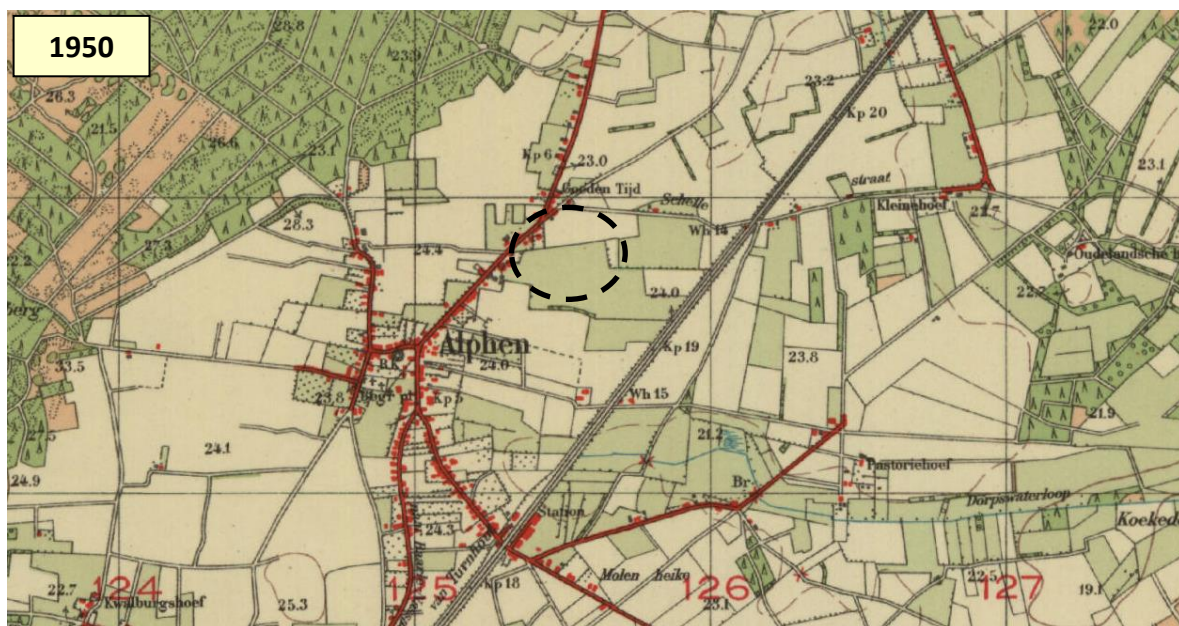
Het woongebied Molenwijk, ten westen van het lint Baarleseweg, is de eerste grootschalige uitbreiding geweest. Dit woongebied bestaat uit compacte bouwblokken met een hoge dichtheid. De woningen vertonen per bouwblok ondanks het overeenkomende bebouwingstype een afwisseling in architectuur. Enkele bouwblokken zijn bovendien zowel met de voorkanten als met de achterkanten op de openbare ruimte georiënteerd. Het overwegende beeld van de wijk is hierdoor weinig samenhangend. Ook is het woongebied tussen de Baarleseweg en de Stationstraat in deze periode gerealiseerd. Dit beperkte woongebied bestaat uit drie parallel aan elkaar gelegen woonstraten die de verbinding vormen tussen de Baarleseweg en de Stationstraat. Ondanks de overeenkomst in de structuur hebben de straten een eigen karakter.



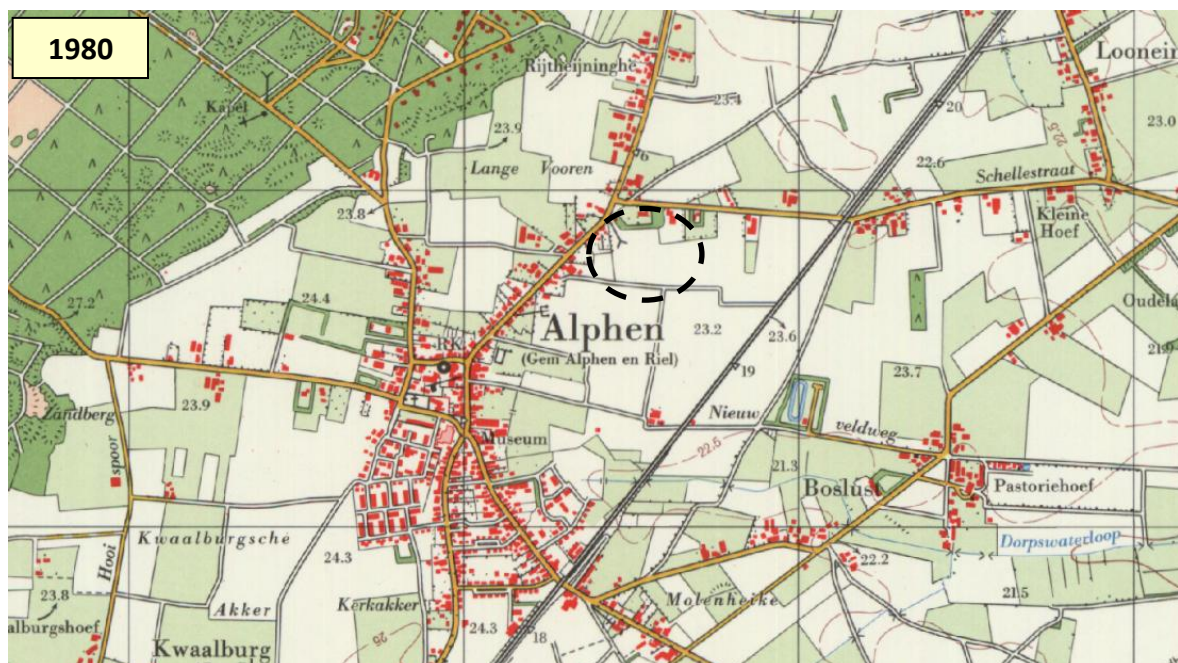
Figuur 12. Alphen in 1900 (Topotijdreis)

memonummer: NOT01-0416004-01C

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie De Ligt IV te Alphen

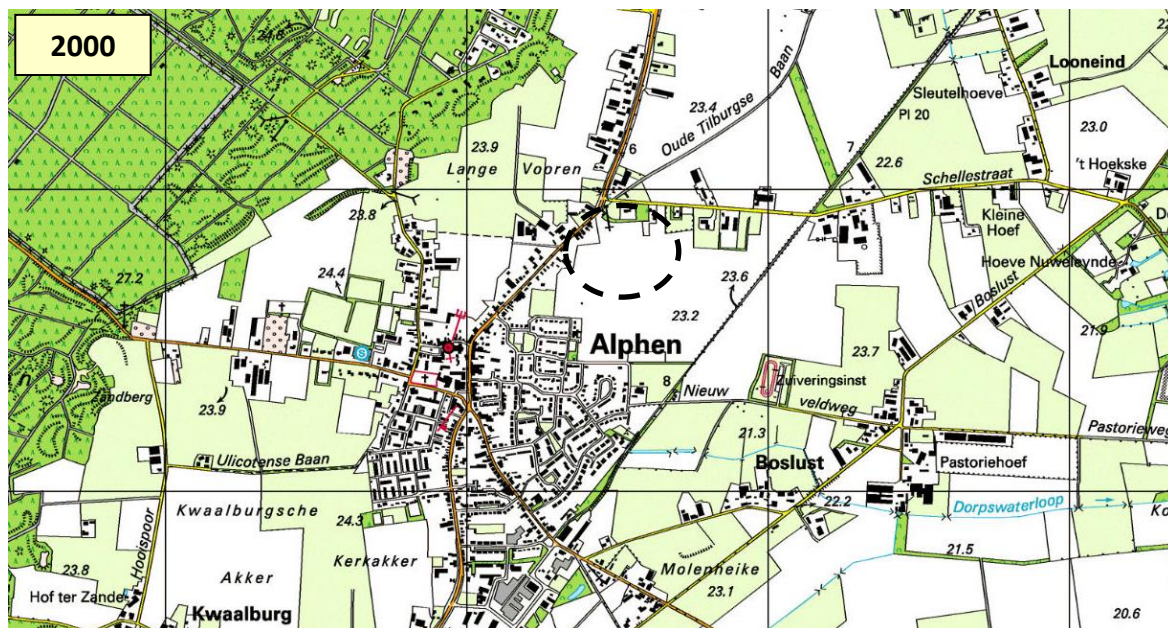


Figuur 13. Alphen in 1950 (Topotijdreis)



Figuur 14. Alphen in 1980 (Topotijdreis)

Rond de jaren '80 en '90 heeft zich in het zuiden van de kern Alphen een bundeling van bedrijvigheid plaatsgevonden. Hierdoor is het bedrijventerrein Alphen tot stand gekomen en hebben de uitbreidingen van de woongebieden zich meer richting het noorden gericht. De woongebieden De Wouwers en De Ligt I zijn in deze periode gerealiseerd. Deze uitbreidingen, ten oosten van de linten Goedentijd en Stationstraat, zijn vormgegeven in hoven en hebben, in uitzondering van de eerder ontwikkelde locaties geen rechte patronen, maar een losse ruimtelijke opzet met een groene invulling van de forse openbare ruimte. Het woongebied bestaat uit een lage dichtheid langs de randen met de vrijstaande bebouwing en een hogere dichtheid in het midden met de aaneengesloten bebouwing.



Figuur 15. Alphen in 2000 (Topotijdreis)

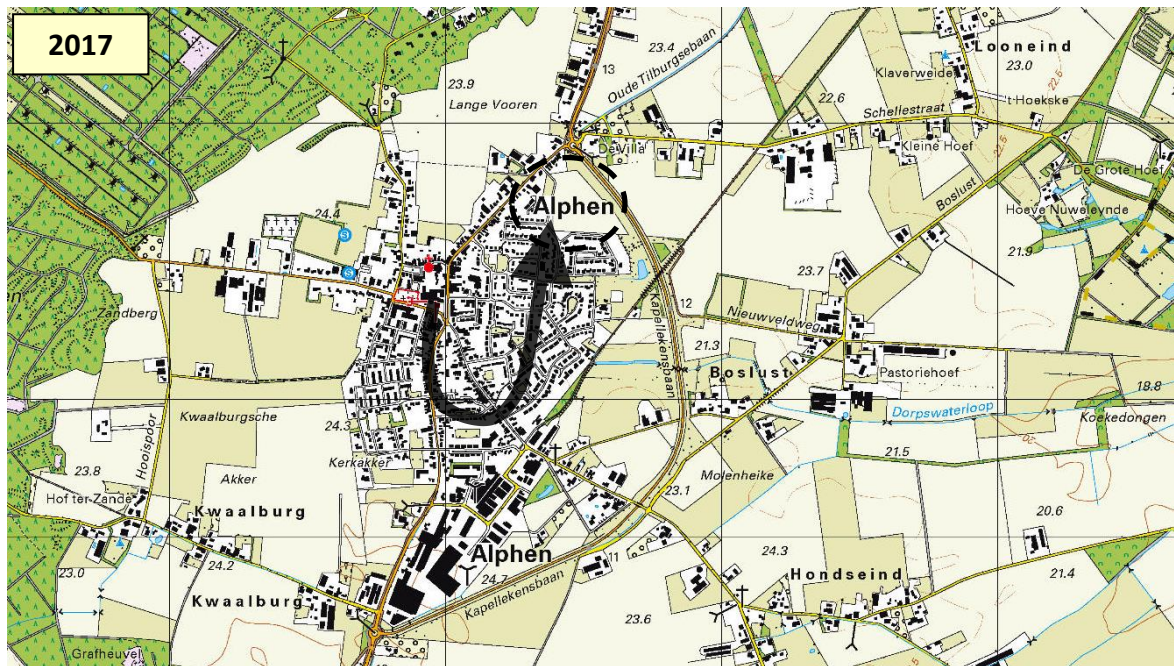
Rond 2005 is de rondweg N260 ten oosten van Alphen aangelegd en hebben de agrarische gronden van het plangebied een begrenzing gekregen. De laatste uitbreidingen van de kern Alphen zijn de ontwikkelingen De Ligt II en De Ligt III. Hiermee wordt de uitbreidingsrichting naar het noorden doorgezet. In figuur 16 is de globale uitbreidingsrichting van de kern Alphen chronologisch weergegeven met een pijl.

Deze recente ontwikkelingen onderscheiden zich van het aangrenzende woongebied in het zuiden door het heldere stratenpatroon, in plaats van de losse ruimtelijk opzet. Typisch voor dit gebied zijn de grote openbare ruimtes waar de omringende bebouwing op is georiënteerd. De centrale open ruimte bepaald daarbij het karakter van de buurt. In deze ruimtes is het speelvoorzieningen gehalte hoog. Het bebouwingstype dat hier overheerst zijn de vrijstaande en half-vrijstaande woningen, deze worden afgewisseld met geschakelde en plaatselijk ook korte aaneengesloten bebouwingsstroken. De architectuurstijlen waarin deze bebouwing is opgetrokken verschilt sterk, van zeer modernistisch tot meer behoudendere sobere architectuur.

Grote woningbouwontwikkelingen achter de linten Chaamseweg (ten westen van de historische kern) en Zandstraat (ten noorden van de historische kern) zijn uitgebleven. Sportvoorzieningen zoals de voetbal- en tennisvereniging zijn hier gevestigd. Het buitengebied rondom de kern Alphen wordt nog steeds gekenmerkt door landbouw.

memonummer: NOT01-0416004-01C

betreft: Toepassing van de lagenbenadering voor woningbouwlocatie De Ligt IV te Alphen



Figuur 16. Alphen in 2017 en de chronologische uitbreidingsrichting (Topotijdreis)

5 Samenvatting en conclusie

5.1 Samenvatting

In artikel 8.3 'wijziging van de begrenzing op verzoek' zijn de regels opgenomen die gelden bij het toekennen van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Er dient te worden aangetoond dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is met toepassing van de lagenbenadering. Onderstaand volgt eerst de conclusie van de lagenbenadering per laag (ondergrond, netwerken, occupatie). Vervolgens wordt de koppeling gelegd naar de aanvaardbaarheid van de toekenning van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'.

Laag 1: ondergrond

De kern Alphen en haar omgeving bevinden zich op een dekzandplateau. De omgeving bestaat voornamelijk uit eerdgronden, zandgronden, en beekdalgronden. De eerdgronden zijn in het verleden ontstaan door het ophogen van de agrarische gronden met zand en mest. Rondom Alphen en ook het plangebied is sprake van weinig reliëf. De grondwaterstanden rondom het plangebied zijn laag. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Laag 2: netwerken

Het plangebied ligt niet binnen beschermde natuur of gebieden met potentiële waarden. De N260 vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van Alphen. Deze weg vormt tevens de begrenzing van het plangebied. Het plangebied ligt in het noorden van Alphen en heeft een goede verbinding via de Goedentijd en de noordelijke rotonde op de N260. Door de aanleg van de N260 is het plangebied met de huidige agrarische gronden geïsoleerd. Doordat de weg niet erg zichtbaar is (door onder andere het ontbreken van bomen langs de weg) vormt N260 echter geen fysieke c.q. landschappelijke grens. Het gebied heeft geen recreatieve waarden of potenties.

Laag 3: Occupatie

De locatie bevindt zich ten oosten van het historische lint Goedentijd. Na 1945 is dit lint, door het verdichten van het lint, aan de historische linten van Alphen gegroeid. Vanaf de jaren '70 zijn er in Alphen grootschalige woongebieden gerealiseerd. In eerste instantie was de uitbreidingsrichting naar het zuiden. Vanaf de jaren '80 zijn de woongebieden richting het oosten gerealiseerd en later is de uitbreidingsrichting verder doorgetrokken naar het noorden. Met de beoogde ontwikkelingen in het plangebied worden de agrarische gronden ten noorden van Alphen, binnen de rondweg N260, herontwikkeld tot woningbouw. Hiermee wordt de uitbreidingsrichting doorgetrokken.

5.2 Conclusie

Net als veel andere Brabantse kernen ligt de kern Alphen op een dekzandplateau met een zone eerdgronden. Deze gronden zijn deze zones grotendeels bebouwd geraakt ten behoeve van uitbreiding van de oorspronkelijke kernen. Alphen ligt op een relatief groot dekzandplateau, met een groot gebied met eerdgronden. De woningbouwuitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog zijn voor de kern Alphen redelijk beperkt gebleven in verhouding tot andere kernen. De uitbreidingen van de kern Alphen hebben zich met name in zuidelijke- en oostelijke richting gevormd. Met name aan de noord- en westzijde van de kern bevinden zich nog onbebouwde eerdgronden. Deze zone is nog over grote delen aaneengesloten en in tact. Aan de oostzijde van de kern Alphen is de zone eerdgronden 'versnipperd' geraakt, door met name de aanleg van de rondweg N260. Om die reden is gekozen om de uitbreidingen voort te zetten in oostelijke richting.

Op basis van de voorliggende lagenbenadering kan opgemaakt worden dat de gewenste woningbouwlocatie voldoende potenties voor woningbouw heeft en belemmeringen van de bestaande kwaliteiten niet te verwachten zijn. De gewenste uitbreiding van de agrarische gronden tussen de bestaande kern en de N260 is aanvaardbaar.