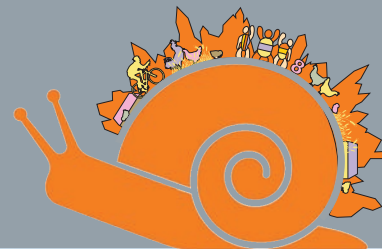


*Versterken vitaliteit, leefbaarheid
en kwaliteit door dynamiek*



cittaslow



Bijlagenboek structuurvisie Alphen-Chaam

Gemeente Alphen- Chaam

Vastgesteld 27 februari 2014

B | Я O
Ruimte | om *in* te leven

Rapportnummer:	213x00372
Datum:	27 februari 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Bart van Strien
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Lara Brand, Susanne de Geus
Trefwoorden:	Regie, thematische hoofdlijnen, inspiratie- en afwegingskader gericht op behoud en versterking functionele & ruimtelijke kwaliteit
Bron kافت:	Logo Cittaslow, gecombineerd met karakteristieke elementen Alphen-Chaam
Beknopte inhoud:	Structuurvisie voor de gemeente Alphen-Chaam, met thematisch en gebiedsgericht de hoofdlijnen, beleidskeuzen en vertrekpunten om de gewenste functioneel-programmatische-, kwalitatieve- en financiële regie te kunnen voeren

BRO Bortel
Postbus 4
5280 AA Bortel
Bosscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

Bijlage 1:	resultaten internet-enquete structuurvisie	2
Bijlage 2:	bebouwingsclusters, analyse, visie, mogelijkheden (uit structuurvisie buitengebied in ontwikkeling 2009 (h3)	4
Bijlage 3:	overzicht toegestaan max. bebouwingsoppervlak per type cluster	67
Bijlage 4:	beknopte typering deelgebieden, kwaliteitsdragers en aandachtspunten	70
Bijlage 5:	quicksan planner / vormvrijemer beoordeling en bijbehorende milieuparagraaf	86
Bijlage 6:	verslag inspraak conceptontwerp-structuurvisie	106
Bijlage 6a:	bij inspraakverslag: verslag raadsvergadering 14 november 2013, aangaande opiniërende behandeling structuurvisie	124

Bijlage 1: Resultaten enquête Structuurvisie Alphen-Chaam

Vraag 1 Bedrijven op bedrijventerreinen moeten een lokale binding hebben en werkgelegenheid bieden voor Alphen-Chaam. Aan grote loodsen met alleen opslag waar amper iemand werkt, is geen behoefte.		
Ja, wel behoefte		14 (16.67 %)
Nee, geen behoefte		70 (83.33 %)

Vraag 2 De vestiging van meer bedrijvigheid op en om de locatie Ouweland Transport (Bredaseweg) te Chaam is niet hinderlijk voor de kern Chaam en is een gewenste ontwikkeling.		
Ja		65 (77.38 %)
Nee		19 (22.62 %)

Vraag 3 Winkels voor de dagelijkse boodschappen moeten in het centrum van Alphen en Chaam zijn gevestigd. Andere winkels mogen ook in de dorpslinten buiten het centrum worden gevestigd.		
Ja		60 (72.29 %)
Nee		23 (27.71 %)

Vraag 4 Voor de woonwijken is het belangrijk dat het rustig is. Het is niet gewenst dat in woonwijken bedrijfjes aan huis (niet zijnde kantoor aan huis, huisarts, fysiotherapie e.d.) worden gevestigd.		
Ja, niet gewenst		58 (69.05 %)
Nee, wel gewenst		26 (30.95 %)

Vraag 5 Een goede inpassing en een aantrekkelijk aanzicht zijn belangrijker dan de omvang/oppervlakte van een (agrarisch) bedrijf in het buitengebied.		
Ja		63 (75.9 %)
Nee		20 (24.1 %)

Vraag 6 Wanneer een intensieve veehouderij stopt, moet het onmogelijk worden gemaakt daar later weer een intensieve veehouderij te beginnen.

Ja		37 (44.58 %)
Nee		46 (55.42 %)

Vraag 7 Er zijn in onze gemeente voldoende campings. Er hoeven er geen bij te komen.

Ja		57 (67.86 %)
Nee		27 (32.14 %)

Vraag 8 Ontwikkeling van andere toeristisch-recreatieve activiteiten, zoals hotel/pension, speelboerderij, restaurant, theetuin, boerengolf, moet door de gemeente in principe worden toegestaan.

Ja		76 (90.48 %)
Nee		8 (9.52 %)

Vraag 9 Recreanten in de gemeente leveren een nuttige bijdrage aan de plaatselijke economie. Daarom moet recreatie en toerisme in onze gemeente zoveel mogelijk worden gestimuleerd.

Ja		69 (84.15 %)
Nee		13 (15.85 %)

Vraag 10 In het buitengebied van onze gemeente zijn inmiddels genoeg zorgfuncties aanwezig, zoals De Schans, Amarant en zorgboerderijen.

Ja		50 (60.24 %)
Nee		33 (39.76 %)

Bijlage 2:
Bebouwingsclusters, analyse en visie: uit de Structuurvisie Buitengebied
in Ontwikkeling

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 bouwkavels, 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 bouwblokken omvatten in de huidige situatie;
- Het is een pré als de concentratie ook in de historische situatie bovenstaande kenmerken had (met eventueel wat minder bouwblokken).

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 afgefallen, 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

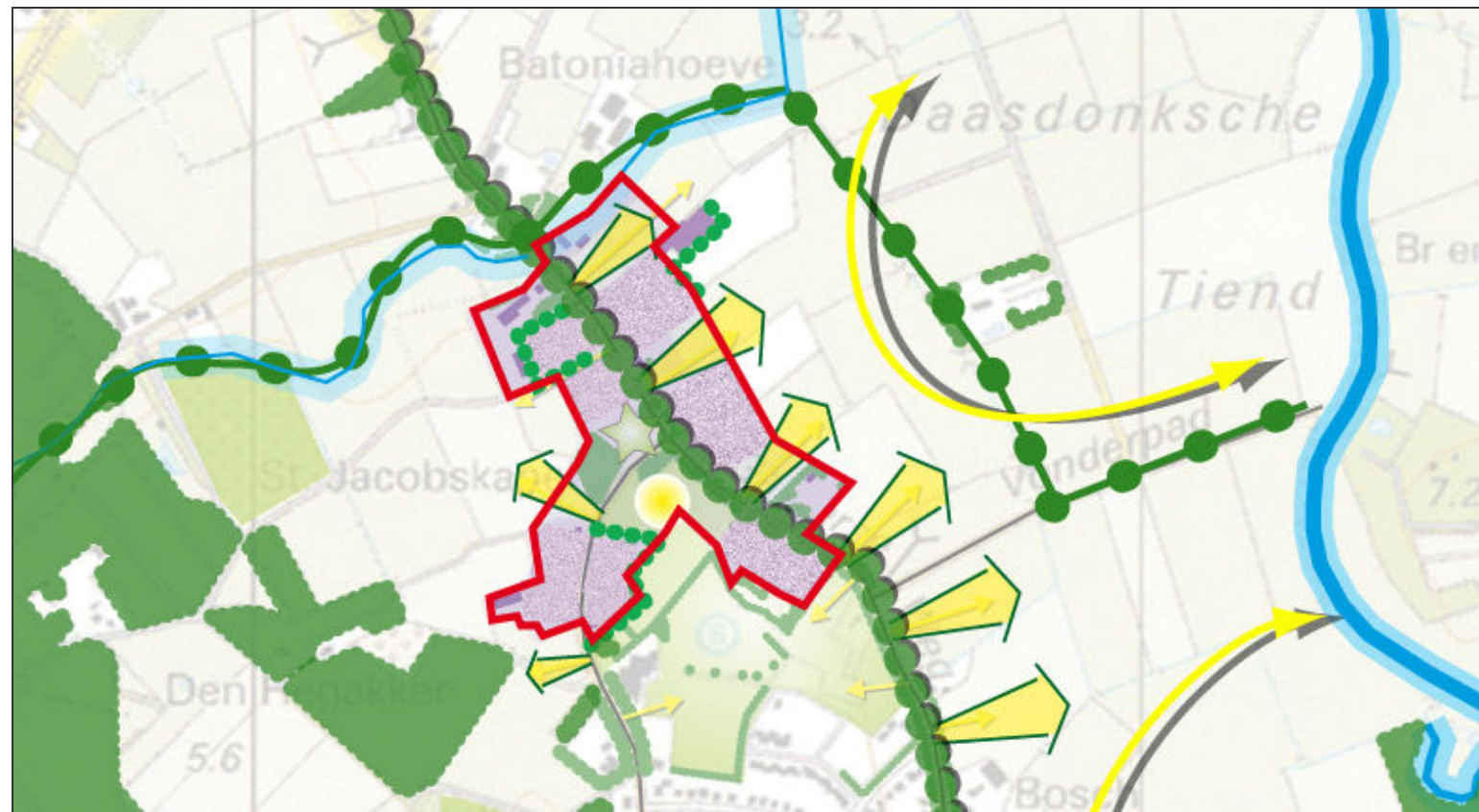
Op de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn enkele plekken benoemd als historische stedenbouw met redelijk hoge waarde. Dat zijn de lintbebouwingen in Strijbeek, Alphen en Kwaalburg. Als historisch waardevol landschap zijn aangewezen de bosgebieden rondom Strijbeeksche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

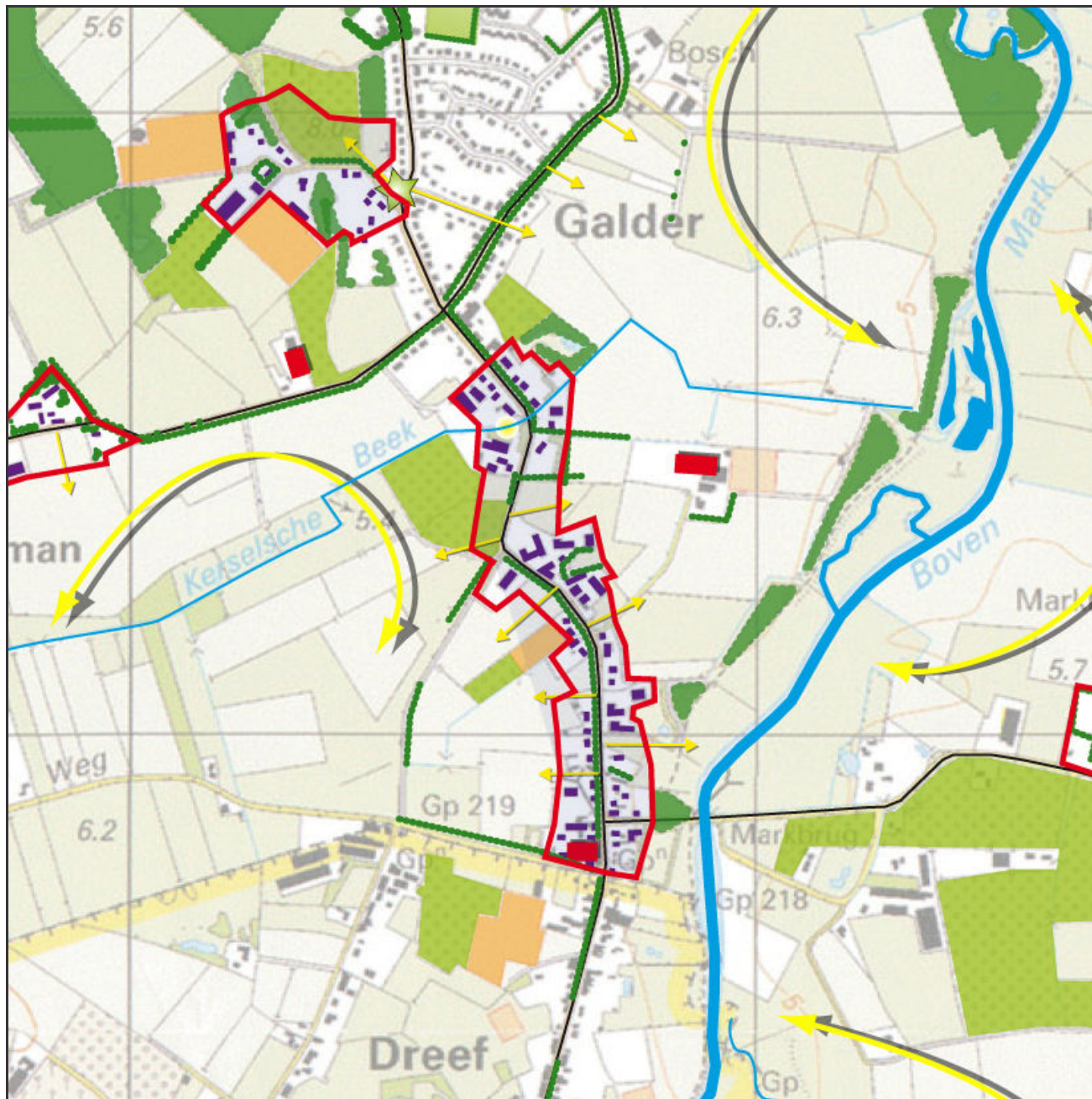
Ten westen van Galder-Noord is sprake van een coulissenlandschap, ten oosten van een beekdallandschap. Een kleinschalige introverte ruimte, bestaande uit sportvelden, vormt de overgang tussen Galder-Noord en de kern Galder. Door Galder-Noord stroomt de Galderse beek, die een onderdeel vormt van de EHS.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

Ruimtelijke visie

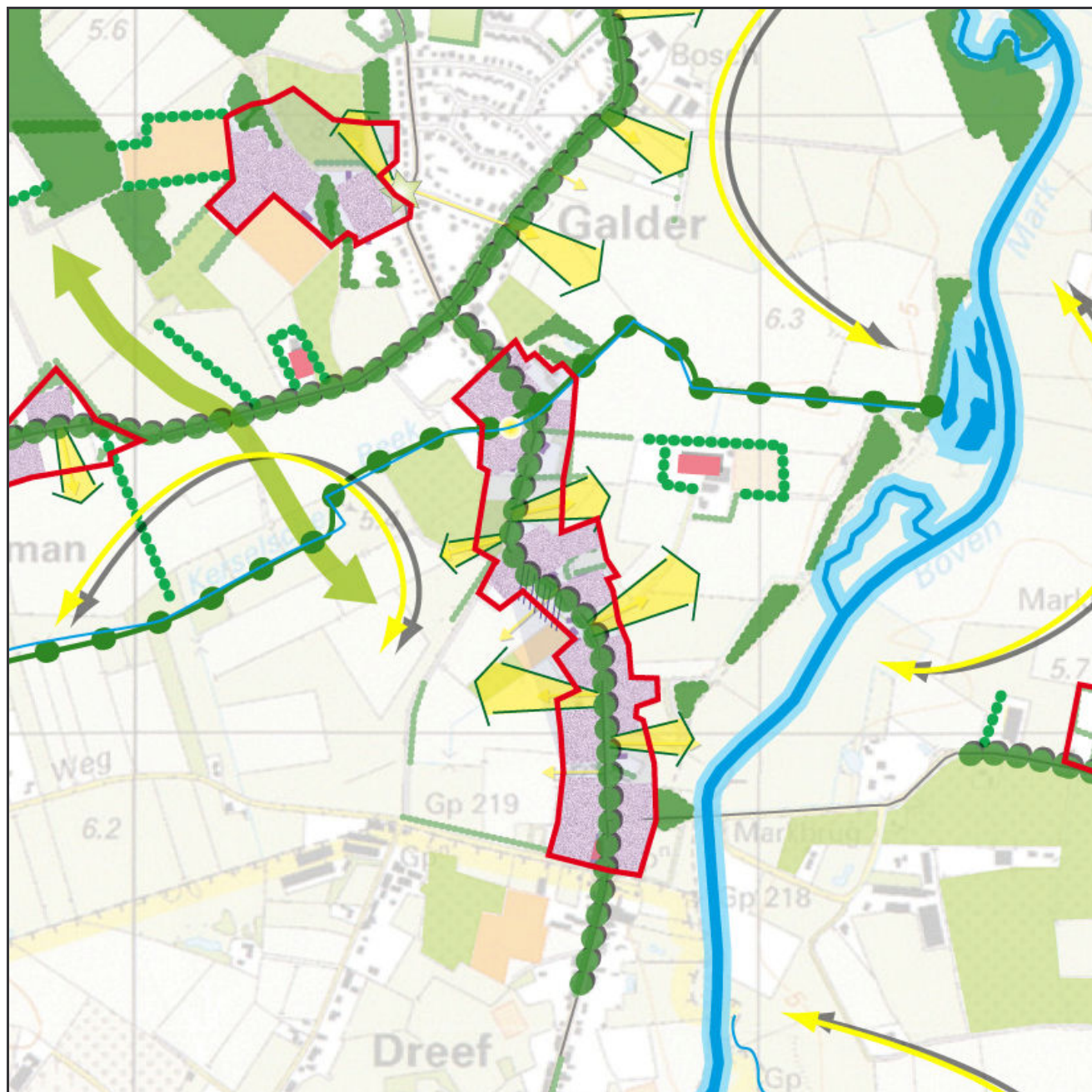
Galder-Noord maakt qua functies en structuur onderdeel uit van de kernrandzone van Galder. In Galder-Noord is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gewenst, wellicht door vernieuwing van enkele bestaande gebouwen. Bij herbouw verdient de oriëntatie van gebouwen en de structuur van de kavels extra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

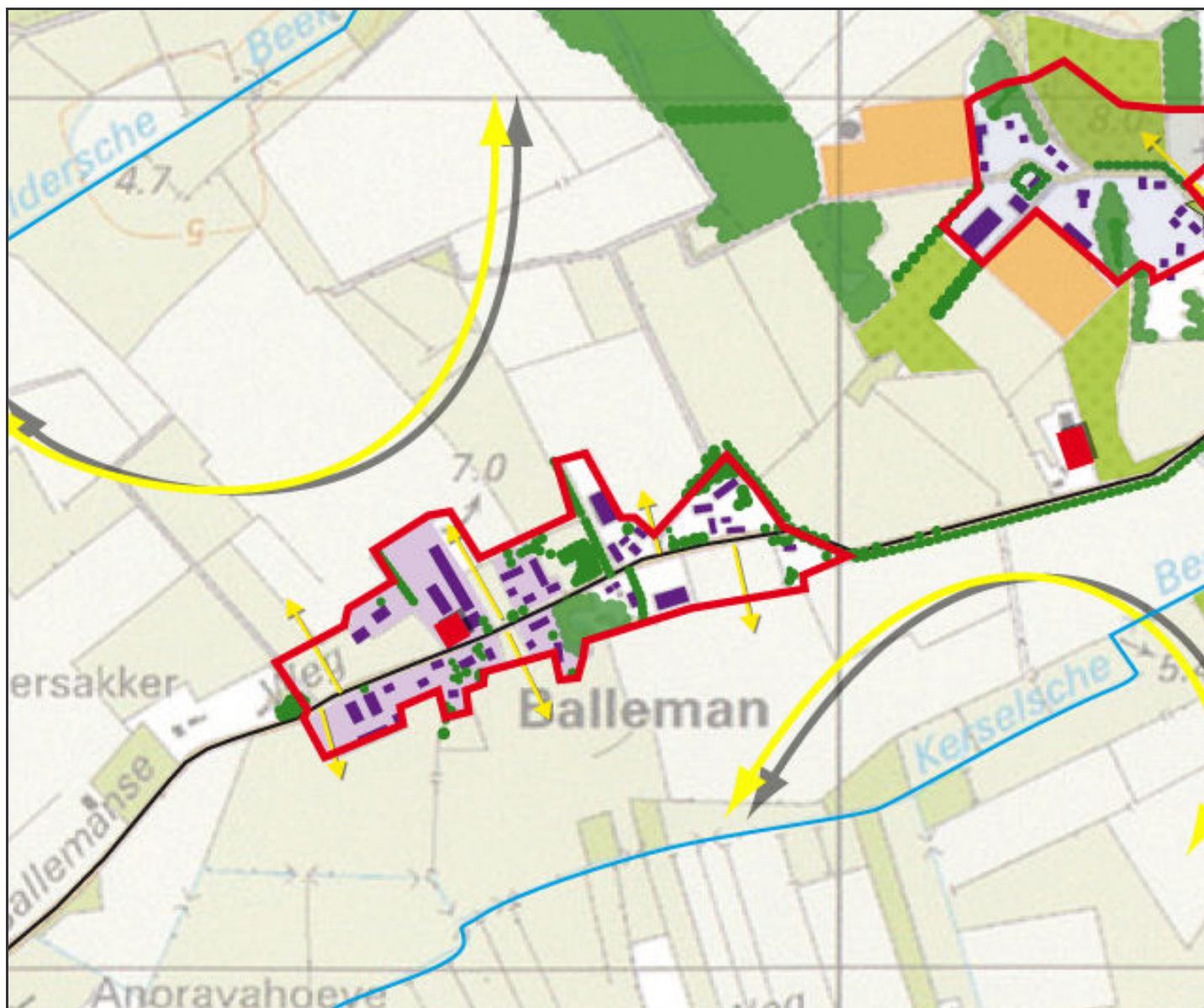
In Galder-zuid / Kerzel is veel bebouwing, zowel woningen als veel bedrijvigheid zoals bedrijven voor witgoed, fietsenverhuur, elektrotechniek en een reisbureau. Door de bijna ononderbroken bebouwing langs dit lint, zijn de kernrandzones van Galder en Meersel-Dreef tegen elkaar aangegroeid. Aan de kant 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.

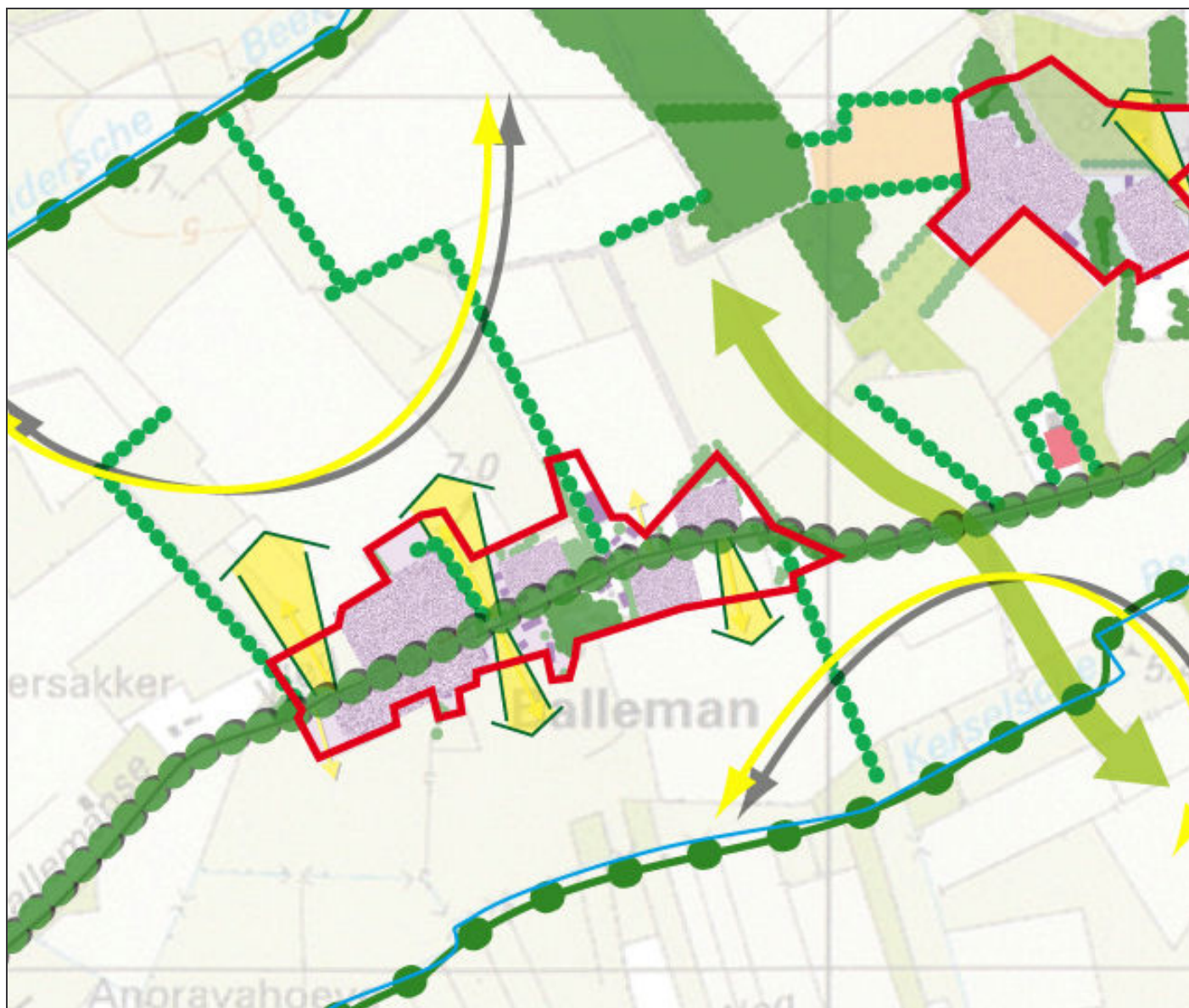
Ruimtelijke visie

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.

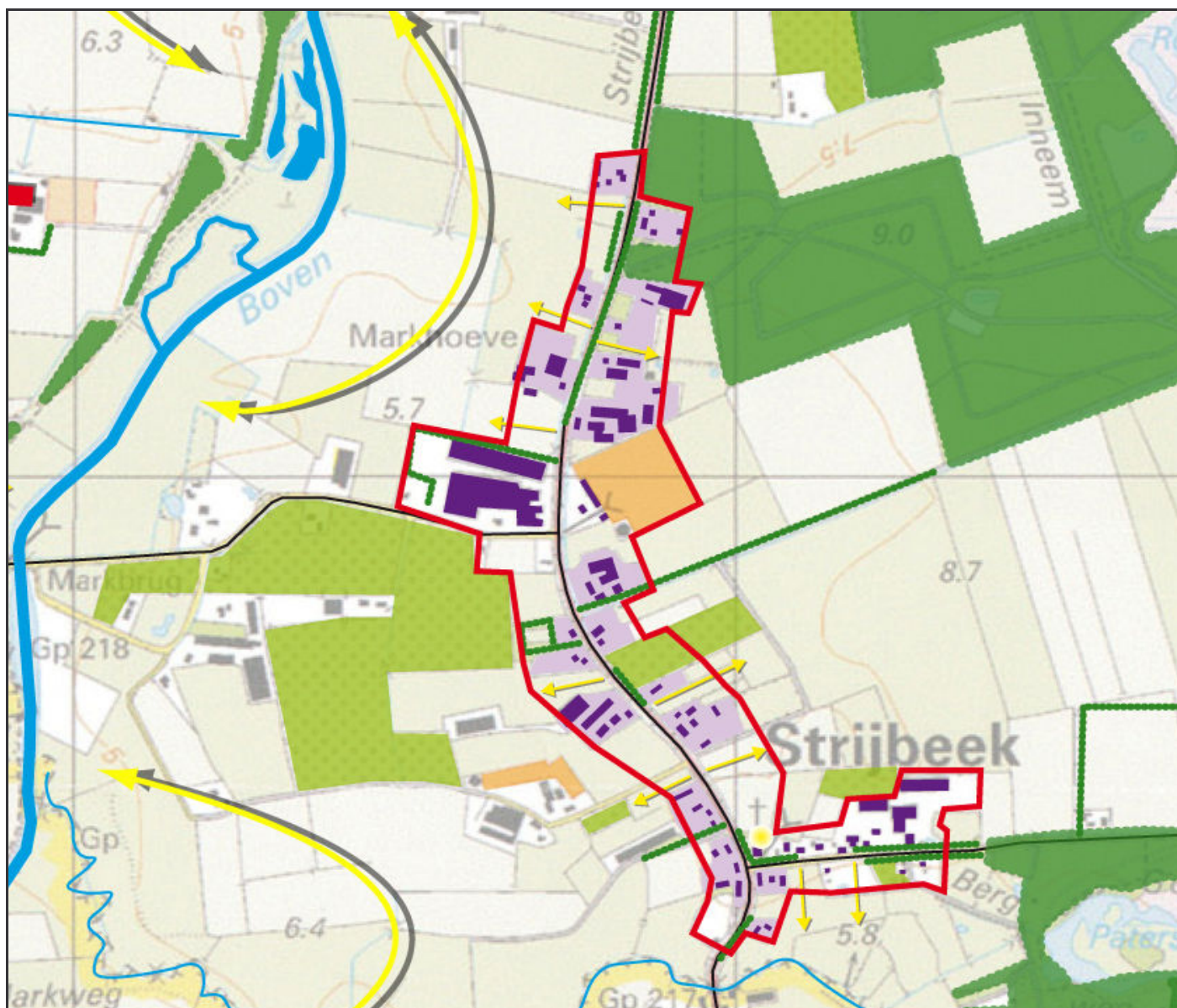
Ondanks het beperkte aantal van ca. 13 bouwblokken heeft Balleman wel het karakter van een echt bebouwingsconcentratie. De woningen en bedrijven staan dicht langs de weg en redelijk dicht bij elkaar waardoor er sprake is van een lintstructuur. Aan de westzijde van Balleman liggen enkele intensieve veehouderijbedrijven. 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.

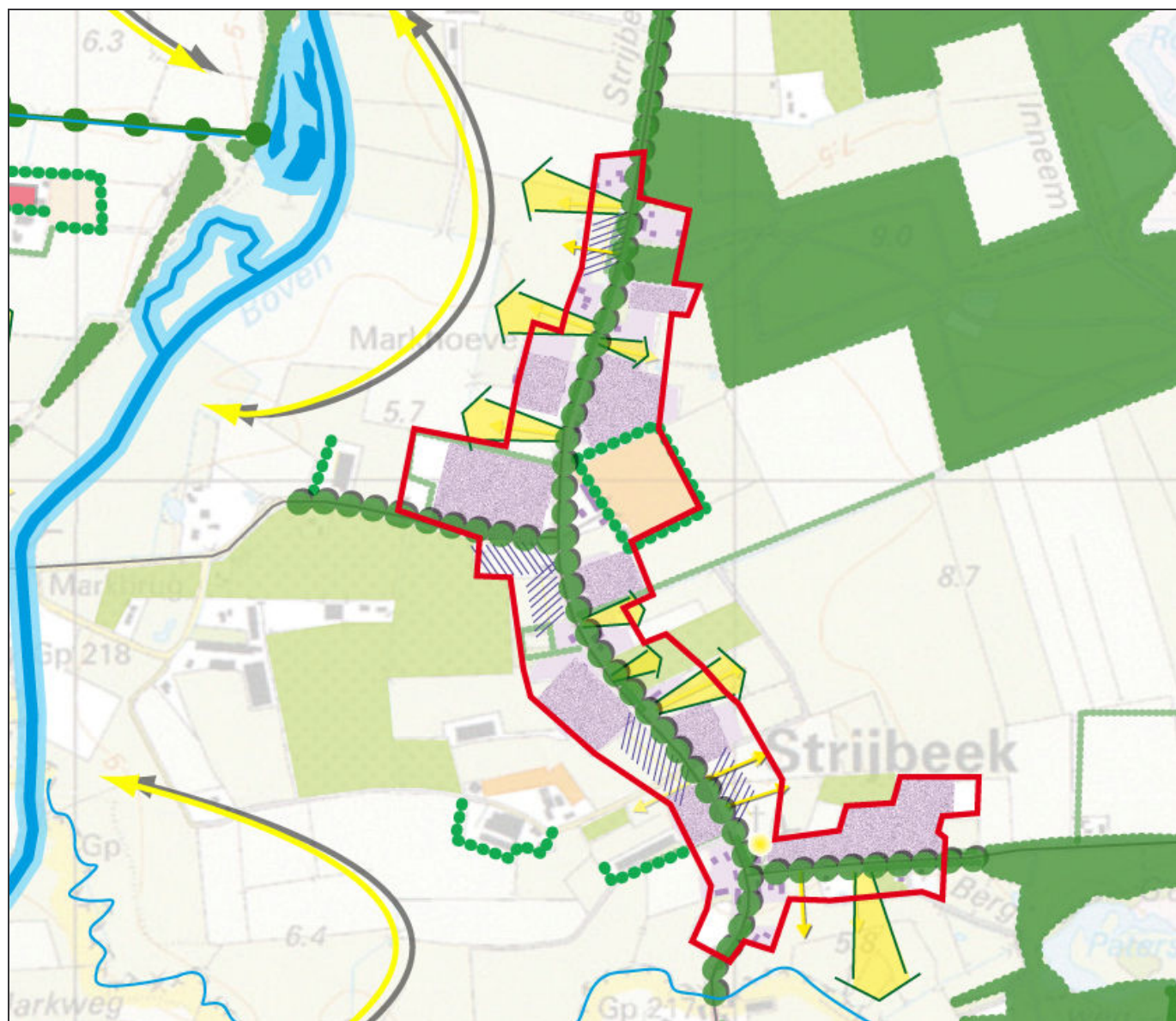
Ruimtelijke visie

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 aanengroeiing 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.

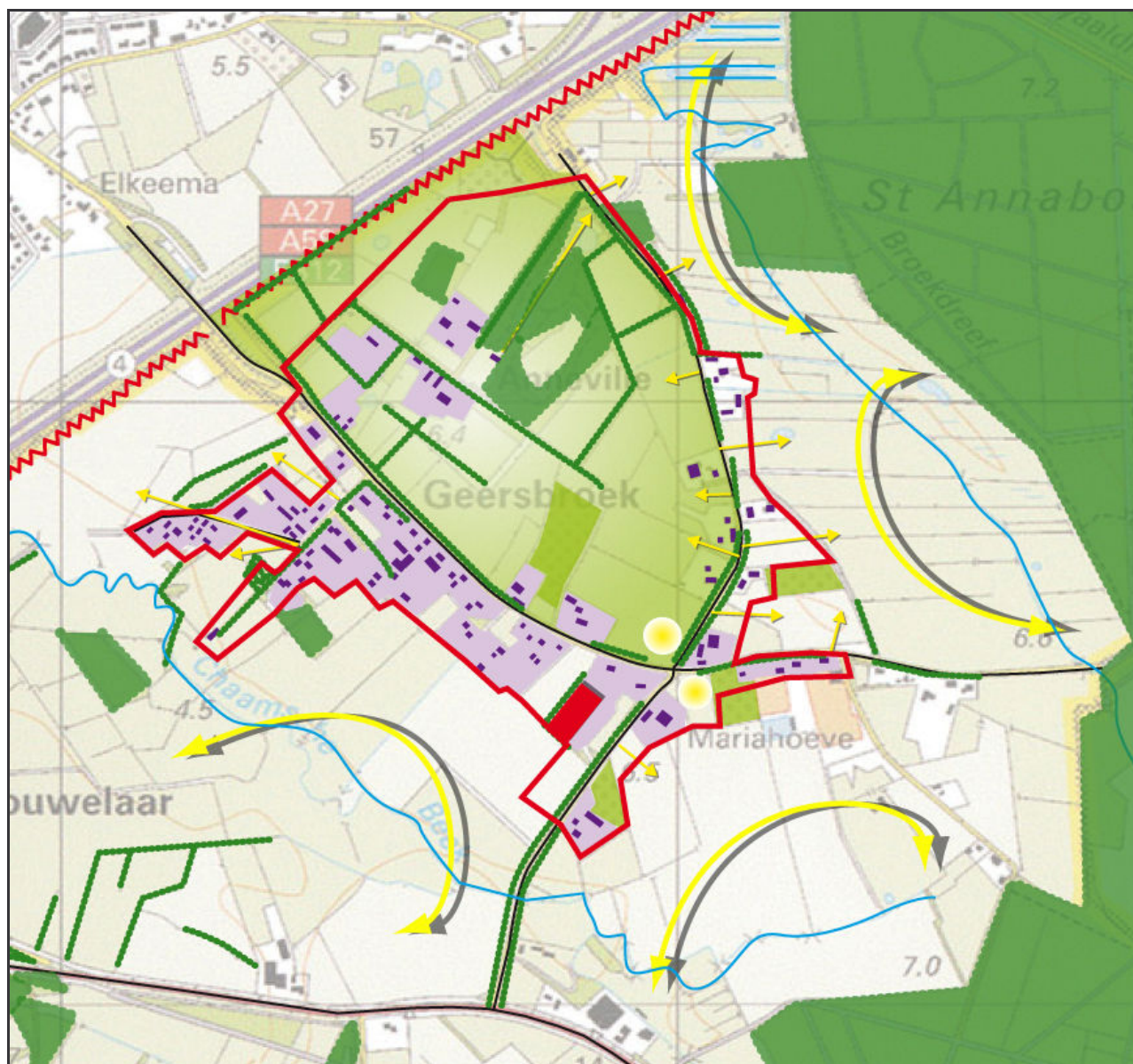
Ook de bouwblokken aan de Goudbergseweg worden aan de zuid- en oostzijde begrensd door EHS gebied, met daarop aansluitend natuurontwikkelingsgebied. Aan de noordzijde wordt Strijbeek begrensd door een uitloper van de Strijbeekse Heide (EHS). Strijbeek ligt binnen de RNLE, zoals deze in het streekplan 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.





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 (langgevelboerderijen) 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.

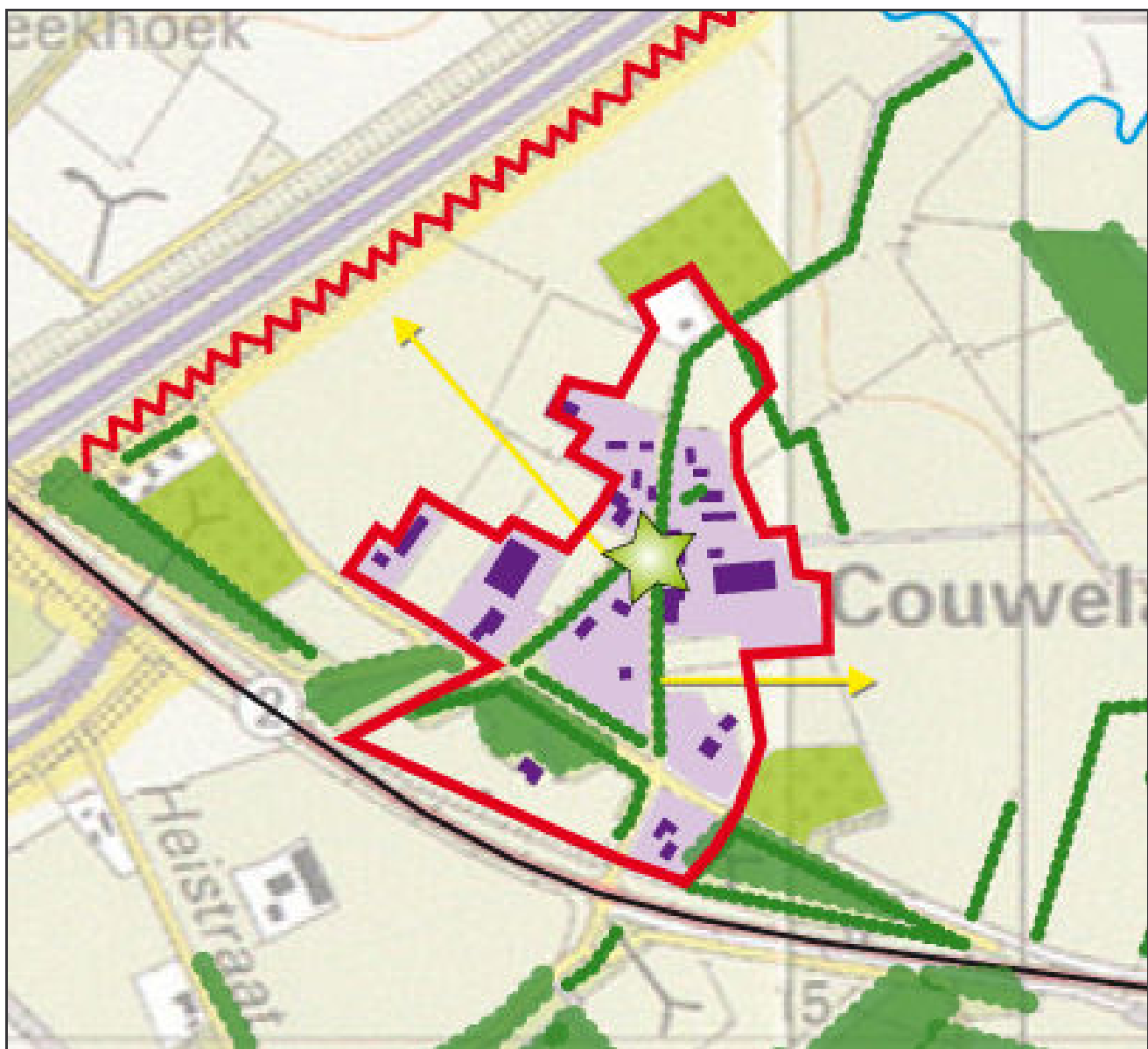
Ten noordoosten van Geersbroek ligt landgoed Anneville, met de Bavelsche Leij in een nat beekdal en daarachter het St. Annabosch. Aan de westzijde van Geersbroek ligt de Chaamse beek. Geersbroek ligt in een zandontginningsgebied. Het beekdal van de Chaamse beek en delen van landgoed Anneville zijn onderdeel 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

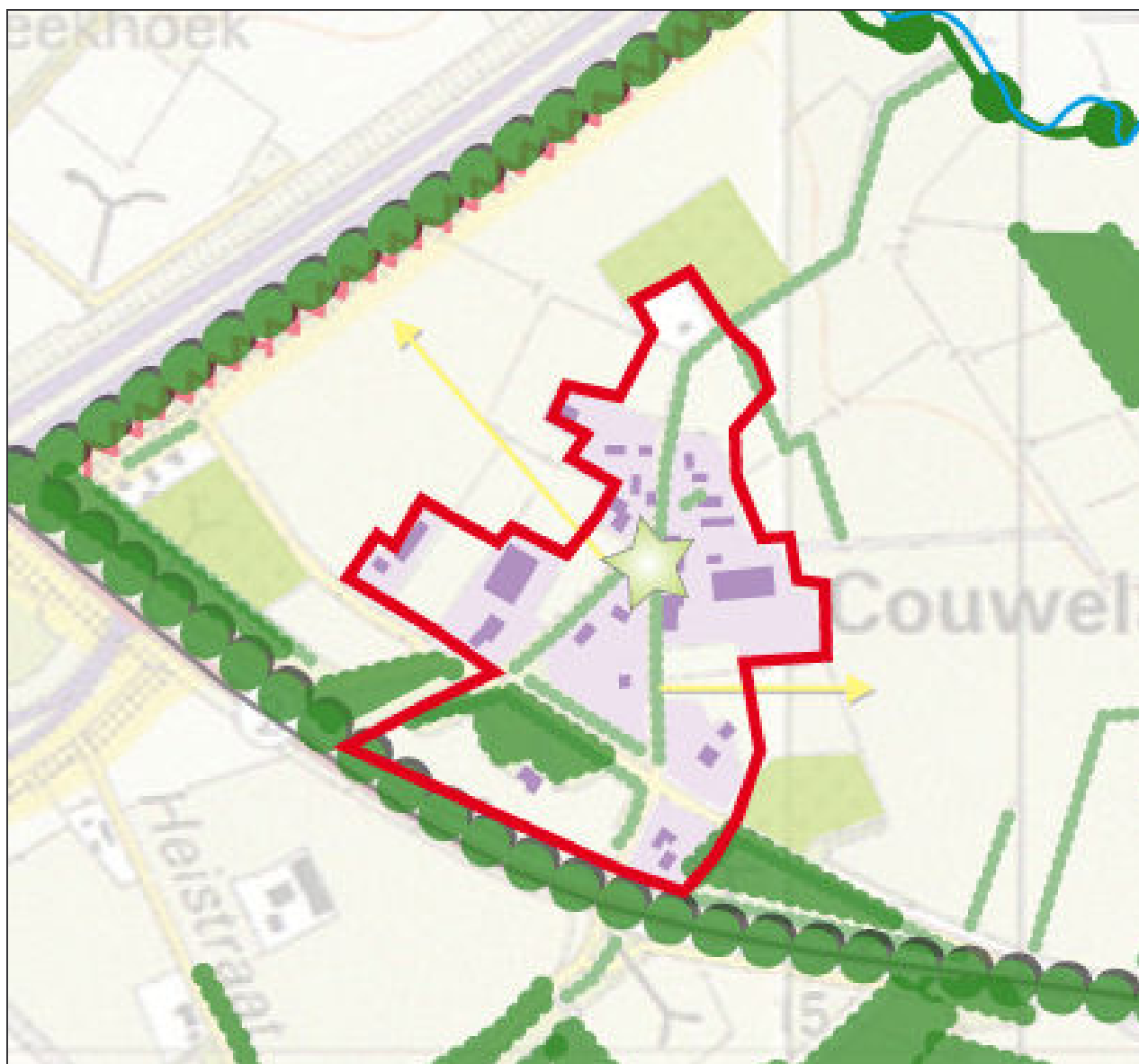
De ruimtelijke kwaliteit van Geersbroek is goed en behoeft nauwelijks verbetering. In Geersbroek liggen mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid zonder dat dit de huidige structuur of kwaliteit hoeft aan te tasten.

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 Cauwelaerseweg 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.

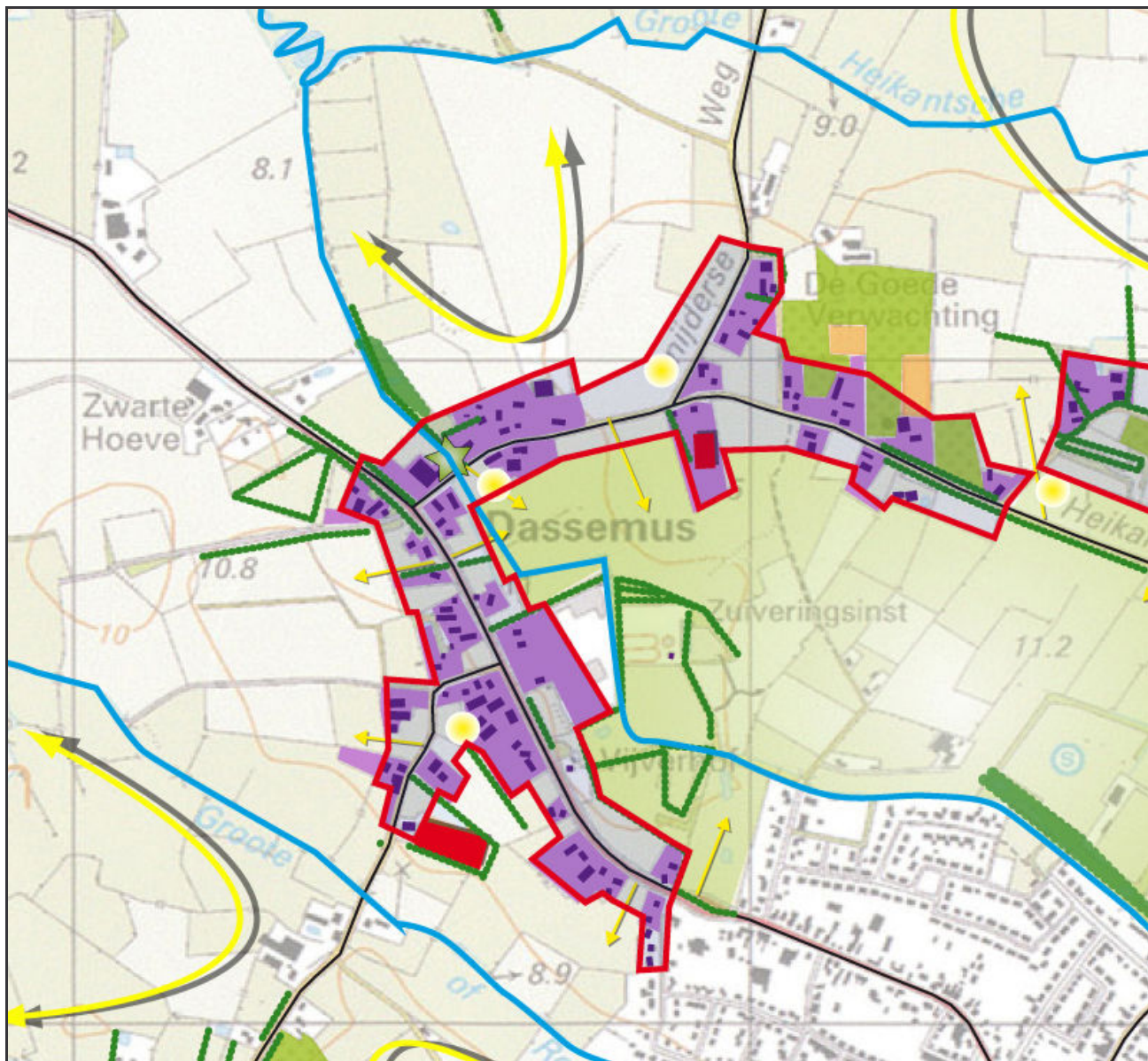
Cauwelaar ligt op de grens van zandontginning en coulissenlandschap.

Ruimtelijke visie

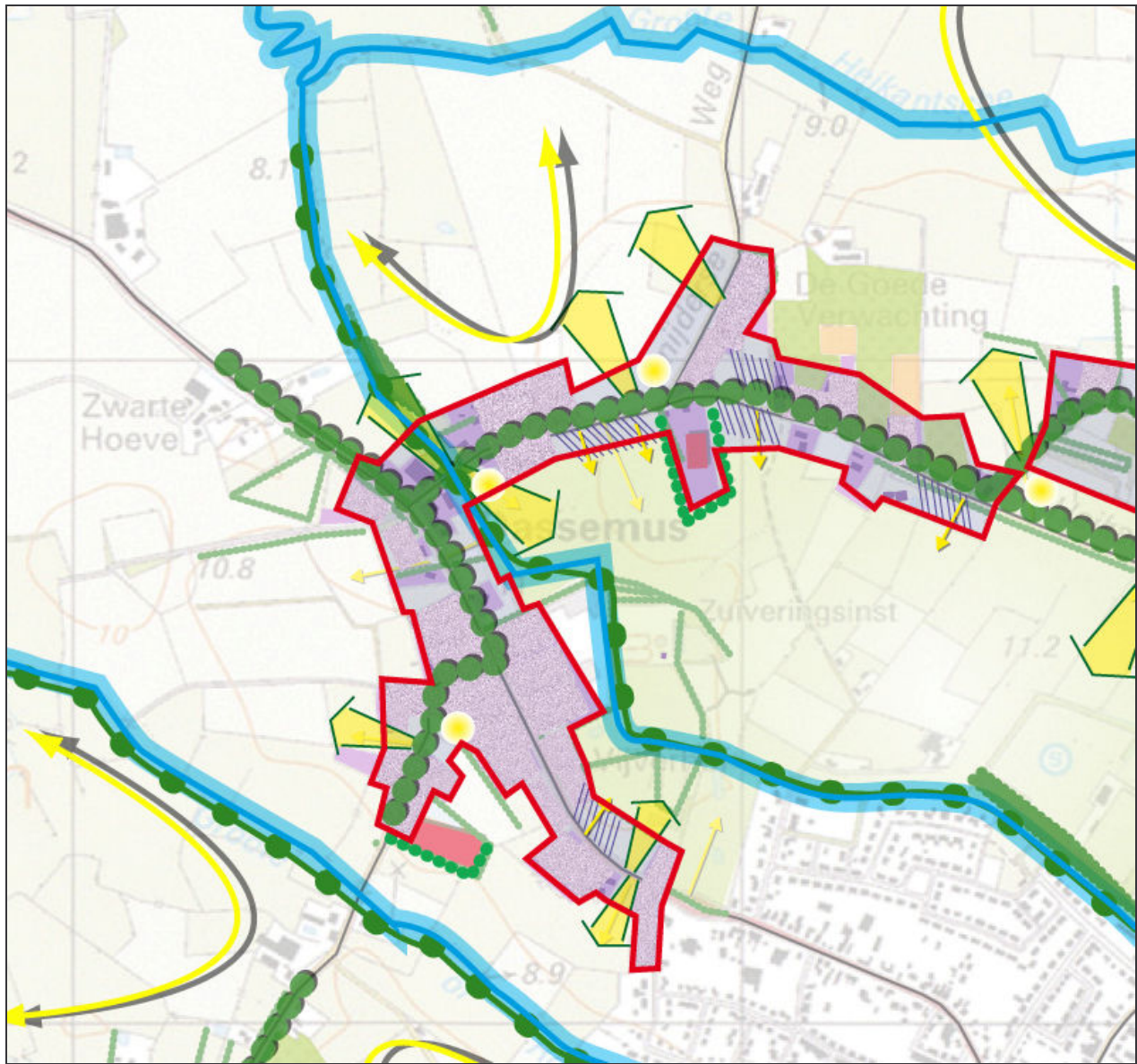
Functiewijzigingen zijn in Cauwelaar niet wenselijk, behalve voor bedrijven aan huis met een zeer geringe verkeersaantrekkende werking. Voor eventuele inbreiding is geen plaats en uitbreiding is niet gewenst vanwege het kleinschalige, besloten karakter van Cauwelaar en de beperkte infrastructuur.

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.

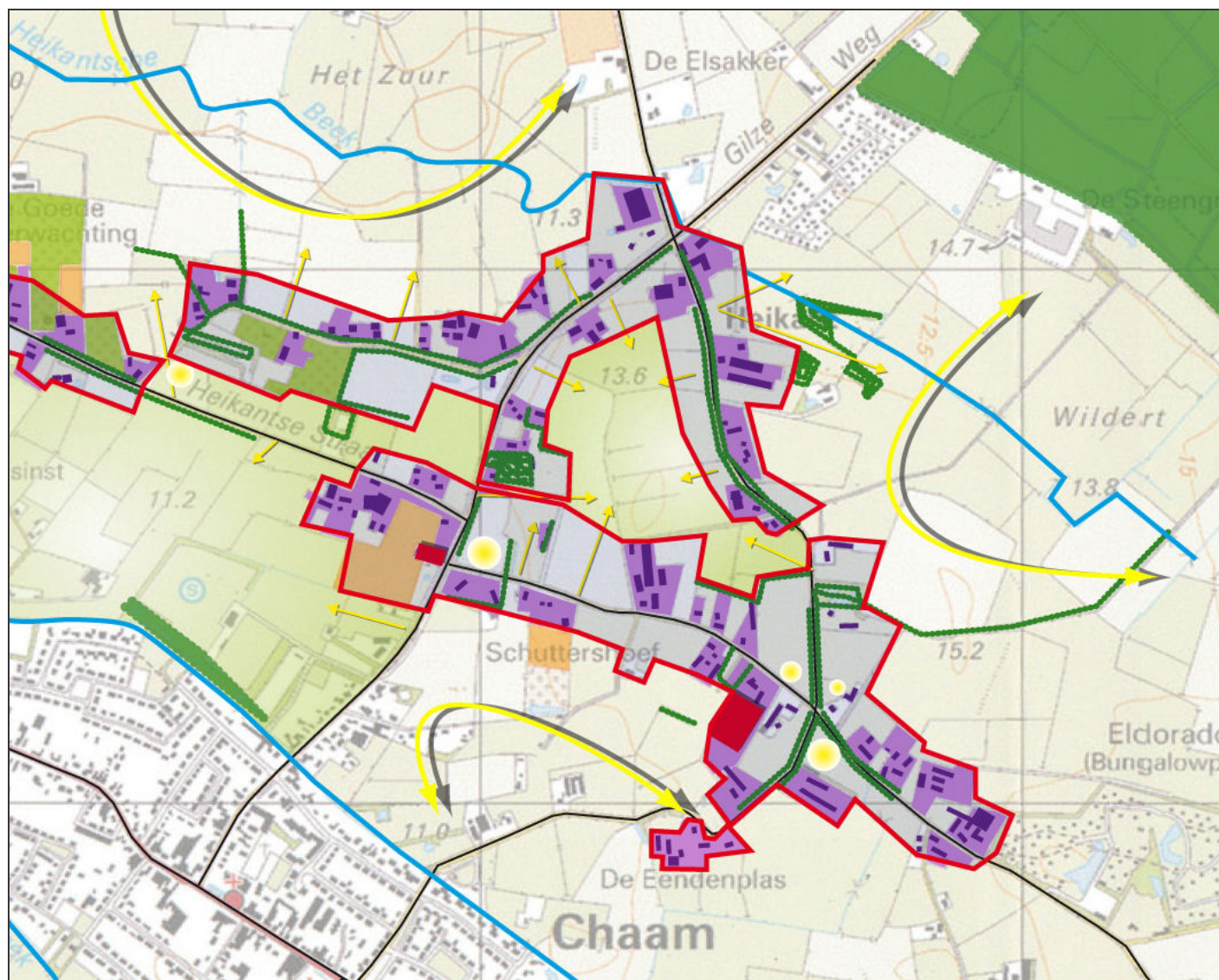
Aan de overzijde van de Bredaseweg ligt langs de Meerleseweg een combinatie van (voormalige) agrarische bedrijven, woningen en andersoortige bedrijvigheid.

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.

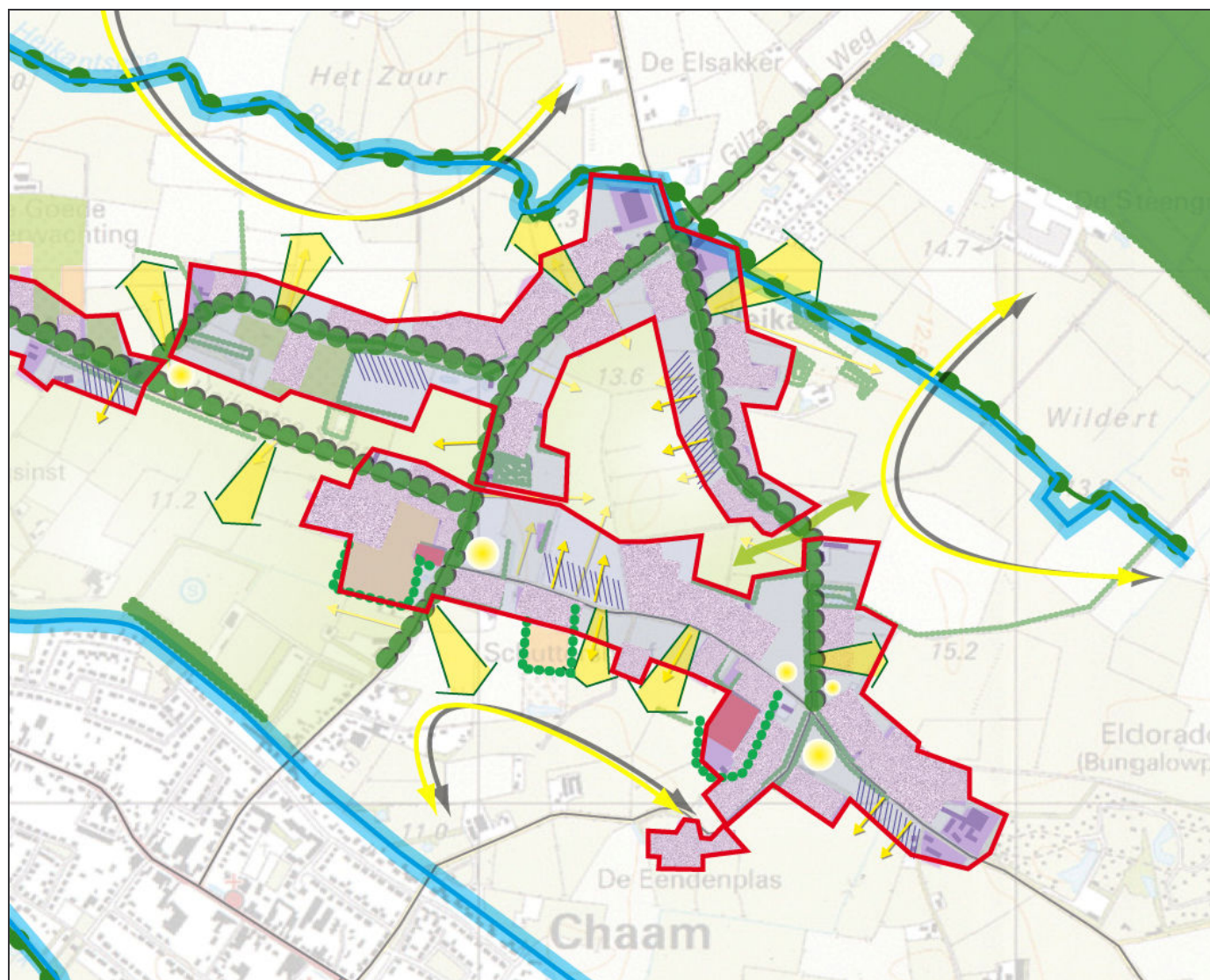
Ruimtelijke visie

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 verbindingszone 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.

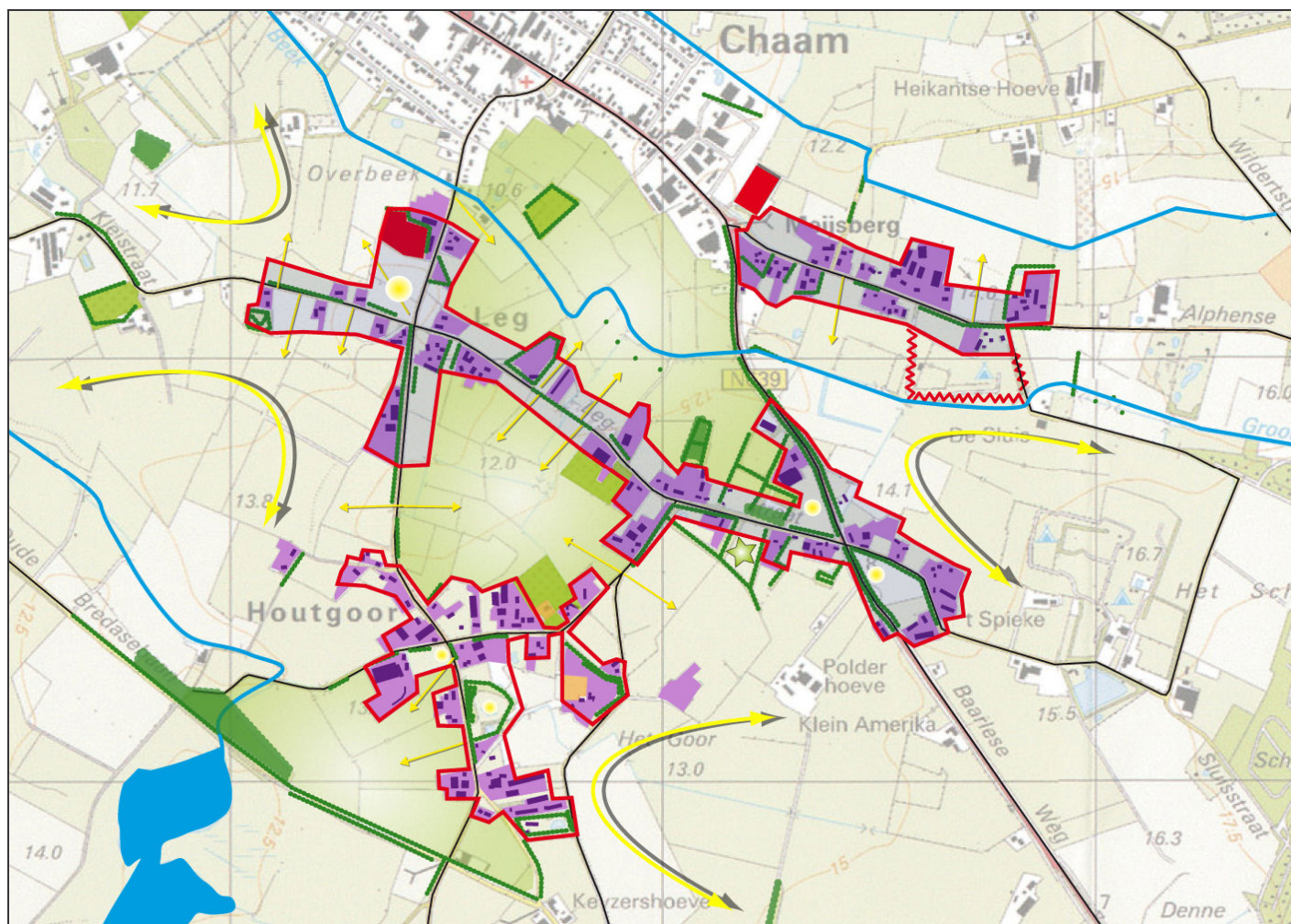
Langs de wegen aan de noordzijde van Chaam – Heikantsestraat, Schuttershoeftweg en Dingemansstraat – zijn diverse bedrijven gevestigd. Verder liggen er (voormalige) agrarische bedrijven en woningen. Deze bebouwing in Chaam-Noord en Heikant ligt als lintbebouwing langs de ontsluitingswegen, deels begeleid 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

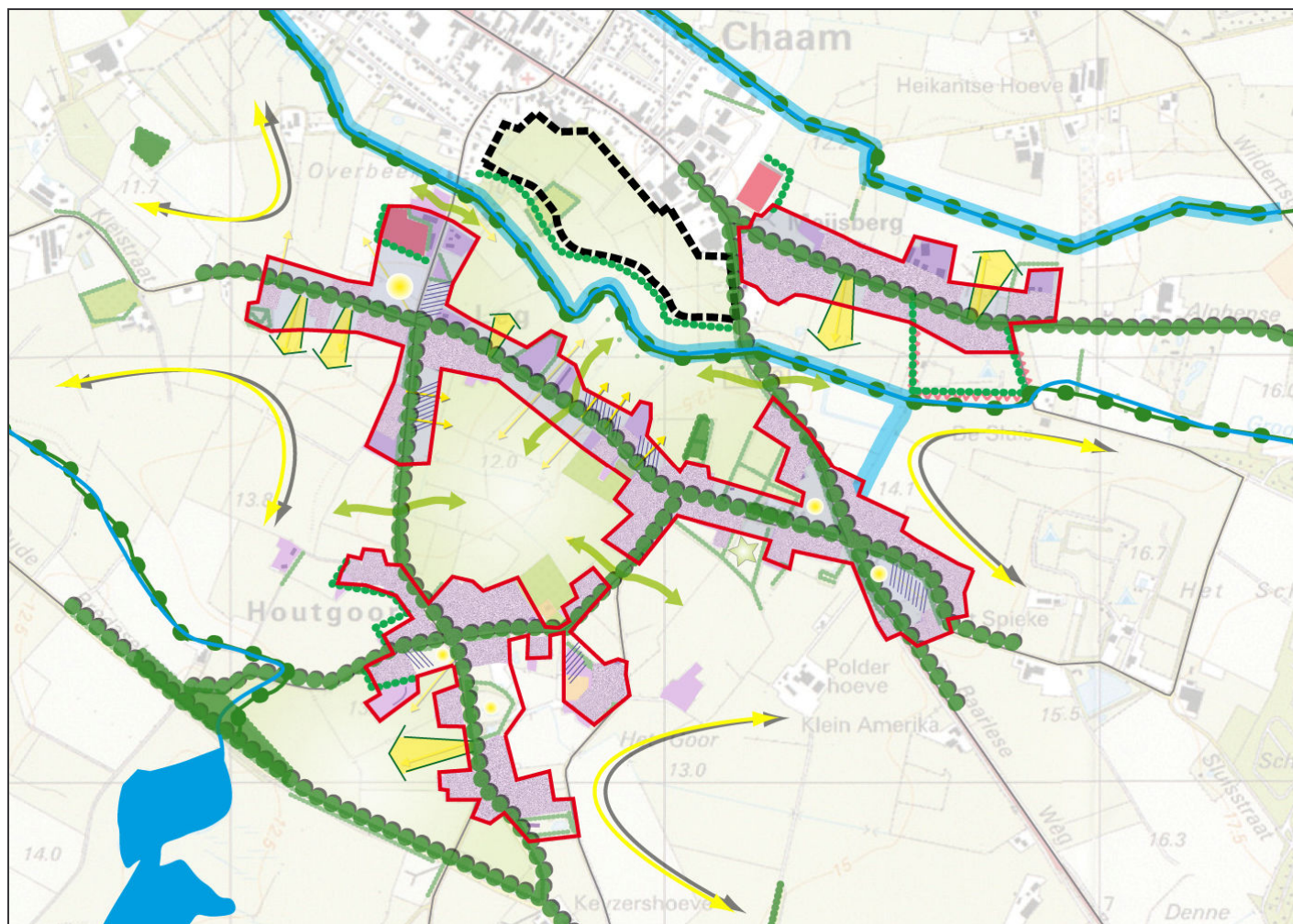
De infrastructuur van de Heikantsestraat, Gilzeweg, Wildertstraat, Schuttershoeftweg en Kerkdreef aan de noordoostzijde van Chaam is kleinschalig, waardoor langs deze wegen slechts ruimte is voor bedrijvigheid met een beperkte verkeersaantrekkende werking. Dit gebied kan gezien worden als kernrandzone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

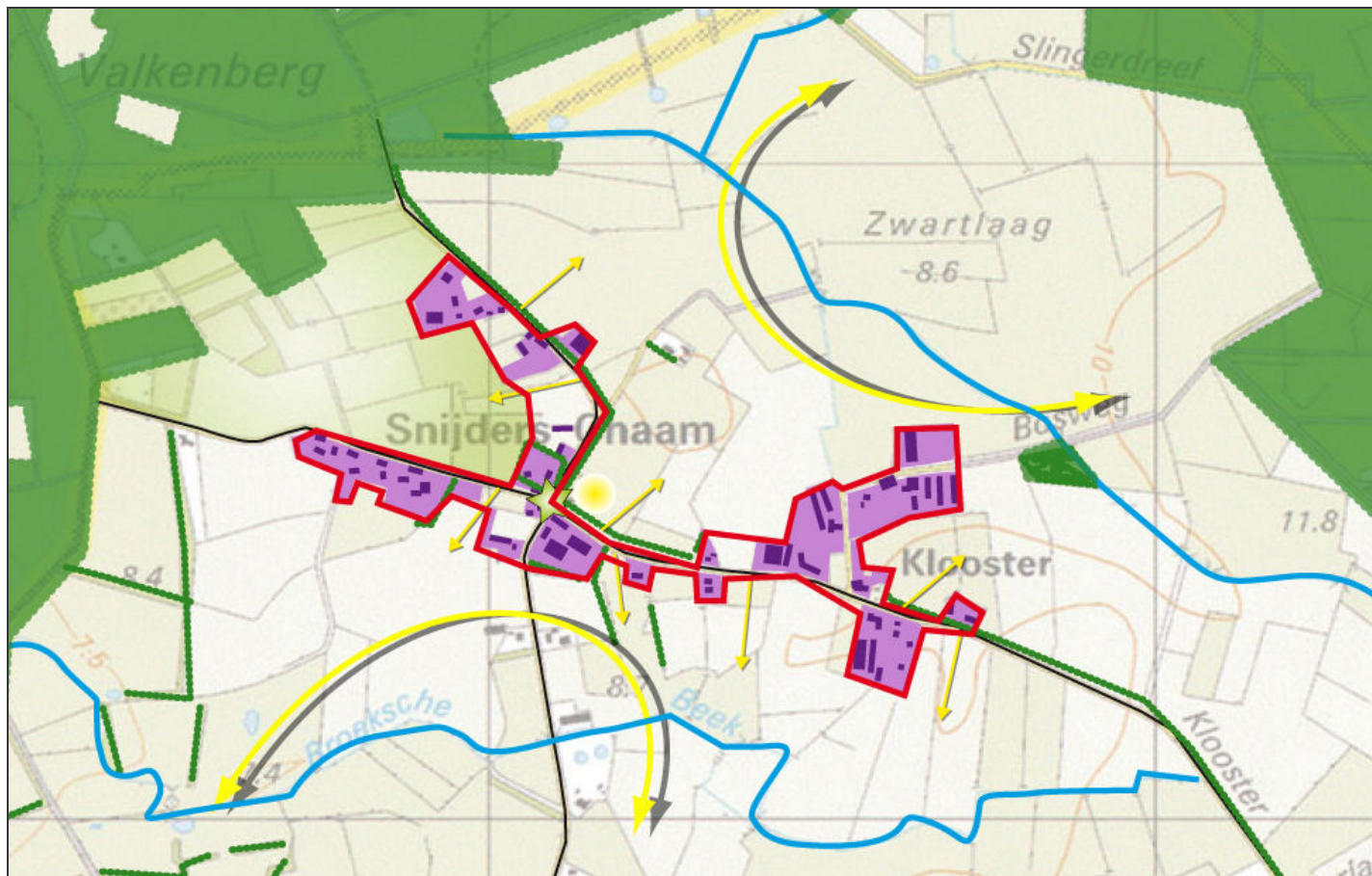
Ten noorden en zuiden van de concentratie liggen open landschappen. De oude akker aan de rand van Chaam is landschappelijk en historische waardevol. Daarnaast zijn in Meijsberg-Leg diverse open hoeken aanwezig. De ontsluitingsweg van de concentratie wordt gedeeltelijk door een bomenlaan begeleid.

Ruimtelijke visie

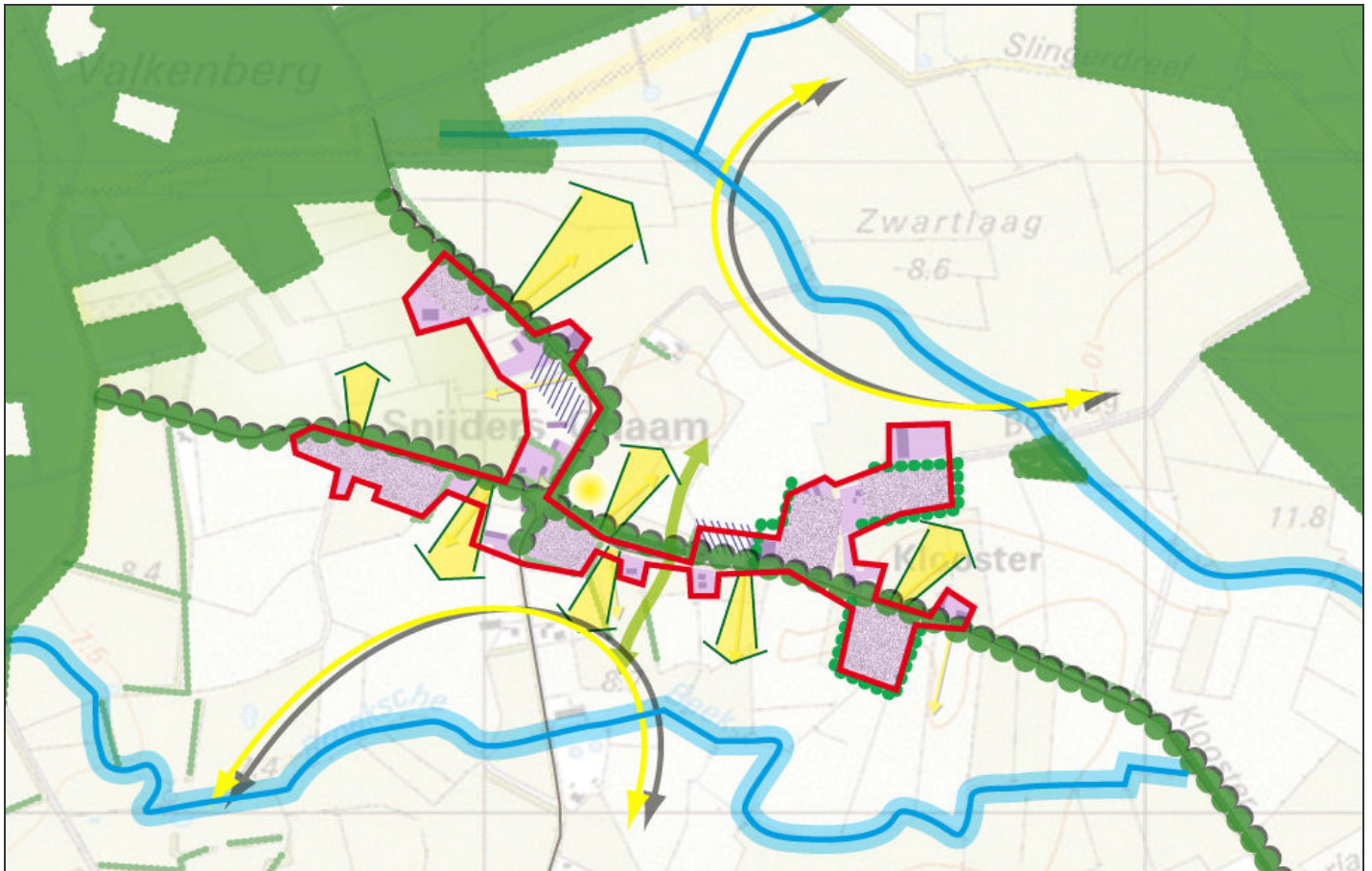
In Meijsberg, langs de Alphensebaan, zijn vanwege de wat bredere en betere infrastructuur mogelijkheden voor bedrijvigheid met een wat grotere verkeersaantrekkende werking. Achterliggende bebouwing aan de Legstraat, Kleistraat en Kapelweg heeft weinig directe relaties met Chaam en de infrastructuur is 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 kerktoeren 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 zandontginningenslandschap 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.

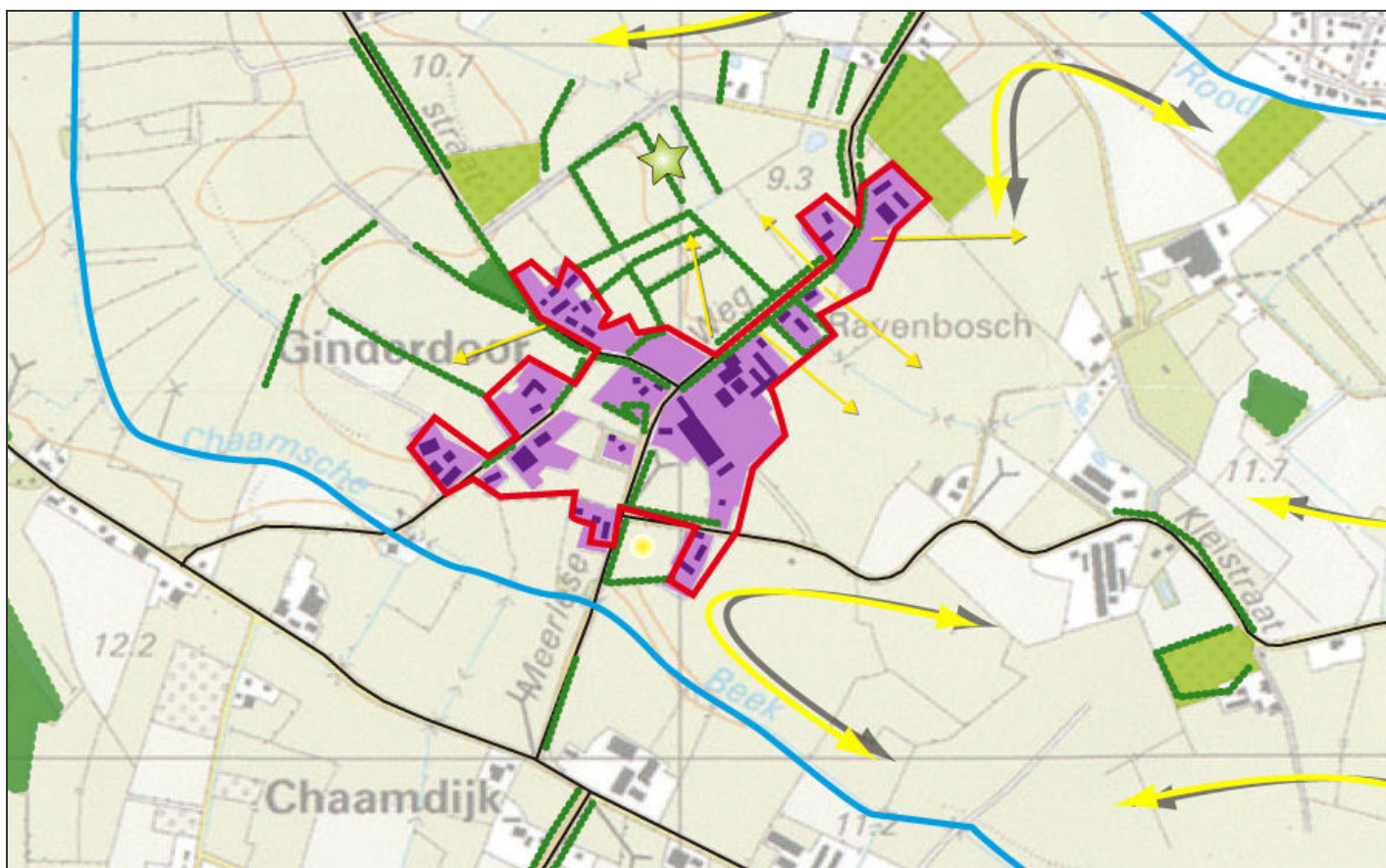
De omgeving is landschappelijk waardevol vanwege de bomenlanen en het uitzicht over de velden en op het beekdal van de Broeksche beek. Het beekdal en omliggend broekgebied is onderdeel van de EHS. Het beekdal is momenteel niet erg zichtbaar in het landschap.

Ruimtelijke visie

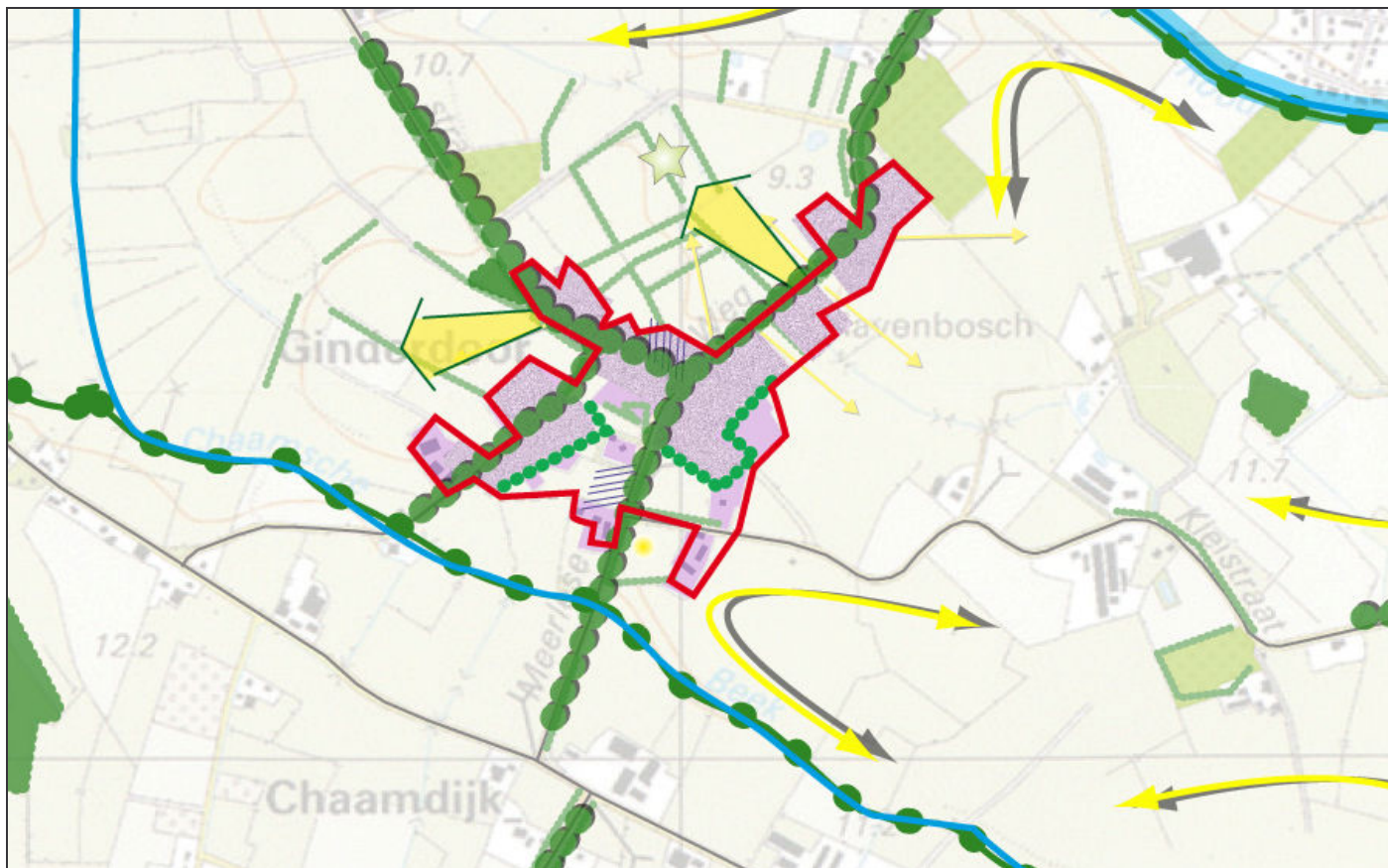
De kenmerkende kleinschaligheid van Snijders-Chaam moet behouden blijven, andere functies dan agrarische bedrijvigheid en wonen zijn hier niet wenselijk. Er is ruimte voor 2 nieuwe locaties voor nieuwe ruimte voor ruimte-woningen, mits deze landschappelijk worden ingepast, de ruimtelijke kwaliteit wordt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

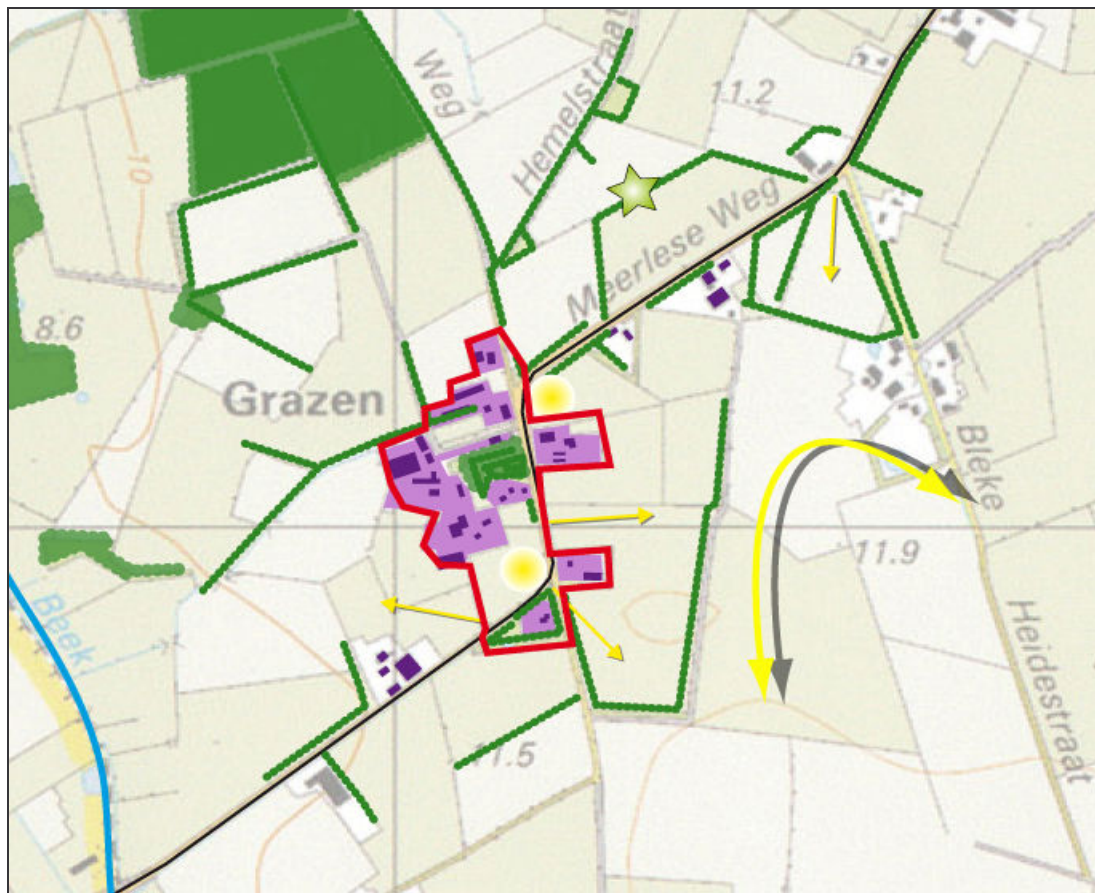
Hoewel Ginderdoor ook in de huidige situatie slechts weinig bouwblokken heeft, geeft het wel de ruimtelijke beleving van een bebouwingsconcentratie. Alle bouwblokken zijn georiënteerd op de weg (lintstructuur) en het heeft een kleinschalig karakter, onder andere door het vele opgaande groen. Ginderdoor 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.

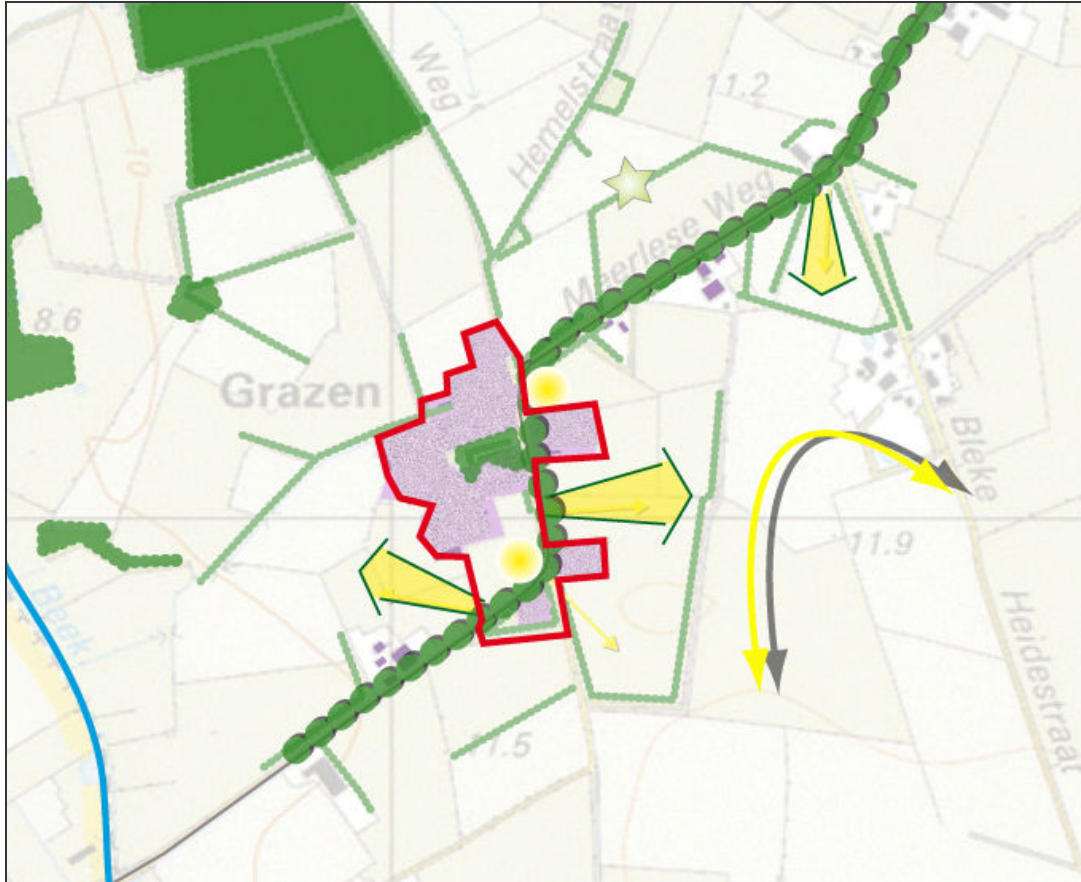
Ruimtelijke visie

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 Grazeneweg ligt een Rijksmonument (boerderij met schuren en bakhuis).

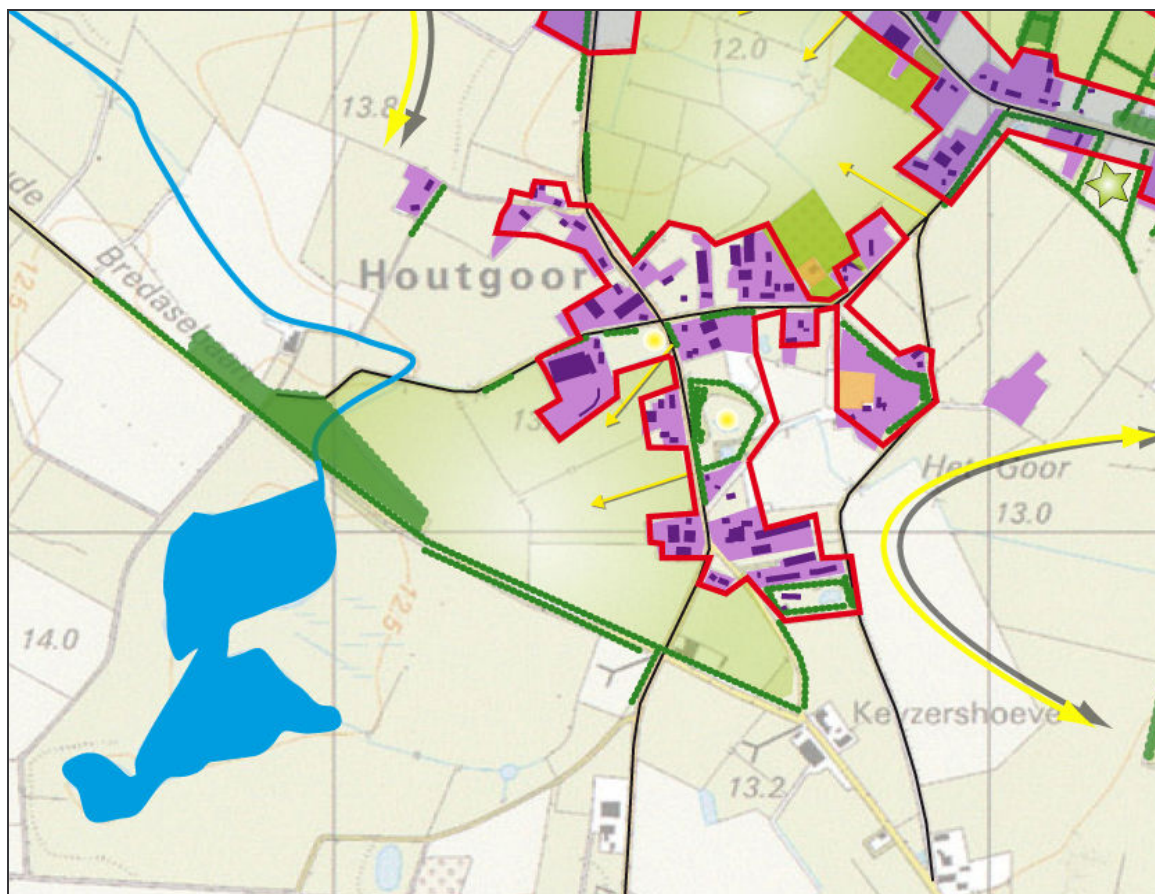
Ondanks het geringe aantal bouwblokken is er wel sprake van een bebouwingsconcentratie. De woningen staan dicht op elkaar. Enkele woningen hebben een gedeelde oprijlaan. Naast de woningen zijn er nog enkele agrarische bedrijven te vinden, overige functies zijn er niet. Er liggen ook enkele intensieve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

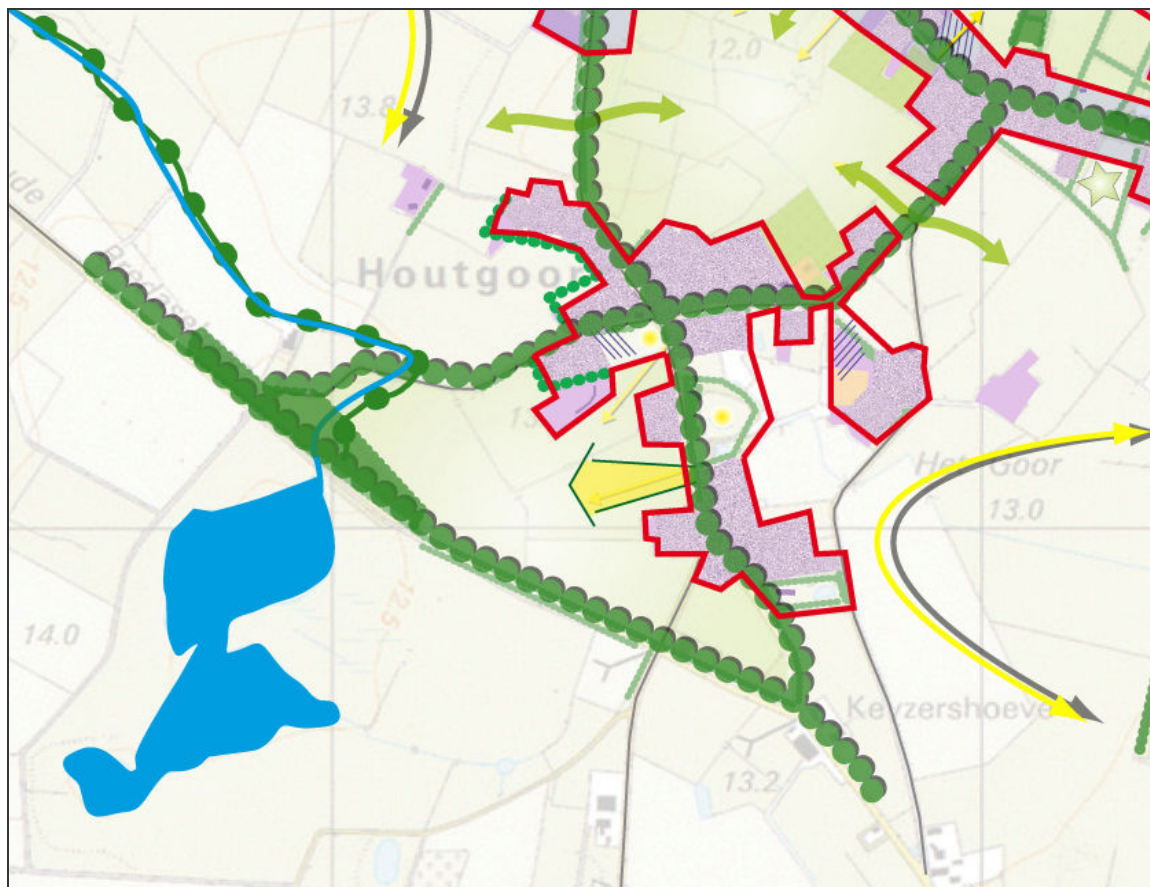
Ruimtelijke visie

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



ruimteliike 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.

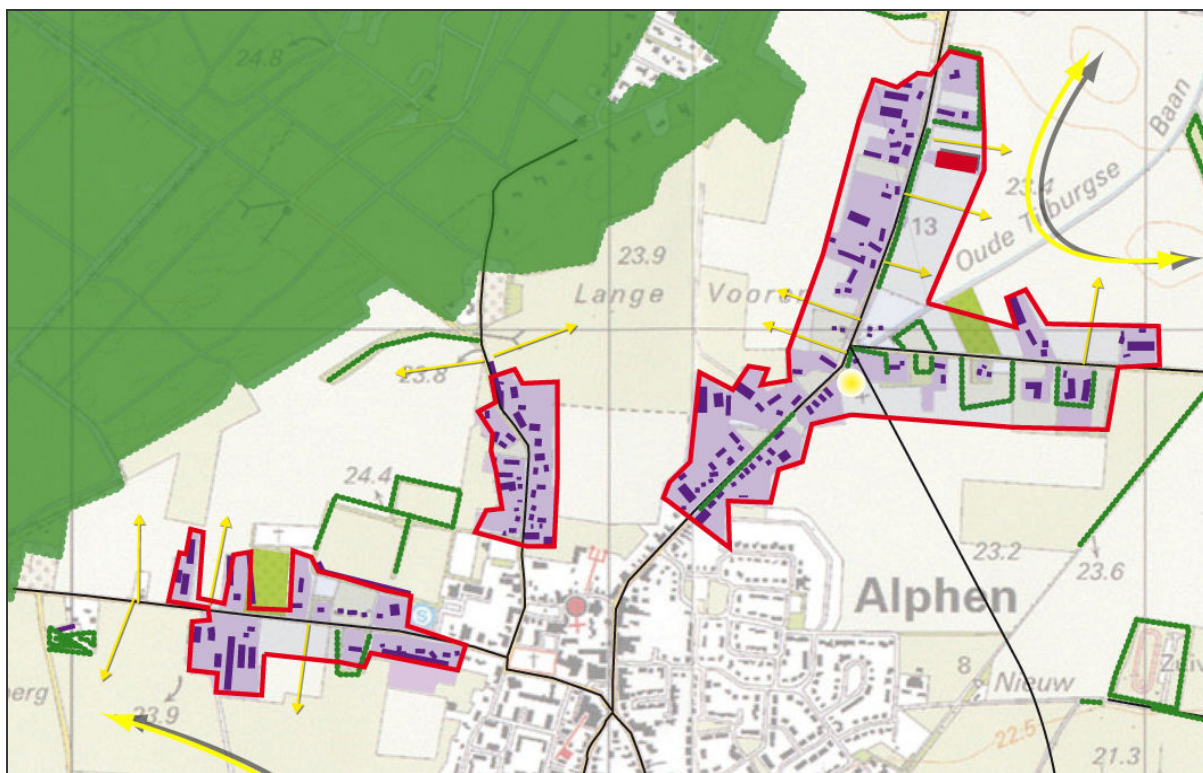
De concentratie van gebouwen langs de hoofdweg en enkele zijstraten maken Houtgoor tot een eenheid. Er zijn naast woningen en boerderijen ook andere functies te vinden, zoals een tuinontwerpbedrijf en kwekerij. In Houtgoor is een aantal intensieve veehouderijbedrijven gevestigd. De concentratie doet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

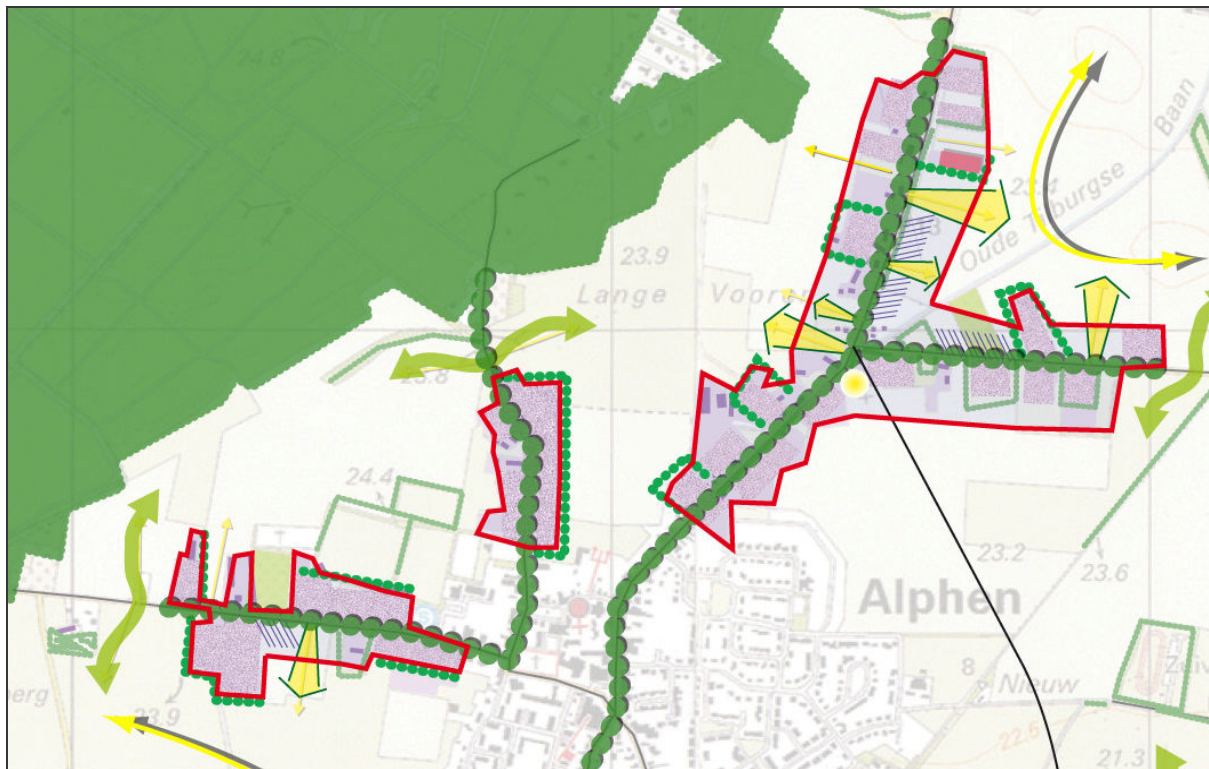
Ruimtelijke visie

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 ruimtewoningen.

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 de 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.

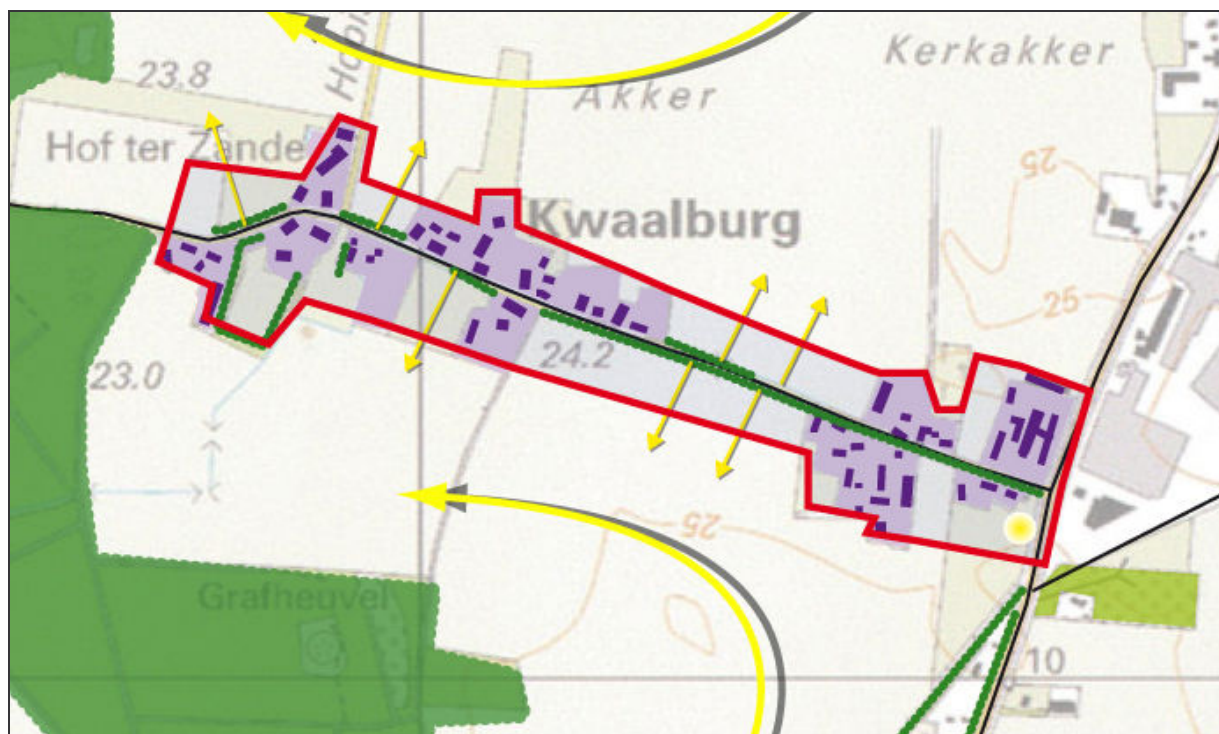
In het natuurgebiedsplan zijn zowel het Bels lijntje als de Dorpswaterloop als ecologische verbindingszone aangeduid. Tegen de dorpsrand aan ligt een stukje multifunctioneel bos. De kernrandzone heeft een mooie ligging ten opzichte van de overgang tussen openheid en bosrand. De rand van het bos is echter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

Ruimtelijke visie

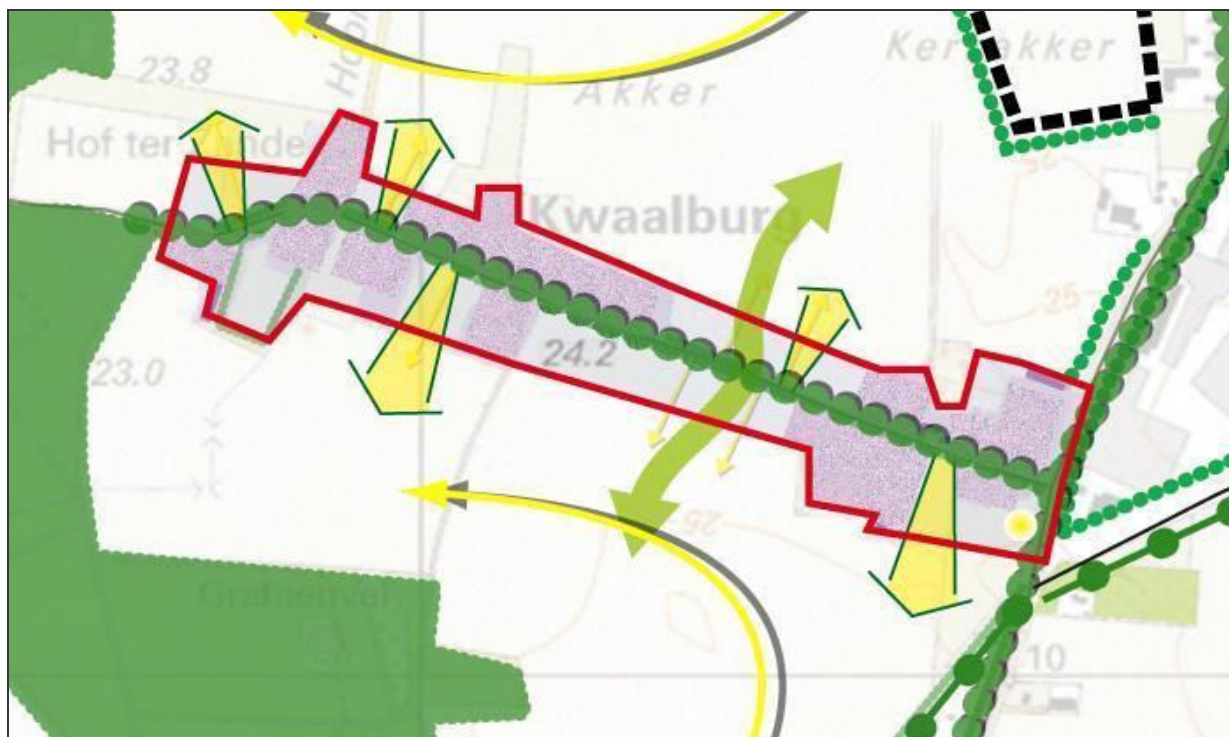
Binnen de kernrandzone van Alphen liggen diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Mogelijke ontwikkelingen zijn omschreven in de StructuurvisiePlus. Dit betekent dat voor een deel van de kernrandzone en met name in het gebied tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe Kapellekensbaan reeds projectmatige woningbouw 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

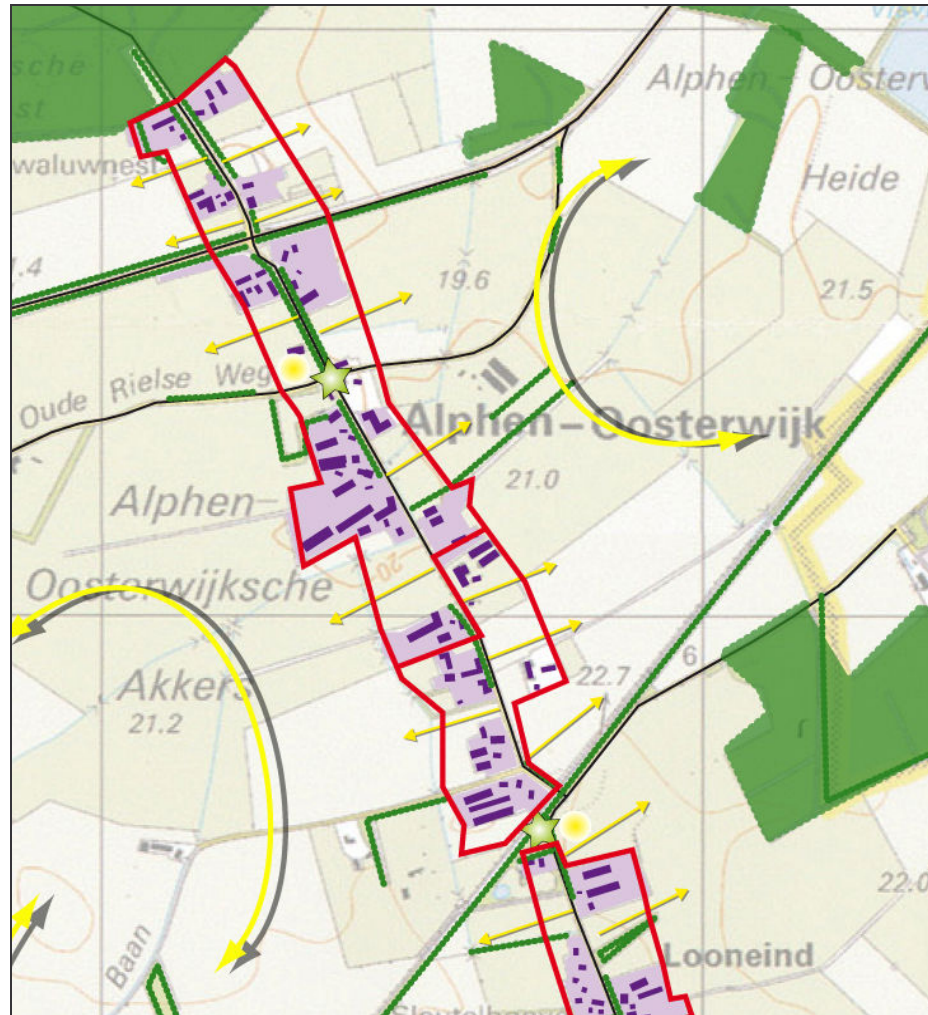
Kwaalburg staat omstreeks 1900 nog te boek als Kwalburg. Op de CHW wordt het buurtschap Kwaalburg aangeduid als historische stedenbouw met een redelijk hoge waarde. De volgende karakteristiek wordt gegeven: “Nederzetting ontstaan aan de zuidrand van de Kwaalburgse akkers. De nederzetting is ontstaan door systematische boskap. Door deze boskap konden grote heideterreinen ontstaan waaronder de Kwaalburgse heide. Deze is in de 19e eeuw systematisch bebost met naaldbout. 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 Kwaalburgsche 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.

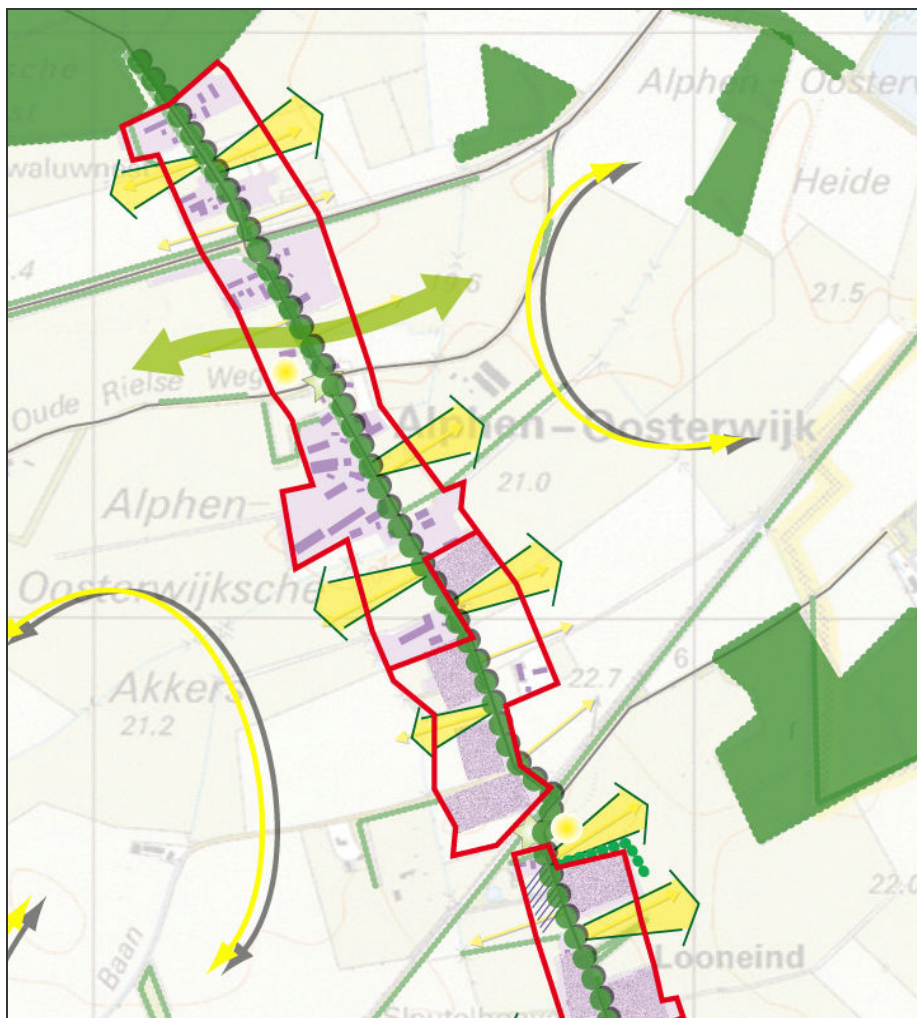
Ruimtelijke visie

Voor Kwaalburg is kleinschaligheid vereist. Recreatief gezien 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.

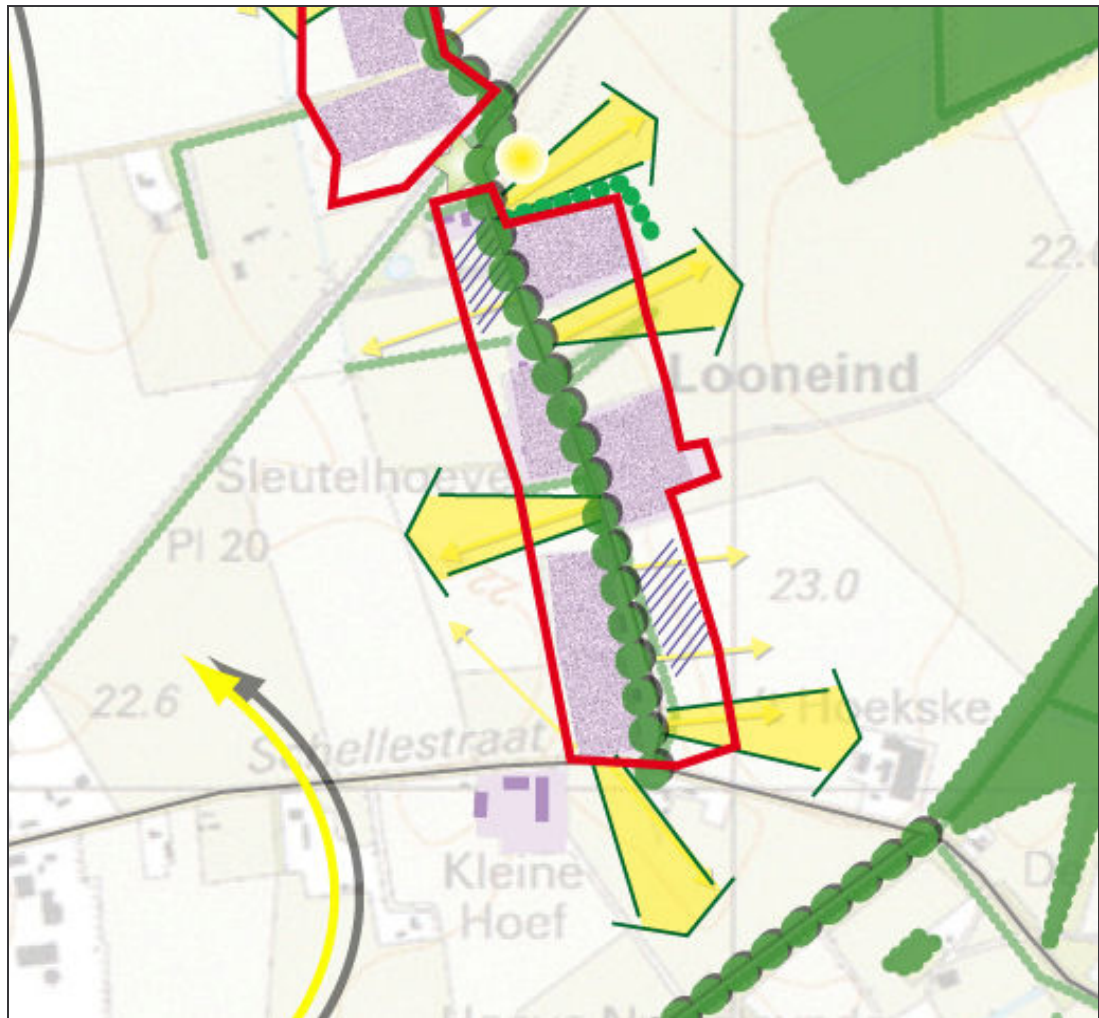
Ruimtelijke visie

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

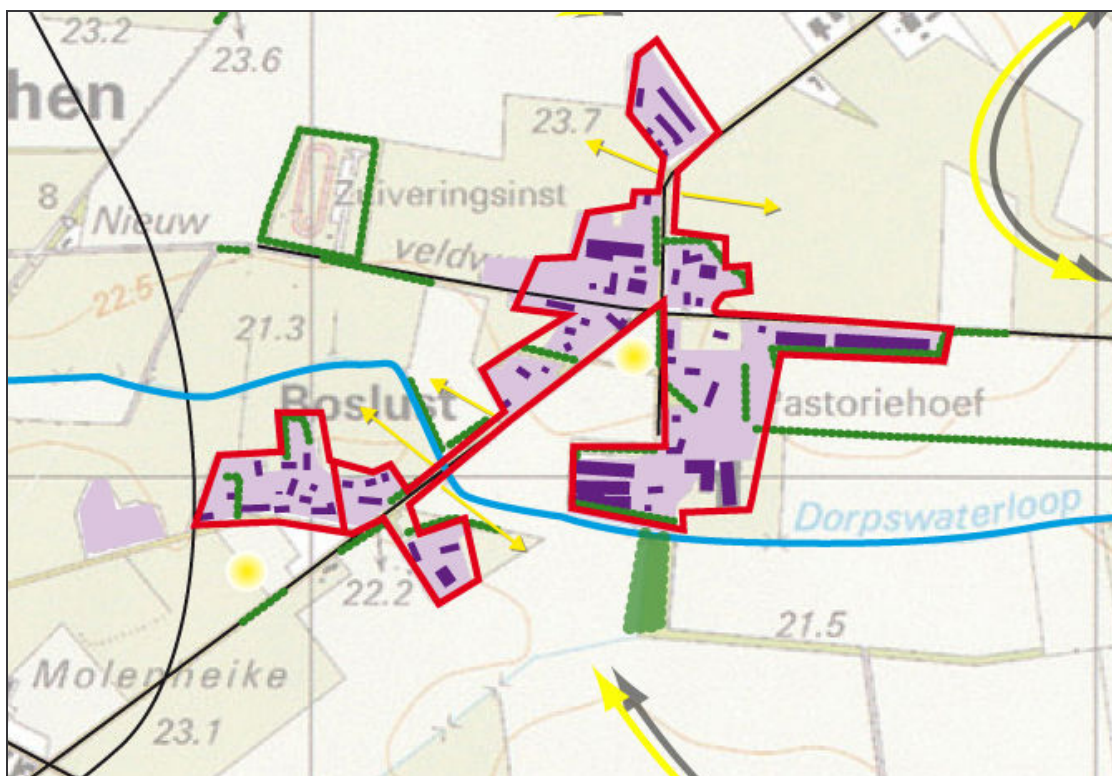
Looneind ligt in het verlengde van Alphen-Oosterwijk, ten zuiden van het Bels lijntje. Het Looneind telt rond 1900 slechts enkele woningen. Ook hier liggen weides en akkers en een enkele houtwal. Het Looneind wordt dan nog aan drie kanten omsloten door bos. Het buurtschap Looneind heeft een hoge waardering voor historische stedenbouw. De CHW geeft de volgende karakteristiek: “Goed voorbeeld van langgerekt akkergehuucht 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 Hoevens, aangemerkt als een terrein van hoge archeologische waarde, vanwege sporen van bewoning uit de late middeleeuwen. Het betreft het voormalige landgoed De Hoevens, 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.

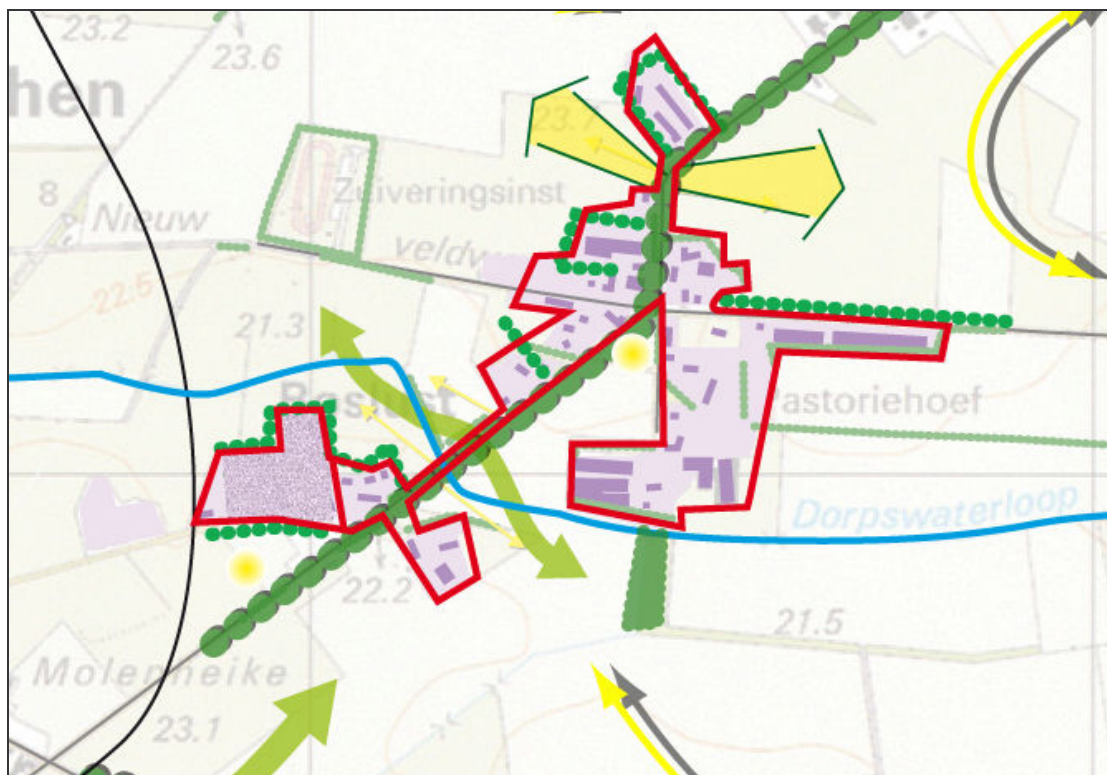
Ruimtelijke visie

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

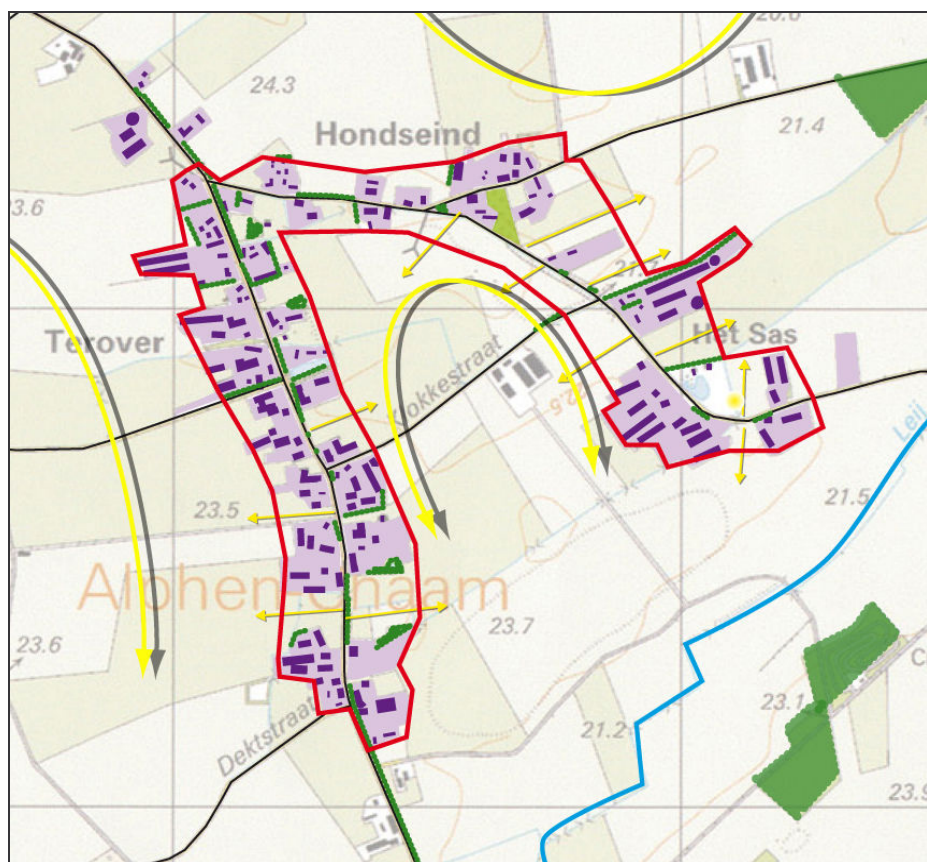
Boslust staat omstreeks 1900 nog niet op de kaart, maar op deze locatie ligt al wel de Pastoriehoef en dichterbij de kern Alphen liggen enkele gebouwen, waaronder de Steenen Molen.

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.

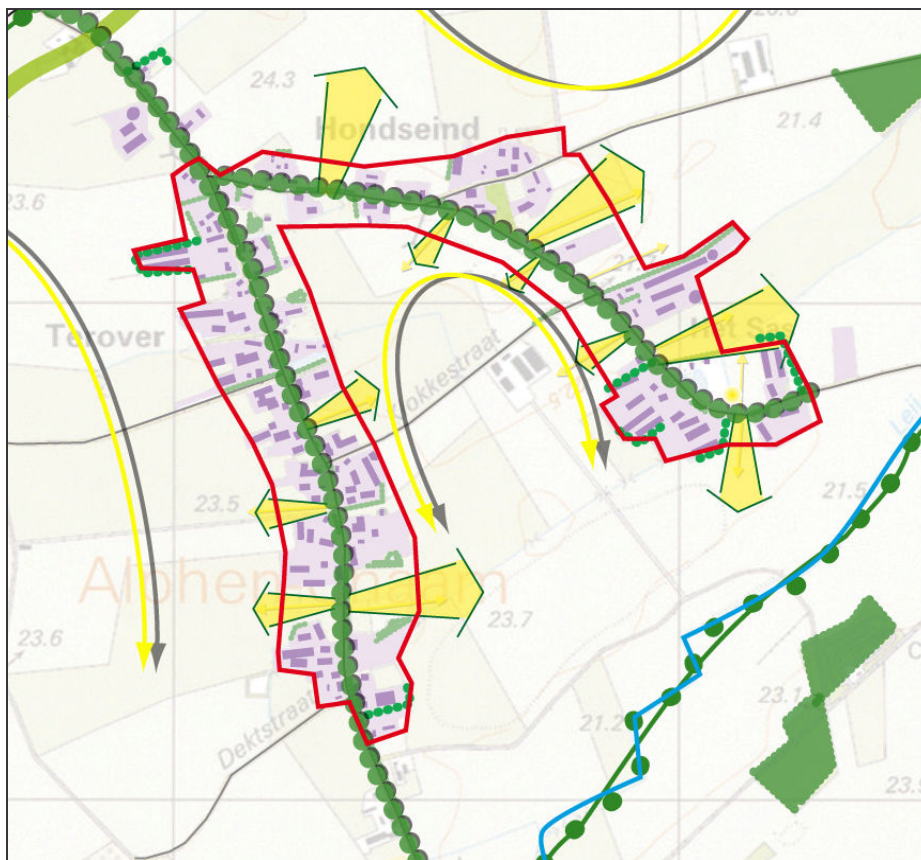
Midden door Boslust stroomt de Dorpswaterloop, die een functie heeft als ecologische verbindingzone. Verder ligt er in de nabijheid van Boslust geen natuur die deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur.

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.

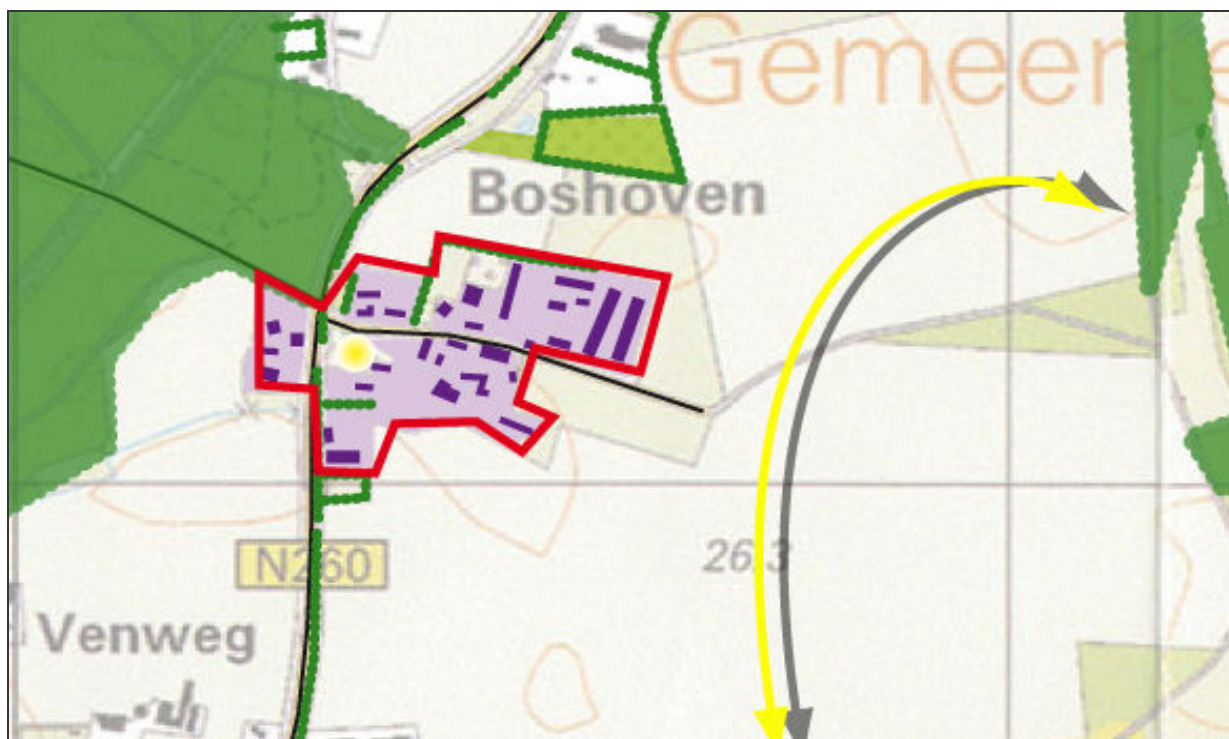
Ook Hondseind, Het Sas en Terover worden vanuit Alphen via de brug over de Kapellekensbaan ontsloten. De bebouwing van Hondseind en Het Sas ligt als een lint aan de noord- en oostzijde van een bolle akker. Er staan veel boerderijen, zowel met een woonfunctie als met een agrarische functie. Hoe verder 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.

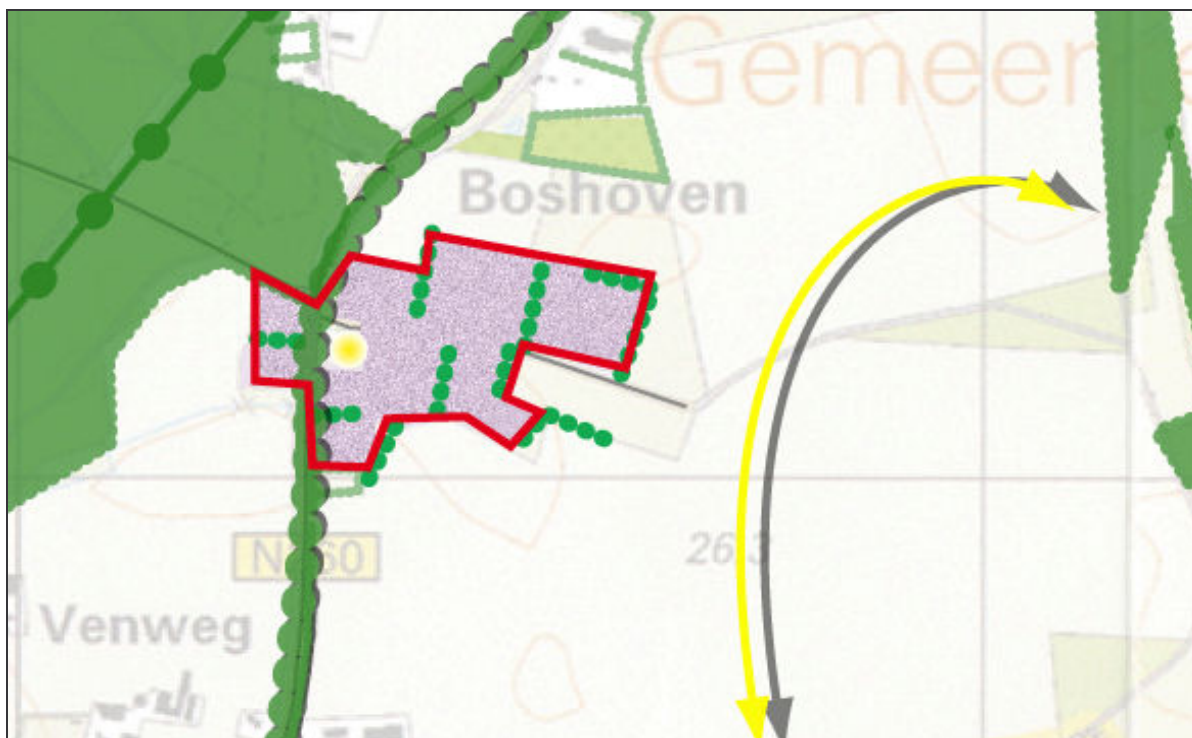
Ruimtelijke visie

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 opknapbeurt 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.

Bijlage3:

Typen bebouwingsclusters en maximaal toegestaan oppervlak nieuwe functies (uit Struc-tuurvisie Buitengebied In Ontwikkeling 2009)

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.

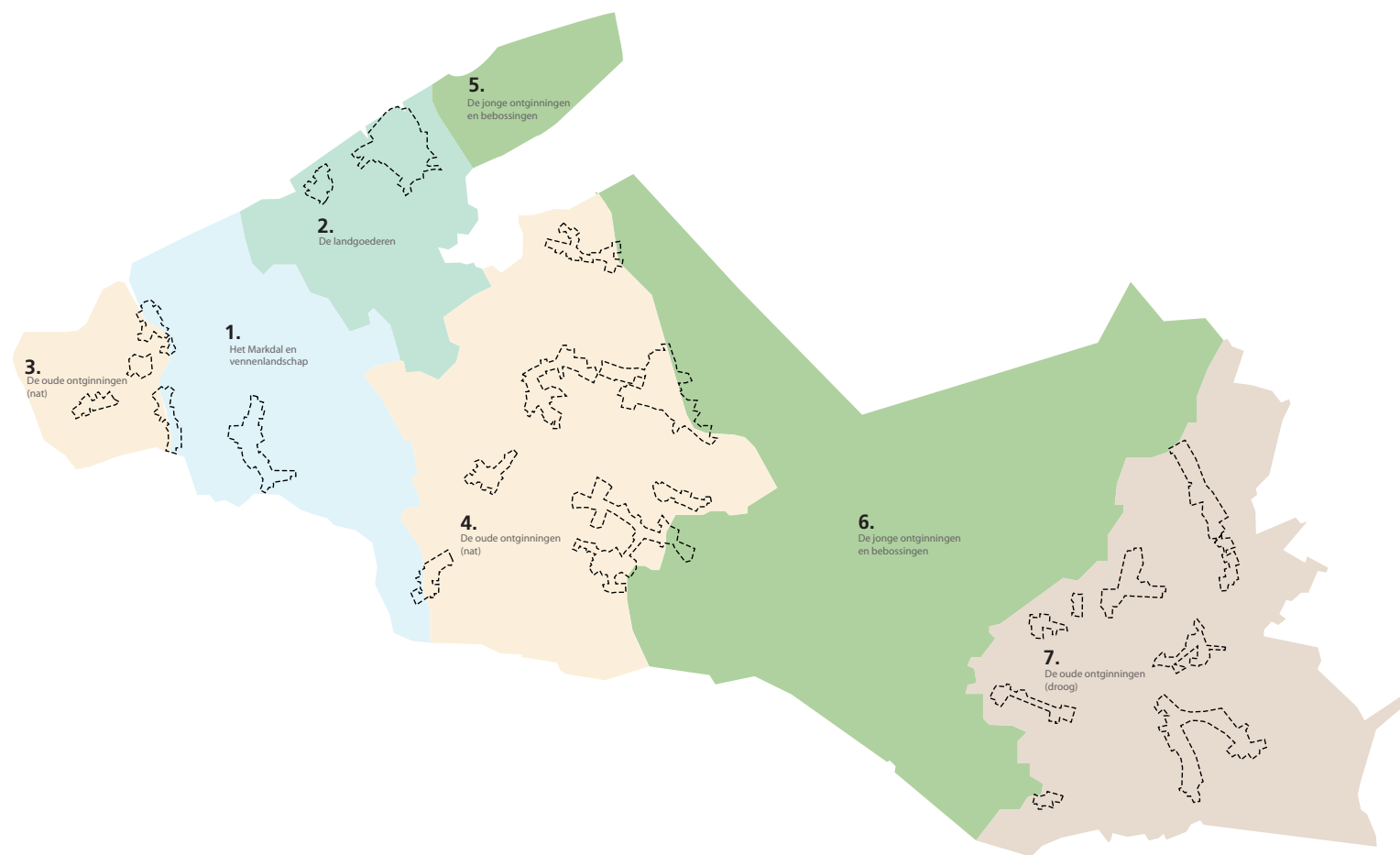
Type 4

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.

Bijlage 4: Beknopte typering deelgebieden, kwaliteits-dragers en aandachtspunten

Inleiding

Bijgaande kaart toont de 7 geografische deelgebieden uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Binnen de deelgebieden komen meerdere landschapstypen voor, waarvoor in deel 3 van de structuurvisie aandachtspunten voor de landschappelijke inpassing opgenomen zijn. In deze bijlage zijn per deelgebied naast de voorkomende landschapstypen, ook de specifieke kwaliteitsdragers en kenmerken benoemd. Deze nemen we mee bij de afweging van een goede landschappelijke inpassing van een initiatief (naast de andere elementen uit de structuurvisie.)



Gebied 1: het Markdal en het vennenlandschap (Strijbeek / Strijbeekse Heide)

In dit deelgebied komen de volgende landschapstypen voor:

- Beekdal;
- Oude besloten zandontginningen;
- Jonge besloten zandontginningen en;
- Coulisselandschap.

Voor de typering van de karakteristiek en de vertrekpunten voor initiatieven verwijzen we naar de tabellen in subparagraaf 3.2.1.

In het BIO zijn de volgende bebouwingsconcentraties aanwezig;

1. Strijbeek;
2. Grazen (westelijk deel)

In het bijlagendeel van deze structuurvisie, is per bebouwingscluster een analyse, waardering en visie opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de oorspronkelijke Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Deze SV BIO is in onderhavige structuurvisie verwerkt en daarmee geactualiseerd.

Specifieke Landschappelijke dragers	Ruimtelijke vertrekpunten
Het beekdal van de Mark; Karakteristiek profiel, geleidelijke overgang tussen het open Markdal en bosgebied Strijbeekse Heide in hoog-teverloop, geomorfologie en hydrologie;	• Behoud van de karakteristieke overgang van het open Markdal en het besloten Vennenlandschap aan de oostzijde en de dorpsrand van Galder aan de westzijde; • Behoud van zichtlijnen vanaf de Strijbeekse Weg richting de Mark en de bosrand;
Strijbeekse Heide; Vennen en natte heiderelicten; Paraboolduinen.	• Behouden en herstellen natuurwaarden
Hoevelint langs de Strijbeekse Weg	• Erven aan de oostkant inpassen met opgaande groen, aan de beekkant matige inpassing met groen
Onverharde zandwegen	• Behouden en ontwikkelen onverharde zandwegen; • Recreatieve routes richting Breda

Gebied 2. de landgoederen (Anneville en Hondsdonk)

In dit deelgebied komen de volgende landschapstypen voor;

- Beekdalen Chaamse Beek en Bavelse Leij Berkendreef Loop;
- Oude besloten zandontginningen;
- Coulissenlandschap en;
- Bos

Voor de typering van de karakteristiek en de vertrekpunten voor initiatieven verwijzen we naar de tabellen in subparagraaf 3.2.1.

In het BIO zijn de volgende bebouwingsconcentraties opgenomen;

1. Geersbroek;
2. Couwelaar.

In het bijlagendeel van deze structuurvisie, is per bebouwingscluster een analyse, waar-dering en visie opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de oorspronkelijke Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Deze SV BIO is in onderhavige structuurvisie verwerkt en daarmee geactualiseerd.

Dit deelgebied staat bekend als de landgoederenzone

Specifieke landschappelijke dragers	Ruimtelijke vertrekpunten
landgoederen Hondsdonk, Luchtenburg en Anneville	• Behouden landgoederen als herkenbare eenheden (ruime tuinen in Engelse landschapstijl, met weides, bossages, vijvers en doorzichten, kleinschalig bouwland en weiland, veelal omzoomd door bomenrijen). • Mogelijk verder benutten recreatief potentieel, vergroten toegankelijkheid, aanleg ommetjes, paden en knooppunten. • Behouden klinkerverharding landgoedwegen
Beekdalen Chaamse Beek en Berkendreef Loop	• Behouden en versterken herkenbaarheid en openheid in relatie tot de landgoedbossen
Fraaie overgang landgoed(bossen) naar agrarisch landschap via kamerstructuren en bomenlanen. zichtrelaties tussen besloten landgoederen en open beekdalen en akkers	• Behouden van deze overgang door het beschermen van kamerstructuren en lanen.

Gebied 3. de oude, natte ontginningen ten westen van Galder

In dit deelgebied komt het volgende landschapstype voor;

- coulisselandschap

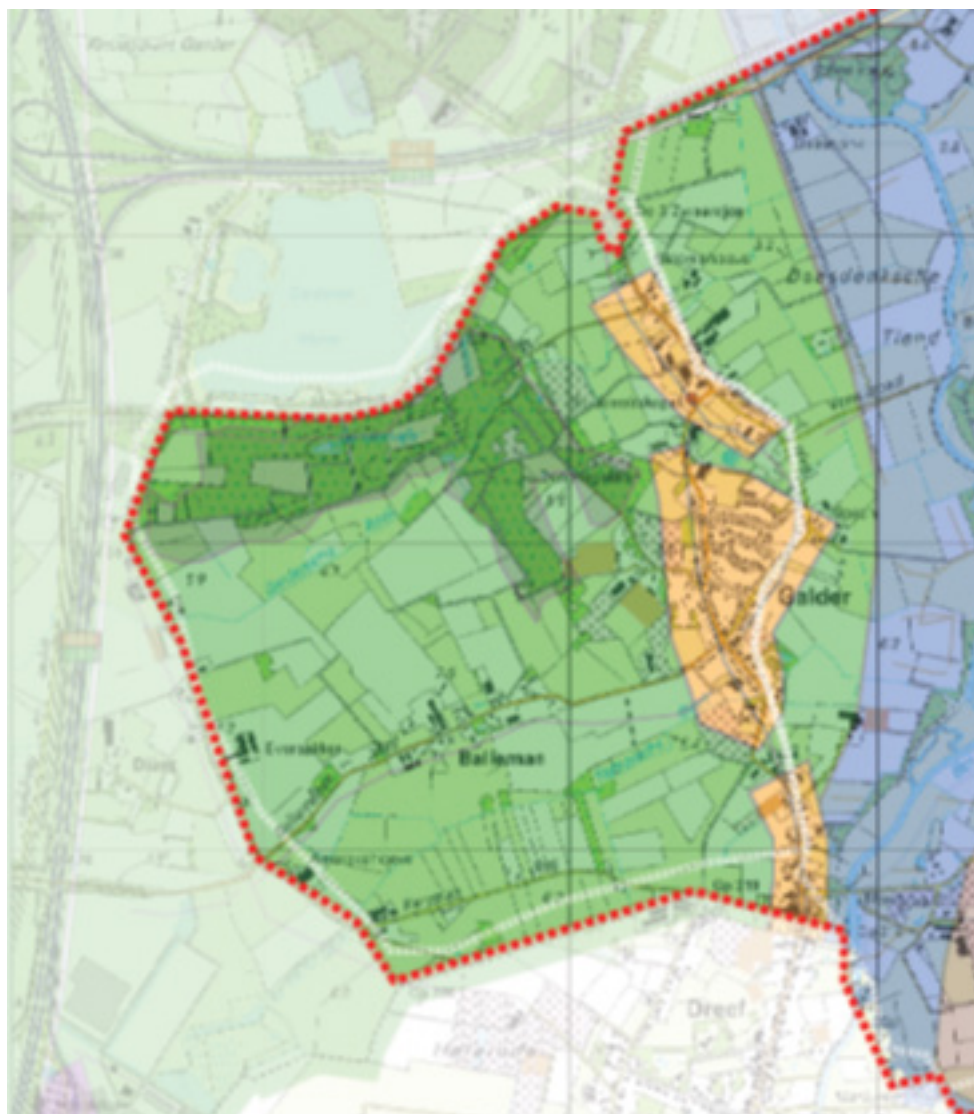
Voor de typering van de karakteristiek en de vertrekpunten voor initiatieven verwijzen we naar de tabellen in subparagraaf 3.2.1.

In het BIO zijn de volgende bebouwingsconcentraties opgenomen;

1. Balleman;
2. Galder;
3. Galder – Noord;
4. Galder – Zuid.

In het bijlagendeel van deze structuurvisie, is per bebouwingscluster een analyse, waardering en visie opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de oorspronkelijke Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Deze SV BIO is in onderhavige structuurvisie verwerkt en daarmee geactualiseerd.

Specifieke landschappelijke dragers	Ruimtelijke vertrekpunten
Galderse Beek en Kerzelse Beek	• Behouden en waar mogelijk beter beleefbaar maken en/of toegankelijk maken.
Contrast tussen beslotenheid bosgebied Ganzenven en relatief open agrarisch landschap.	• Behouden door beperkte aanplant van opgaand groen



Kaart: deelgebied Oude natte ontginningen ten westen van Galder en voorkomende landschapstypen

Gebied 4. de oude, natte ontginningen rond Chaam

In dit deelgebied komen de volgende landschapstypen voor;

- jonge broekontginningen;
- oude open en besloten zandontginningen;
- jonge open en besloten zandontginningen;
- beeldalen Oude Loop en Chaamse Beek.

Voor de typering van de karakteristiek en de vertrekpunten voor initiatieven verwijzen we naar de tabellen in subparagraaf 3.2.1.

In het BIO zijn de volgende bebouwingsconcentraties aanwezig: Snijders – Chaam, Dassemus, Chaam – Noord / Heikant, Meijsberg – Leg, Houtgoor, Ginderdoor, Grazen (oostelijk deel).

In het bijlagendeel van deze structuurvisie, is per bebouwingscluster een analyse, waardering en visie opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de oorspronkelijke Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Deze SV BIO is in onderhavige structuurvisie verwerkt en daarmee geactualiseerd.

Specifieke landschappelijke dragers	Ruimtelijke vertrekpunten
Beekdalen; Chaamse Beek, Oude Loop, Groote of Roode Beek, Groote Heikantse Beek; Broekse Beek; Laag Heiveltse Beek.	• Vergroten herkenbaarheid; • Behoud en ontwikkeling van kleinschalig en nat beekdallandschap (houtwallen en -singels, knotwilgen, hagen, broekbos, drenkpoelen, extensief begraasde graslanden en natte beemdgronden en perceelsbeplantingen zoals bomenrijen en houtkanten); • behoud en herstel knotwilgen, houtsingels, houtwallen en –hagen.
Solitaire bomen ten zuiden van Chaam	• Behouden
Bomenrijen en houtkanten	• Behouden, herstellen en verbinden
Bolle akkers / i.h.b. akkercomplex de Leg	• Behoud (middeleeuwse) perceelsstructuur; • Behoud, aanleg bomenlanen en wegbeplanting; • Herstel houtsingels, houtwallen en aanleg kavelgrensbeplanting;



Kaart: deelgebied Oude natte ontginningen rond Chaam met voorkomende landschapstypen

Gebied 5. jonge ontginningen en bebossingen Sint Annabosch

In dit deelgebied komen de volgende landschapstypen voor;

- jonge besloten zandontginningen;
- bos;
- oude besloten zandontginningen.

Voor de typering van de karakteristiek en de vertrekpunten voor initiatieven verwijzen we naar de tabellen in subparagraaf 3.2.1.

Er zijn geen bebouwingsconcentraties aanwezig.

Specifieke landschappelijke dragers	Ruimtelijke vertrekpunten
Bosgebied Sint Annabosch	• Behouden bosgebied. • Mogelijk verzachten overgang bos – open gebied bijvoorbeeld door aanleg van mantel-zoomvegetaties; • zandwegen en paden
agrarisch landschap jonge, besloten zand-ontginningen	• behouden rationele verkaveling • inpassen agrarische bouwkavels • aanleg / behoud bomenlanen en beplanting. Herstel houtsingels- en wallen • aanleg kavelgrensbeplanting

Gebied 6. jonge ontginningen en bebossingen Chaamse Bossen, Alphense Bergen en t Zand, Chaamse Heide en Gilzesche Heide

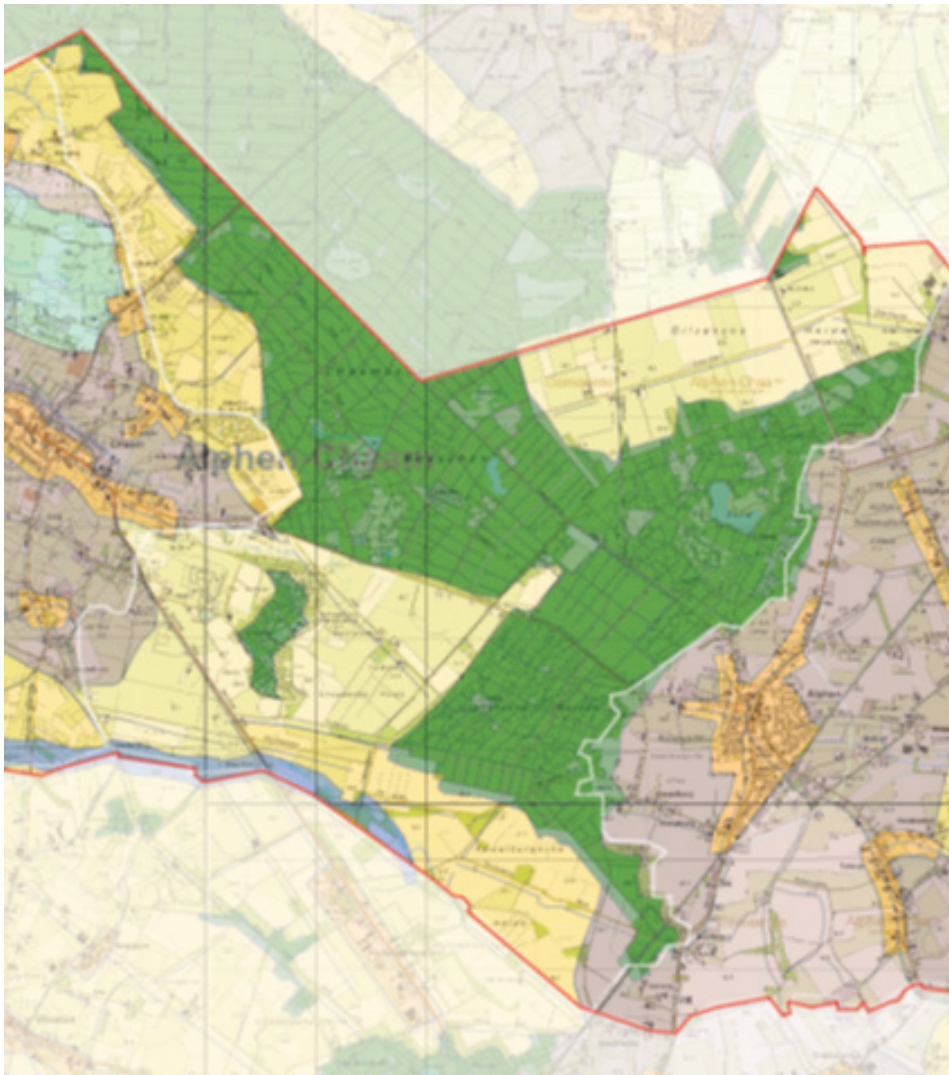
In dit deelgebied komen de volgende landschapstypen voor;

- bos;
- jonge open zandontginningen;
- jonge besloten zandontginningen.

Voor de typering van de karakteristiek en de vertrekpunten voor initiatieven verwijzen we naar de tabellen in subparagraaf 3.2.1.

In het gebied bevinden zich geen bebouwingsconcentraties.

Specifieke landschappelijke dragers	Ruimtelijke vertrekpunten
Bos- en heidegebieden (Chaamse Bossen, Alphense Bergen en 't Zand);	• Behoud verschil in wegenstructuur zandpaden; Slingerend in Alphense Bergen en recht-hoekig in de Chaamse Bosschen; • Stimuleren grotere biodiversiteit bossen / natuurlijk bosbeheer; • Verbinden en behouden heiderelicten, vennen en drenkpoelen; • Verzachten overgang bos – open gebied bijvoorbeeld door aanleg van mantel-zoomvegetaties.
Strijbeekse Beek, Groote of Roode Beek	• Behouden en vergroten herkenbaarheid en toegankelijkheid
Grootschalig agrarisch landschap jonge, open zandontginningen (Gilzesche Heide, Kwaalburgsche Heide en Chaamse Heide)	• Gilzesche Heide; aanleg / behoud bomenlanen en beplanting. Herstel houtsingels- en wallen, aanleg kavelgrensbeplanting. • Chaamse Heide; aanleg / behoud bomenlanen en beplanting. Aanleg paden, ommetjes en knooppunten t.b.v. recreatie.



Kaart: deelgebied Jonge ontginningen en bebossingen Chaamse Bossen, Alphense Bergen en 't Zand, Chaame Heide en Gilzesche Heide met voorkomende landschapstypen

Gebied 7. oude, droge ontginningen rond Alphen

In dit deelgebied komen de volgende landschapstypen voor;

- oude besloten zandontginningen;
- jonge besloten zandontginningen

Voor de typering van de karakteristiek en de vertrekpunten voor initiatieven verwijzen we naar de tabellen in subparagraaf 3.2.1.

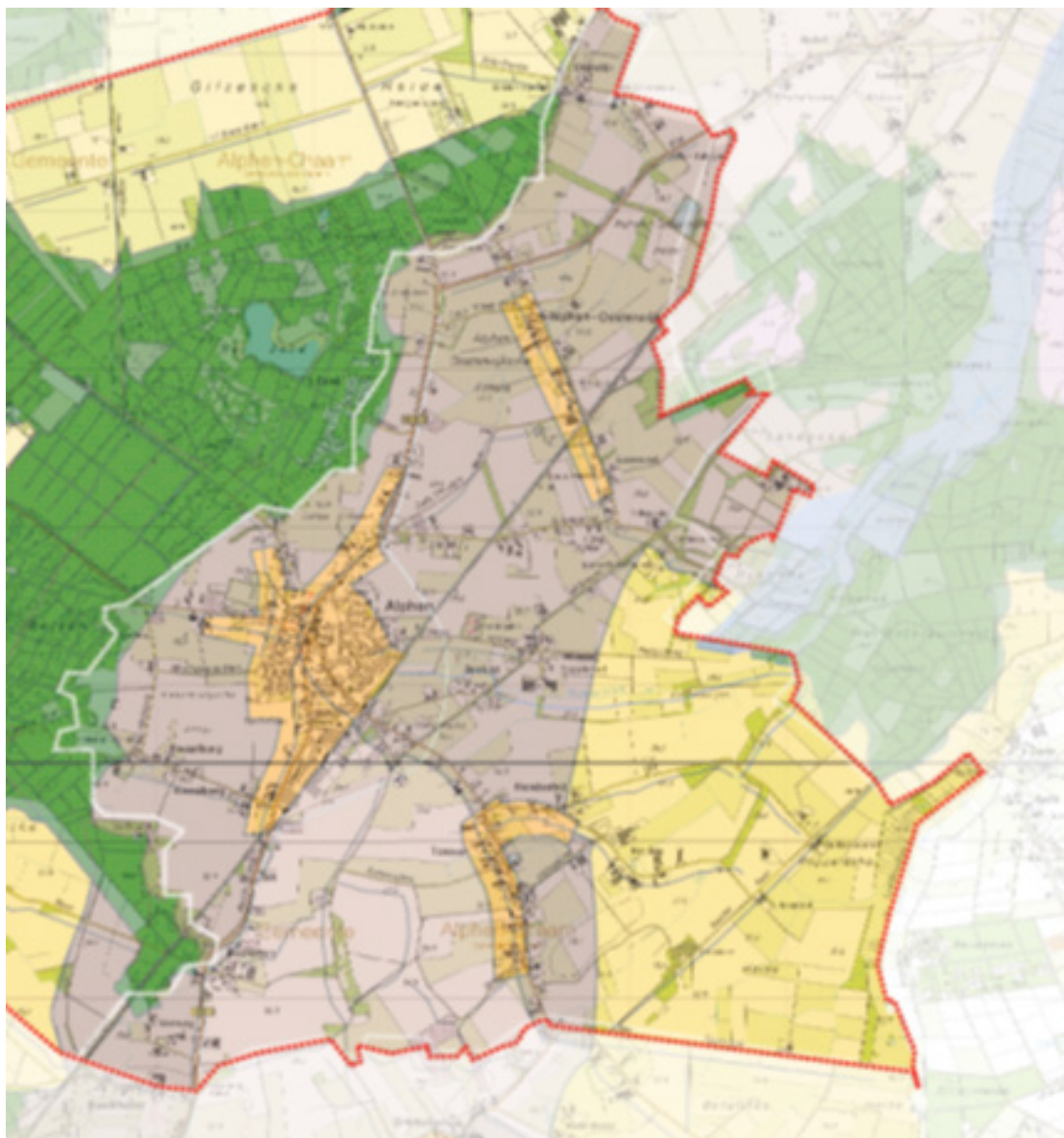
In het BIO zijn de volgende bebouwingsconcentraties opgenomen; Alphen – Oosterwijk, Looneind, Boslust, Alphen – Noord, Kwaalbrug, Hondseind / Terover / Het Sas, Boshoven.

In het bijlagendeel van deze structuurvisie, is per bebouwingscluster een analyse, waardering en visie opgenomen. Hiervoor is aangesloten bij de oorspronkelijke Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. Deze SV BIO is in onderhavige structuurvisie verwerkt en daarmee geactualiseerd.

Dit deelgebied heeft een hoofdzakelijk agrarisch karakter. Het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen is vervaagd door herverkavelingen en het verdwijnen van de typerende landschaps-elementen zoals houtwallen.

De oude akkers rond Alphen zijn archeologisch, historisch, en landschappelijk waardevol. Het gebruik van deze gebieden zal passend moeten zijn bij dit beeld, wat betekent dat er geen ruimte is voor herverkaveling ten gunste van de agrarische sector.

Specifieke landschappelijke dragers	Ruimtelijke vertrekpunten
Beekdalen o.a. Poppelsche Leij, Dorpswater-loop	• Vergroten herkenbaarheid en beleefbaarheid; • Behoud en bescherming natuurwaarden zoals kwelindicatoren
Bolle akkers / Kwaalburgse akkers (i.h.b. tussen Alphen en bosrand)	• Behoud openheid, bij voorkeur in gebruik als grasland of lage akkerbouw (geen boomteelt) • Behouden welvingen en waar nog aanwezig historische verkaveling
Steilranden / stuifzandwallen	• Microreliëf en hoogteverschillen behouden en zichtbaar maken
Bels Lijntje	• Behoud doorgaande structuur; • Ontwikkelen als toeristisch recreatieve route



Kaart: deelgebied Oude, droge ontginningen rond Alphen met voorkomende landschapstypen

Bijlage 5:
Vormvrije m.e.r. beoordeling en milieuparagraaf

Vormvrije m.e.r. beoordeling structuurvisie Alphen-Chaam / quickscanplanmer

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aan-leidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r. (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Als gevolg van bovenstaande wijziging, moet ook bij de wat kleinere bouwprojecten (dat wil zeggen, onder de grenzen van het Besluit m.e.r.) beschreven worden of een m.e.r. beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief gezien zwaar kunnen belasten en daarom ook bij kleine projecten beoordeeld moet worden of een MER nodig is.

Om te bepalen óf een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of:

1. de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt;
2. de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en
3. of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Ontwikkelingen

De structuurvisie geeft aan welke ontwikkelingen wenselijk / mogelijk zijn en welke regie op die ontwikkelingen noodzakelijk of gewenst is. De structuurvisie geeft de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven die niet passen in de geldende bestemmingsplannen. Het is de ambitie van de gemeente Alphen-Chaam om mee te denken en te werken aan initiatieven die ruimtelijk, sociaal maatschappelijk en economisch passend zijn voor Alphen-Chaam.

In de structuurvisie zijn geen concrete projecten geïnitieerd of benoemd, welke niet al eerder

in documenten verankerd waren. De structuurvisie is gebaseerd op bestaand beleid, vormt een integratie en verbinding hiervan en daardoor voor de dagelijkse praktijk een afwegingskader voor nieuwe initiatieven.

Beantwoording 3 relevante vragen t.b.v. beoordeling noodzaak planmer als gevolg van de benoemde projecten waarvoor de structuurvisie kaderstellend is

1. Worden de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschreden?

De structuurvisie biedt een kader voor het afwegen van nieuwe ontwikkelingen. Het zorgt voor regie vanuit de thema's (wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, landschap en verkeer en infrastructuur) en vanuit de gebieden (kwalitatieve randvoorwaarden). Er worden geen concrete projecten benoemd. Bij elk thema wordt aangegeven welk type initiatieven afweegbaar zijn en welke randvoorwaarden en vertrekpunten gelden voor nieuwe initiatieven (welke op dit moment niet bekend zijn).

Er worden geen grootschalige woningbouwlocaties of bedrijventerreinen mogelijk gemaakt. De initiatieven die in de structuurvisie benoemd worden (vanuit bestaande documenten) zijn kleinschalig en blijven ruim onder de drempelwaardes, zodat vanuit dit oogpunt een m.e.r. beoordeling niet aan de orde is.

2. Ligt de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied?

Als kwetsbare gebieden worden beschouwd: beschermde natuurmonumenten, Natura 2000 gebieden, watergebieden van internationale betekenis, EHS, gebieden met behoud en herstel van landschapskwaliteit, grondwaterschermingsgebieden, beschermde monumenten en Belvédère gebieden. De initiatie en ligging van toekomstige initiatieven is onbekend, onderstaand wordt aangegeven of kwetsbare gebieden voorkomen binnen de gemeente (zie ook kaart in de bijlage 'milieuparagraaf' hierna).

In de gemeente Alphen Chaam liggen geen beschermde natuurmonumenten, Natura2000- gebieden of watergebieden van internationale betekenis. Binnen de grenzen van de gemeente Alphen Chaam liggen wel delen van de Ecologische Hoofdstructuur. In de nabijheid van de gemeente liggen wel Natura 2000 gebieden: Ulvenhouts Bos en RielsLaag/Regte Heide en over de grens in België ligt het gebied Elsakker. Initiatieven zijn in principe alleen toegestaan in de kernen en bebouwings-concentraties. Dit met uitzondering van VAB-locaties, landgoedont-wikkeling (rood voor groen) en rood-voor-rood. Initiatieven in de EHS zijn in principe niet mogelijk. Bij elk initiatief dient een natuurtoets uitgevoerd te worden om te bepalen of er effecten te verwachten zijn van het initiatief op de natuur. Gezien de afstand en de (verwachte) kleinschaligheid van de ontwikkelingen zijn er geen effecten op de Natura2000 gebieden te verwachten.

In de gemeente ligt geen Nationaal landschap. Wel liggen er in de gemeente landschappelijk waardevolle gebieden. Bij de afweging vanuit de gebieden hebben de verschillende landschapstypes de basis gevormd voor de gebiedsgerichte (kwaliteits) criteria waaraan initiatieven getoetst worden. Behoud en versterking van de originele karakteristiek vormt het vertrekpunt voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hierbij worden regionale en lokale initiatieven voor verbetering van het landschap gestimuleerd.

In de gemeente Alphen Chaam liggen delen van grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening. Het betreft de waterwingebieden Prinsenbosch en Gilze, met bijbehorende grondwaterbeschermingsgebieden (zie kaart hierna). Initiatieven dienen rekening te houden met de regels die hiervoor zijn opgenomen in de provinciale milieuverordening.

In Alphen Chaam bevinden zich diverse Rijksmonumenten. Indien een rijksmonument onderdeel uitmaakt van een initiatief dient rekening gehouden te worden met de bescherming van het Rijksmonument. In/nabij de gemeente ligt geen Belvédèregebied.

3. Zijn er belangrijke milieugevolgen?

Of er sprake is van milieugevolgen, hangt af van de initiatieven die ontwikkeld worden. In de als bijlage bij deze vormvrijemerbeoordeling opgenomen 'Milieuparagraaf Structuurvisie Alphen-Chaam' wordt aangegeven met welke milieuaspecten rekening gehouden moet worden. Aangezien er geen concrete projecten zijn, zijn er door de structuurvisie ook geen belangrijke milieugevolgen te verwachten. Ten behoeve van de bestemmingsplannen voor de initiatieven die in de toekomst geïnitieerd zullen worden in de gemeente (en waarvoor de structuurvisie als afwegingskader dient) worden de benodigde milieuonderzoeken uitgevoerd.

Overkoepelende conclusies en aanbevelingen vormvrijemerbeoordeling

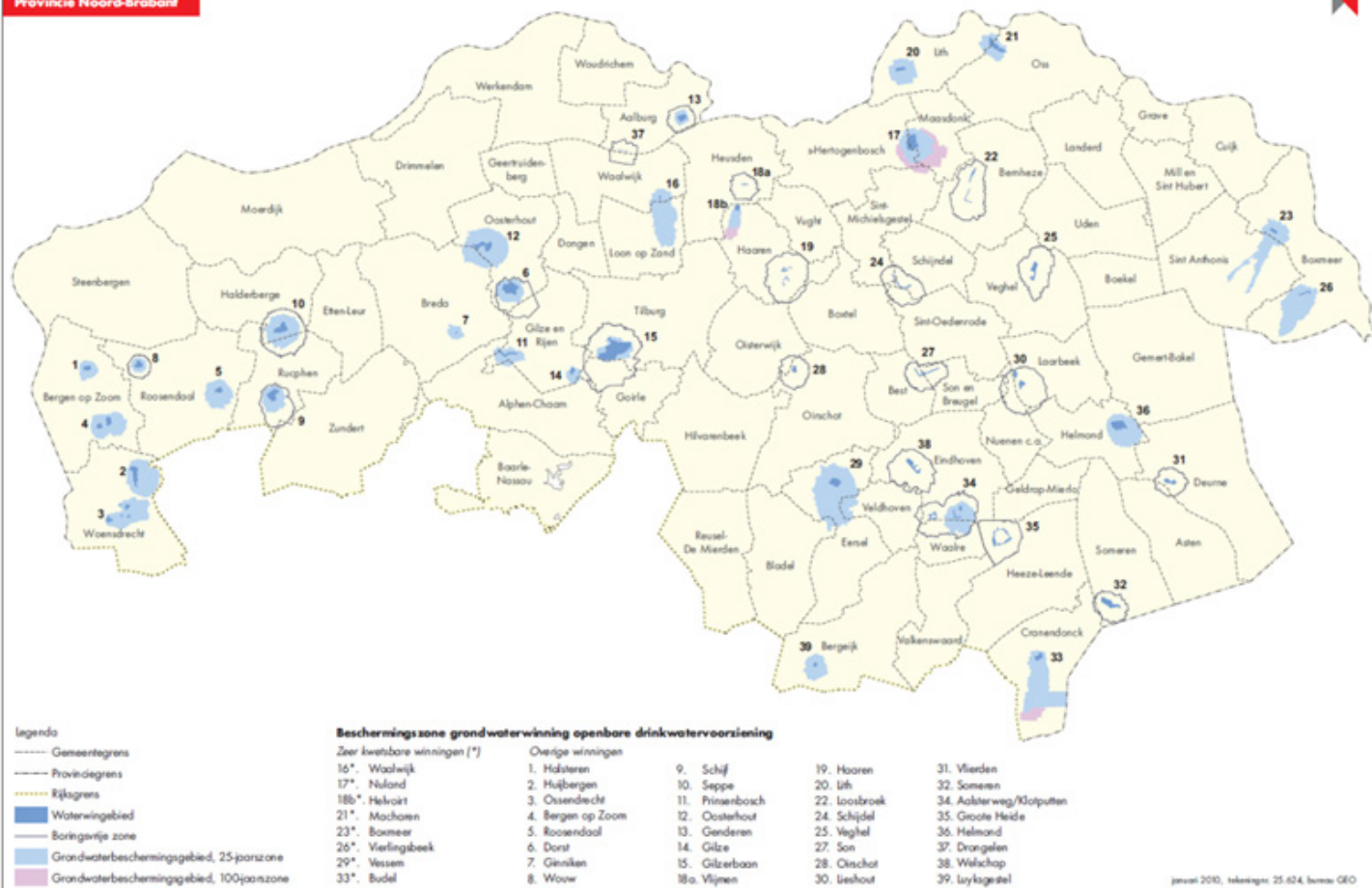
Het is van belang om goed te onderbouwen of een m.e.r. beoordeling (planmer) gekoppeld aan de structuurvisie gemeente Alphen Chaam nodig is. Daarvoor moeten de in de inleiding genoemde drie vragen beantwoord kunnen worden.

Aangezien de structuurvisie met name tot doel heeft om als afwegingskader te functioneren voor initiatieven die op dit moment niet bekend zijn, daarbij te sturen op de (ruimtelijke) kwaliteit en er in de structuurvisie zelf geen nieuwe concrete projecten benoemd worden, luidt de conclusie luidt dat er geen plan MER-procedure noodzakelijk is. Bij de uitwerking van de initiatieven dient per initiatief beoordeeld te worden of de ontwikkelingen m.e.r.(beoordelings) plichtig zijn.

Overzicht Beschermingszones

Grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening

Provincie Noord-Brabant



Bijlage bij Vormvrijemerbeoordeling: Milieuparagraaf Structuurvisie Alphen-Chaam

In het 'Milieubeleidsplan 2008-2012 Alphen-Chaam: Natuurlijk!! Naar een duurzaam Alphen-Chaam' wordt per milieuthema aangegeven welke concrete en meetbare doelen uitgevoerd gaan worden. Het betreft zowel de wettelijk vastgestelde taken van de gemeente (vergunningverlening en handhaving bij bedrijven) als de overige milieuonderdelen. Het zwaartepunt ligt op het gebied van de wettelijke taken, daarnaast wordt een aantal projecten opgestart en uitgevoerd, zoals het voldoen aan het Verdrag van Aarhus, het vaststellen van een bodemfunctiekaart, duurzaamheidsbeleid en het im-plementeren van watertaken. Uit het milieubeleidsplan is geput, voor het benoemen van de relevante milieu- & waarden aspecten en –aandachtspunten op het gebied / niveau van de gemeentelijke structuurvisie.

Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder voorziet zones rond gezoneerde industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen. In de gemeente Alphen-Chaam bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) binnen de zones van wegen gebouwd worden, moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden. Voldaan moet worden aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting op de gevel (48 dB). Door middel van een hogere waarde procedure kan door het bevoegd gezag een hogere geluids-belasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare (grens)waarde.

Op 1 juli 2012 heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder plaatsgevonden. Onder de noemer van SWUNG (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid) zijn voor de Rijksinfrastructuur (hoofd(spoor)wegen) geluidproductieplafonds ingevoerd. Er gelden

plafondwaarden die het geluid op vastgestelde referentiepunten langs de weg niet mag overschrijden. Voor decentrale wegen blijft de Wet geluidhinder van toepassing.

In de structuurvisie worden geen concrete plannen geïnitieerd. Bij de realisatie van geluidgevoelige objecten dient de wet- en regelgeving zoals opgenomen in de Wet geluidhinder getoetst te worden.

In de Wet milieubeheer, zijn milieukwaliteitseisen opgenomen voor de luchtkwaliteit. Voor diverse stoffen zijn grenswaarden vastgelegd, onder andere voor stikstofdioxide en fijn stof.

De Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) en 'in betekenende mate (IBM) bijdrage aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Projecten die voorkomen op een lijst met categorieën die NIBM zijn, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit.

Voor ontwikkelingen die bronnen van luchtverontreiniging realiseren of wijzigen moet onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de structuurvisie worden geen nieuwe projecten geïnitieerd.

Geur

Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Indien geurgevoelige objecten zich in de toekomst in de nabijheid van veehouderijen willen vestigen zal de geurbelasting op de geurgevoelige objecten onderzocht moeten worden. De exacte ligging van nieuwe geurgevoelige objecten is in deze structuurvisie niet voorzien.

Luchtkwaliteit

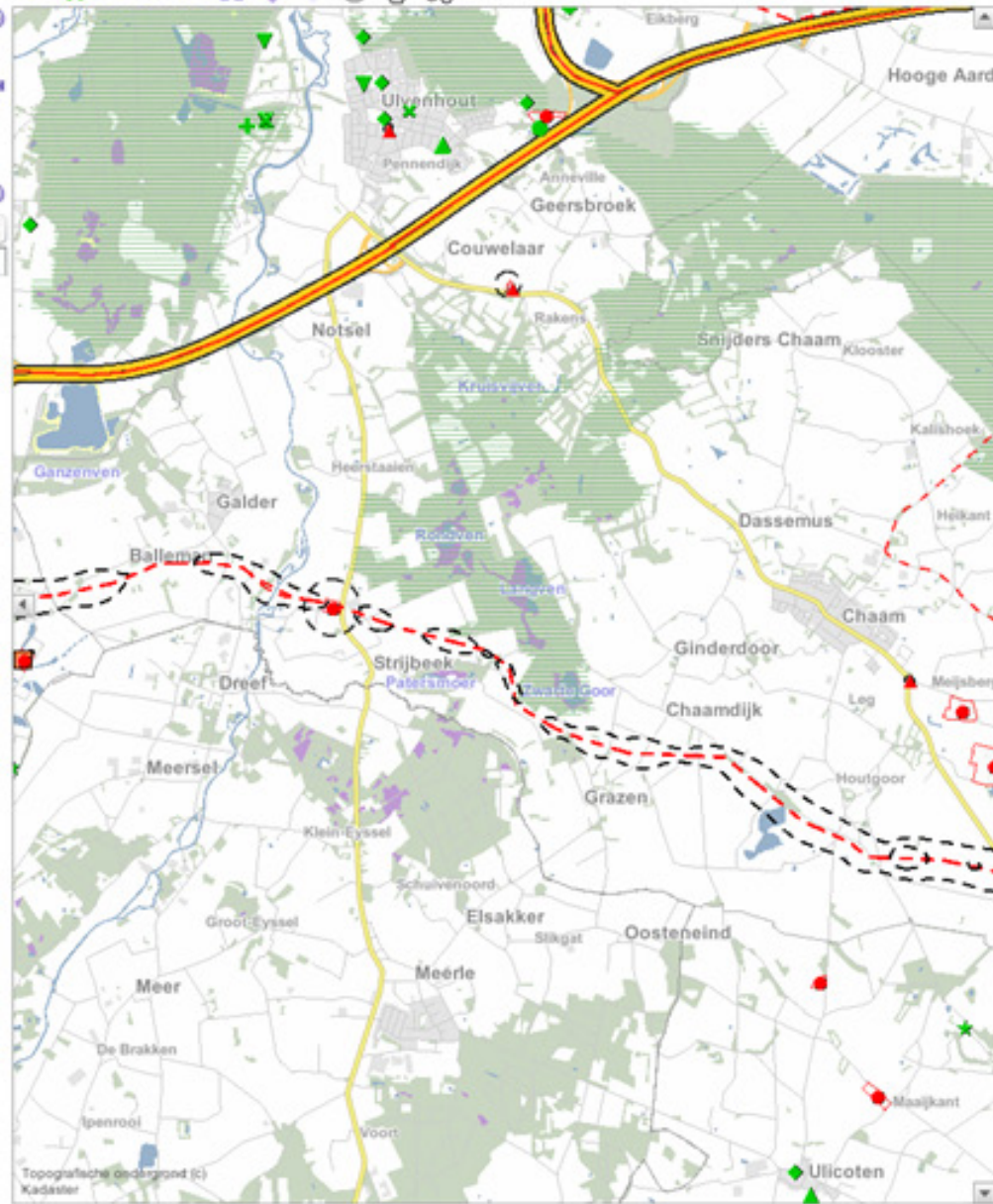


zoek een gemeente

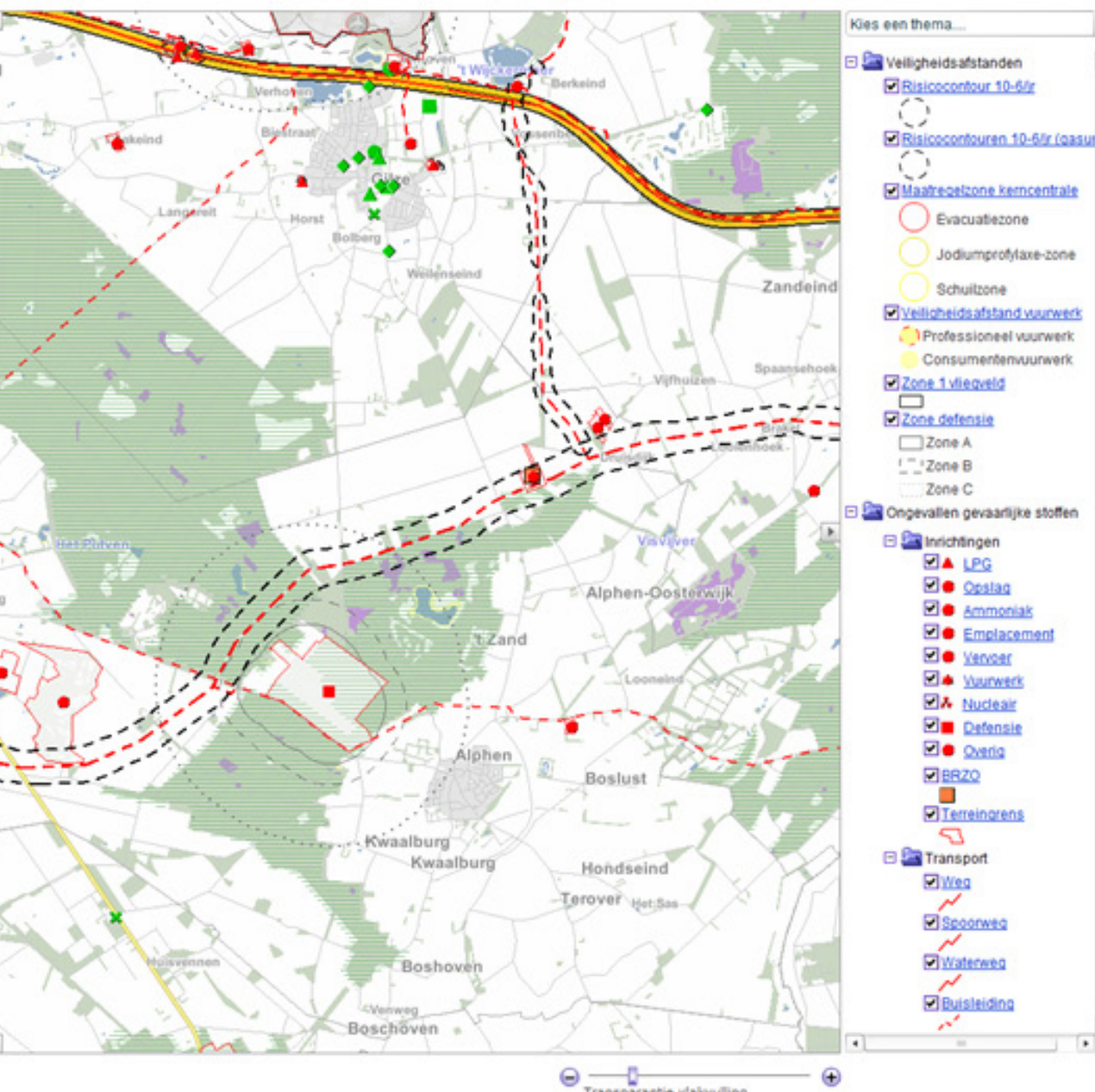
iphen chaam

iphen-Chaam

☒ ☐ Tekenen en meten



0 2000 m



Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodem is gebaseerd op de Wet Bodembescherming. Uitgangspunt hierbij is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe initiatieven, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

Op de risicokaart (zie hiervoor) is weergegeven dat er verschillende inrichtingen en buisleidingen in of nabij het grondgebied van Alphen Chaam liggen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de inrichtingen en buisleidingen.

Begin 2014 is de beleidsvisie Externe Veiligheid 2010 - 2014 vastgesteld. Hiermee neemt het gemeentebestuur haar verantwoordelijkheid op het gebied van externe veiligheid en schetst duidelijkheid over de invulling van de gemeentelijke beleidsvrijheden ten aanzien van dit veiligheidsthema. Met deze beleidsvisie Externe Veiligheid worden de volgende doelstellingen nagestreefd:

1. Inzicht in de aanwezige risico's op een signaleringskaart.
2. Invulling van de beleidsvrijheid ten aanzien van Externe Veiligheid.
3. Een gebiedsgerichte uitwerking van het beleid met op-lossingen die passen bij de gebiedskenmerken.

4. Een beschrijving van de aanpak en organisatie, waarmee de ambities worden gerealiseerd
5. Beschrijving van de samenwerking met de gemeente Baarle-Nassau op EV-gebied.

De beleidsvisie Externe Veiligheid is opgebouwd uit drie delen. Naast de kadernota met de belangrijkste beleidslijnen en ambities voor de komende 4 jaar, zijn in het tweede deel het Actieplan Externe Veiligheid 2010-2014, de acties opgenomen welke de gemeente in wil zetten om deze beleidslijnen binnen de gemeentelijke organisatie te verankeren en de ambities waar te maken. In het derde deel is het concrete Uitvoeringsprogramma opgenomen voor de korte termijn.

De gemeente Alphen-Chaam heeft in de beleidsvisie Externe Veiligheid gekozen voor een gebiedsgericht beleid, waarmee een duidelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten wordt nagestreefd. Hiervoor is de gemeente onderverdeeld in de gebieden; woonwijken, buitengebied, bedrijventerrein, gemengd gebied, recreatiegebied en transportzone. Binnen deze gebieden wordt een verschillend risiconiveau geaccepteerd, op basis van de kwetsbaarheid en de aanwezigheid van risicobronnen. Deze gebiedsindeling en de bijbehorende signaleringskaart is eveneens een onderdeel van het afwegingskader voor initiatieven. Voor het afwegingskader wordt verwezen naar de beleidsvisie.

Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan worden gekoppeld aan het begrip milieuzonering. Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstanden lijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1

staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Bij de realisatie van nieuwe bedrijven of milieugevoelige functies dienen de richtafstanden in acht genomen te worden.

Flora en fauna

Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Europeesrechtelijk zijn de vogel- en habitatrichtlijn van belang. Deze richtlijnen zijn door middel van bepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) en de Flora- en Faunawet (Ffw) omgezet in nationale regelgeving. Naast deze wettelijke regelgeving is er ook beleid. Dit beleid is te vinden in de Nota Ruimte, Spelregels EHS en provinciale structuurvisies. Het doel van deze regelgeving en beleid is het waarborgen van de biologische diversiteit. Inhoudelijk kan onderscheid worden gemaakt tussen bescherming van gebieden en soorten.

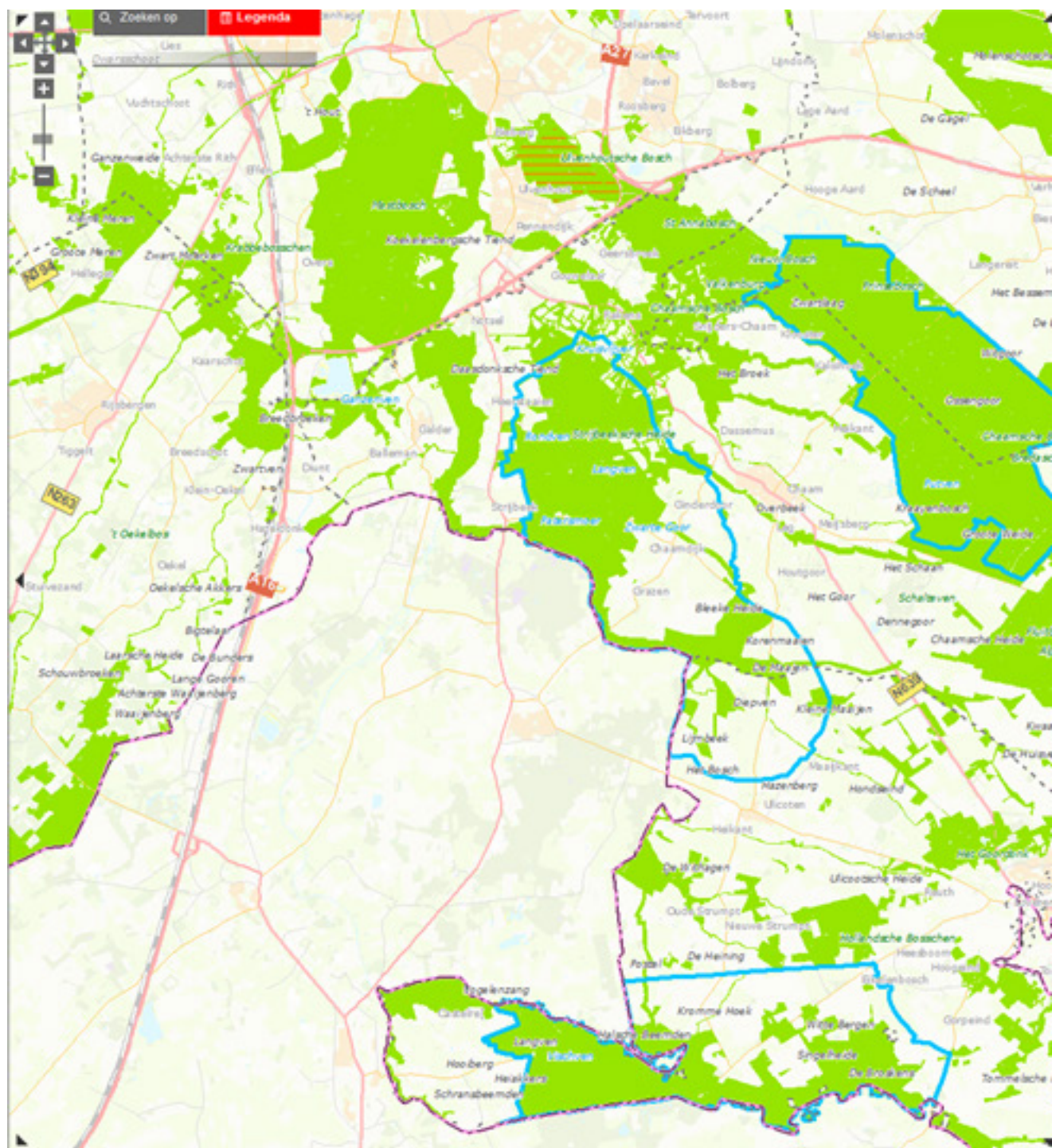
De wettelijke bescherming van gebieden is geregeld in de Nbw 1998. De belangrijkste beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de gebieden die op grond van Europees recht moeten worden beschermd. Als een ingreep in of in de nabijheid van deze gebieden plaatsvindt, dan kan sprake zijn van een vergunningplicht. Toetsing vindt plaats op basis van de habitattoets. Op de vergunningplicht zijn overigens een aantal belangrijke uitzonderingen. Het voert te ver om deze hier te bespreken. Ook zijn er gebieden die enkel op grond van nationaal recht worden beschermd. Dit zijn de beschermde natuurmonumenten. Vaak is echter sprake van samenloop met Natura 2000-gebieden. In dat geval geldt een samenloopregeling.

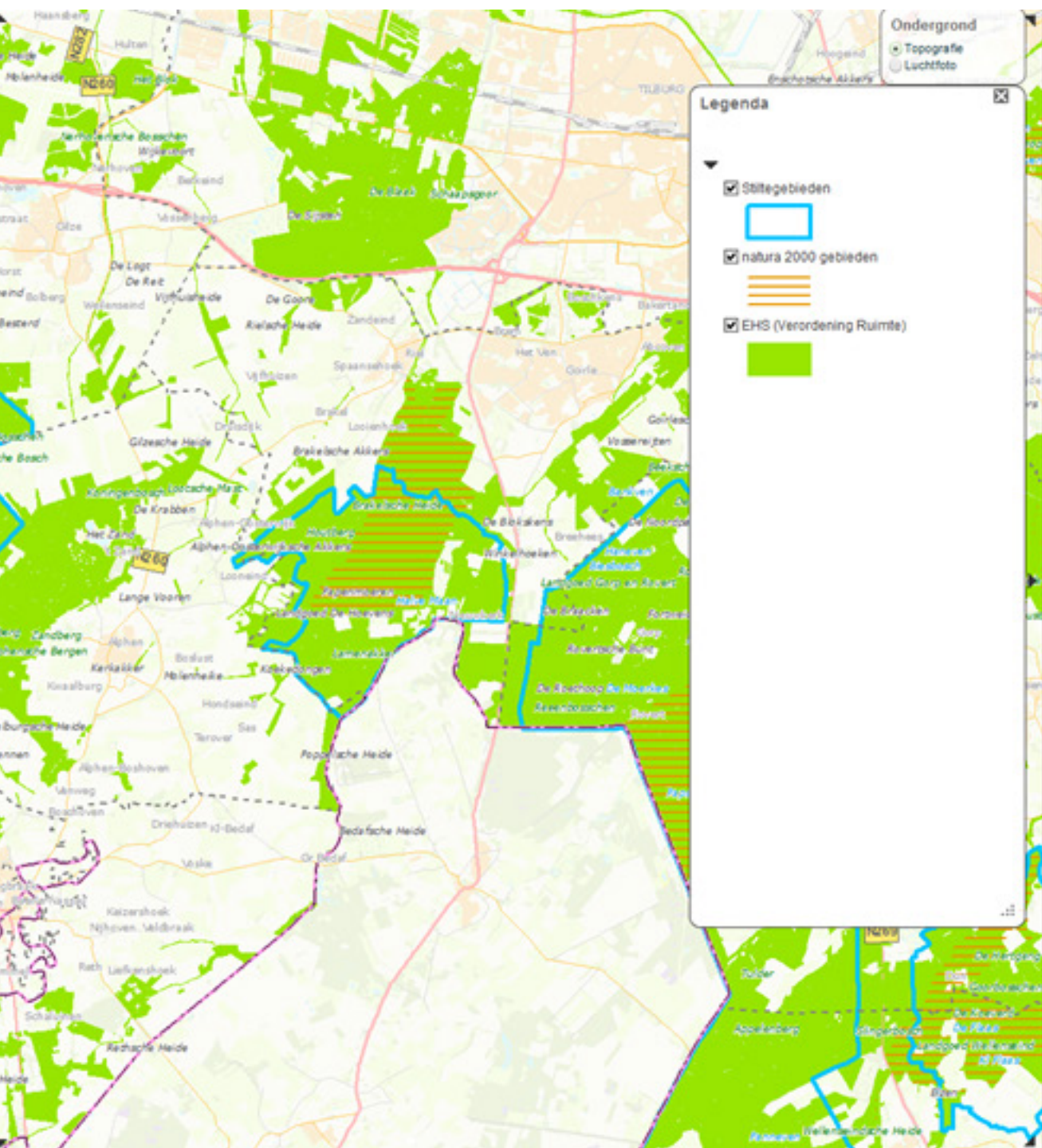
De bescherming van soorten is geregeld in de Ffw. Niet alle soorten zijn in gelijke mate beschermd. Voor de soorten die het strengst beschermd zijn (kort gezegd: de soorten op bijlage IV van de habitatrichtlijn), moet onder omstandigheden een ontheffing worden

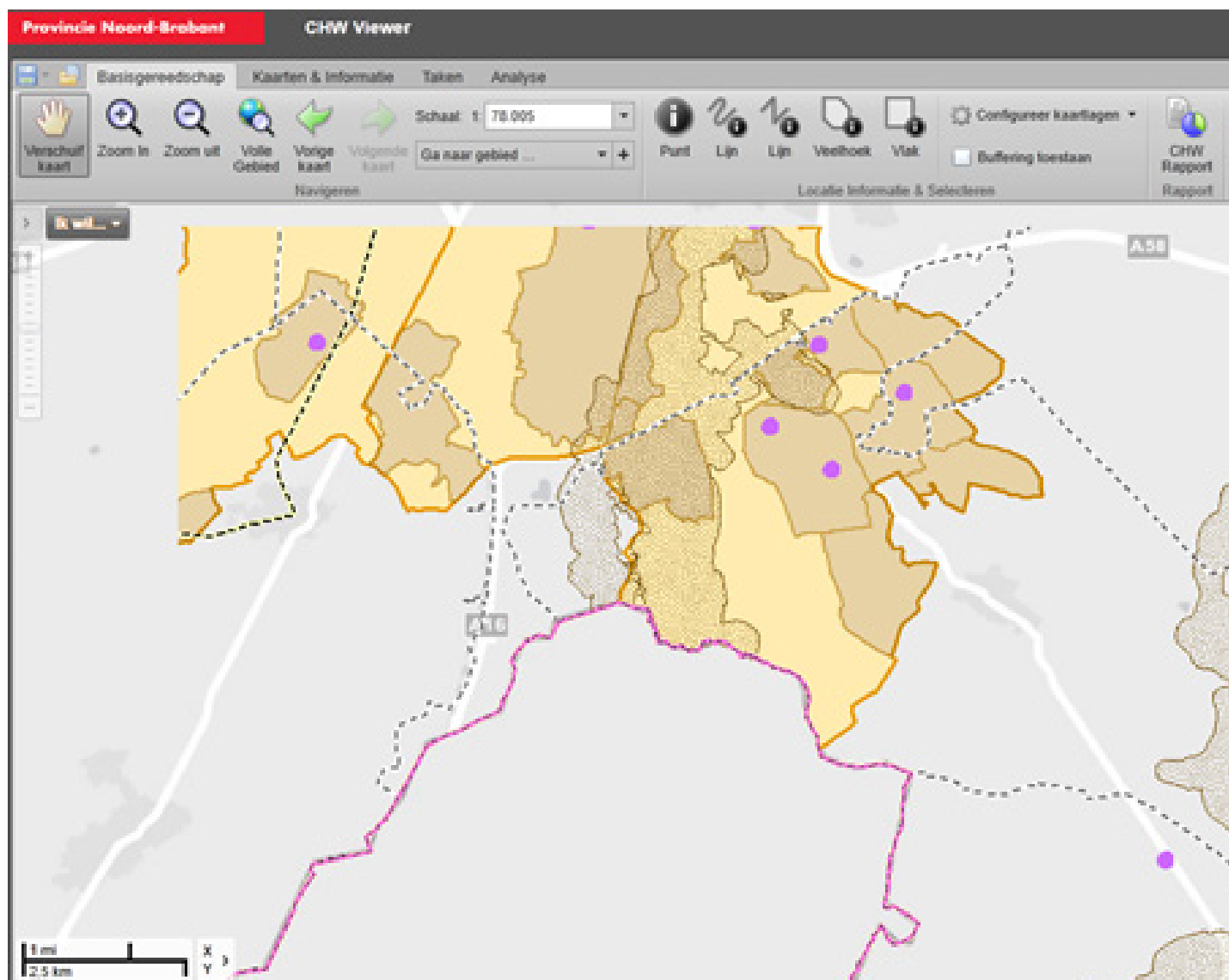
aangevraagd bij de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Voor andere soorten kan het mogelijk zijn dat op basis van een door de Minister van LNV goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt.

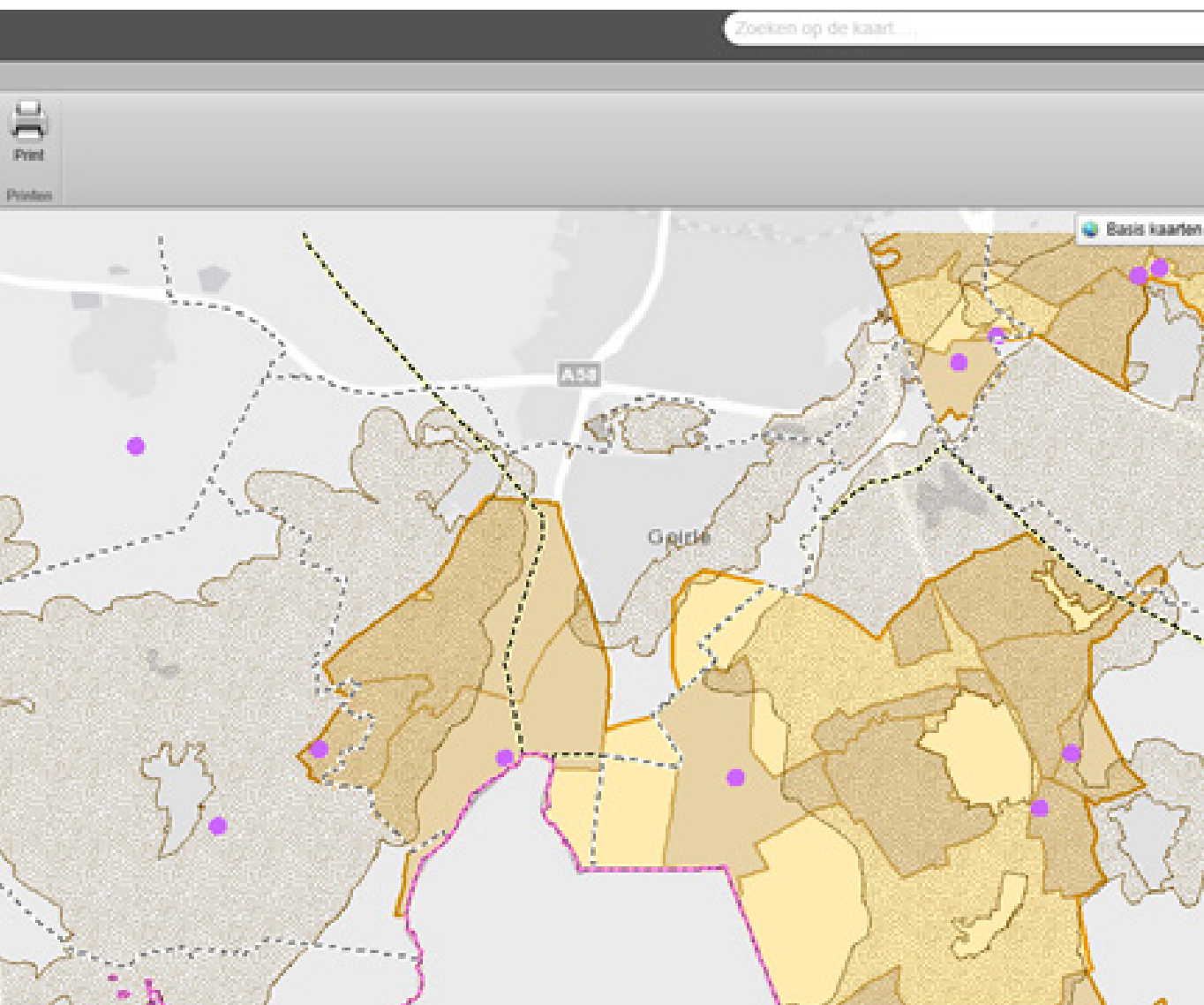
In de gemeente liggen geen Natura2000 gebieden, nationale natuurmonumenten of wetlands. Wel maken diverse gebieden deel uit van de Ecologische hoofdstructuur. In de nabijheid van de gemeente liggen wel Natura2000 gebieden: Ulvenhouts Bos en RielsLaag / Regte Heide. Gezien de afstand en de (verwachte) kleinschaligheid van de ontwikkelingen zijn er geen effecten op de Natura2000 gebieden te verwachten.

In de structuurvisie is als randvoorwaarde opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen de karakteristiek en de groenblauwe kwaliteiten niet mogen schaden. Gebouwde ontwikkelingen zijn alleen mogelijk binnen de kernen en bebouwingsconcentraties en op bestaande / VAB-locaties, rood-voor-rood en landgoedontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen moeten getoetst worden aan het natuurbeleid.









Archeologie en cultuurhistorie

In artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie en archeologie. Er moet zijn beschreven hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezigheid of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

In de gemeente bevinden zich, met name in de kernen, diverse Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in de erfgoedverordening.

Uit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat een deel van de gemeente in de landgoederenzone ten zuiden van Breda ligt en een ander deel in de landgoederenzone ten zuiden van Tilburg. Tevens maakt de gemeente onderdeel uit van het dekzandeiland Alphen Baarle. Dit is een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Bij nieuwe initiatieven dienen de cultuurhistorische en archeologische waarden onderzocht te worden. In de structuurvisie is voor de historische kernen van Alphen en van Chaam, voor enkele karakteristieke bebouwingsclusters en voor de landgoederenzone aangegeven dat daar specifieke aandacht geschonken dient te worden aan 'ruimtelijke kwaliteit'. Dit uit zich in randvoorwaarden voor toekomstige initiatieven ten aanzien van de landschappelijke inpassing in die gebieden en / of voor randvoorwaarden ten aanzien van de kwaliteit / vormgeving / detaillering, kleur en materiaalgebruik van de gebouwen op zich.

Water

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater.

Bij ontwikkelingslocaties zal maatwerk worden geleverd met betrekking tot de te nemen maatregelen op het gebied van waterhuishouding.

Bijlage 6: Verslag inspraak conceptontwerpstructuurvisie

Inleiding

De conceptontwerpstructuurvisie voor de gemeente Alphen-Chaam heeft in de periode van 1 oktober tot en met 28 oktober 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ontvangen van:

1. Gedeputeerde Staten provincie Noord Brabant
2. Natuurvereniging Mark & Leij
3. Mevr. Koopmans
4. Dorpsraad Chaam

De insprekers 2, 3 en 4 zijn tijdens de opiniërende raadsvergadering op 14 november 2013 in de gelegenheid gesteld hun inspraak reactie toe te lichten. Het deel van het verslag van deze raadsvergadering wat betrekking heeft op de structuurvisie is achterin deze bijlage 6 opgenomen (bijlage 6a).

Met de Natuurvereniging Mark en Leij heeft naar aanleiding van de raadsvergadering, op 8 januari nog een aanvullend overleg plaatsgevonden. Met de Dorpsraad van Chaam zal eveneens nader overleg ingepland worden naar aanleiding van de raadsvergadering.

In deze bijlage met de rapportage van de inspraak, is aangegeven welke aanpassingen doorgevoerd zijn naar aanleiding van de ontvangen mondelinge en schriftelijke inspraakreacties en naar aanleiding van de opiniërende raadsvergadering. De aangepaste structuurvisie is vastgesteld op 27 februari 2014.

INSPRAAKVERSLAG

STRUCTUURVISIE GEMEENTE ALPHEN-CHAAM

Inzageperiode: 1 tot en met 28 oktober 2013

Raad d.d.

27 FEB 2014

Inspiraakreacties

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, d.d. 28 oktober 2013

1. GS staat niet positief tegen nog te ontwikkelen uitbreidingslocaties Den Brabander fase 4 (Chaam) en De Ligt III, fase 2 e.v. (Alphen).
2. Het toevoegen van woningen in bebouwingsconcentraties in het buitengebied is alleen toegestaan met gebruikmaking van artikel 11.4 Verordening ruimte (Vr) of 11.2 Vr.
3. Het is ongewenst om solitaire bouwmarkten rechtstreeks op een bedrijventerrein toe te staan.
4. Categorie 1 bedrijven zijn niet toegestaan op bedrijventerreinen en categorie 3.1 bedrijven zijn niet toegestaan in het buitengebied. De naam van de duurzaamheidsladder is inmiddels gewijzigd in 'ladder voor duurzame verstedelijking'.
5. De structuurvisie gaat niet in op de maatschappelijke discussie over landbouw, waarbij het vooral gaat over de grootte van bedrijven, intensivering en dergelijke onderwerpen. Geadviseerd wordt hieraan alsnog aandacht te geven en een koppeling te maken met Cittaslow.
6. Geadviseerd wordt om een gemeentelijke erfgoedkaart te maken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de artikelen 7.3, 7.4 en 7.8 Vr.

Reactie gemeente:

1. In paragraaf 2.2.1 Rode draad en hoofdkeuzen rondom het thema wonen staat: "Dit betekent dat er beperkte speelruimte is voor particuliere woningbouwinitiatieven op nieuwe inbreidingslocaties. Nieuwbouw wordt met name gerealiseerd in Den Brabander bij Chaam, De Ligt II, III en IV bij Alphen en Bollemeer in Galder." Deze tekst staat haaks op hetgeen in paragraaf 2.2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven staat: "Inbreidingslocaties hebben de voorkeur boven nieuwe uitbreidingen, mits de omgevingskwaliteit niet aangetast wordt." De tekst in paragraaf 2.2.1 wordt derhalve uit de tekst verwijderd (**wijziging**).

De provincie geeft aan niet positief te staan tegenover de nog te ontwikkelen uitbreidingslocaties: Den Brabander fase 4 (Chaat) en De Ligt III fase 2 ev. (Alphen). De afgelopen jaren zijn er in Chaam en Alphen diverse inbreidingslocaties gerealiseerd.

In Chaam zijn onder andere de locaties Eekhof, Keizershof, Geerhof, Heerebeemd en Centrum Chaam. In Chaam wordt de komende jaren bekeken of woningbouw op de oude gemeentewerf, in het Centrum (locatie oude Rabobank eo) en op de locatie Heerebeemd fase 2 mogelijk is. De ontwikkeling van Heerebeemd fase 2 hangt vanwege de ontsluiting nauw samen met de realisatie van Den Brabander fase 4. De uitbreidingslocatie Den Brabander is reeds opgenomen in de StructuurvisiePlus (2001). Tevens is er een "Notitie noodzaak uitbreidingen (2001)" door de gemeente Alphen-Chaam opgesteld, op basis waarvan de gemeente groen licht heeft gekregen van de provincie Noord-Brabant om de ontwikkelingsrichting van het uitbreidingsgebied nader vorm te geven. In 2006 is het Structuurplan "Den Brabander" vastgesteld. Inmiddels zijn Den Brabander fase 1 en 2 gerealiseerd, wordt fase 3 momenteel gerealiseerd en is onlangs het bestemmingsplan voor Den Brabander Terpen onherroepelijk geworden. Wij vertrouwen er derhalve op dat wanneer over enkele jaren Den Brabander fase 4 in procedure wordt gebracht, de provincie positief staat tegenover deze ontwikkeling mede vanwege de samenhang die deze fase heeft met het inbreidingsplan Heerebeemd fase 2.

In Alphen zijn de afgelopen jaren onder andere de locaties De Hoogt en Gaanderij gerealiseerd. Het centrum Alphen wordt momenteel gerealiseerd en voor de locaties Baarleseweg 13 en Stationstraat 12-18 zijn er inmiddels onherroepelijke

bestemmingsplannen. De komende jaren worden diverse locaties zoals een bedrijfslocatie aan de Nieuwstraat in Alphen op woningbouwmogelijkheden onderzocht. Voor De Ligt III geldt reeds een onherroepelijk bestemmingsplan, op deze locatie zijn afgelopen jaar door een CPO groep van starters woningen gerealiseerd. De Ligt IV is het laatste deel van de uitbreidingslocatie. De uitbreidingslocatie De Ligt II, III en IV zijn reeds opgenomen in de StructuurvisiePlus (2001). De ontwikkeling van De Ligt IV staat niet op korte termijn gepland, deze wordt afgestemd op de nog voorhanden zijnde mogelijke inbreidingslocaties en de mogelijkheden die deze locaties bieden.

2. In de structuurvisie is opgenomen dat woningbouw in het buitengebied slechts mogelijk is door gebruik te maken van de regeling Ruimte voor Ruimte of de landgoederenregeling.
3. Op 17 december 2013 is het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Alphen” onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de vestiging van een solitaire bouwmarkt mogelijk maakt. Het is dus op het bedrijventerrein te Alphen niet mogelijk rechtstreeks een bouwmarkt te vestigen. Op het bedrijventerrein te Chaam is 2 jaar geleden een solitaire bouwmarkt geopend.
4. In de structuurvisie is opgenomen dat categorie 1 en 2 bedrijven niet op de bedrijventerreinen gevestigd kunnen worden. In het buitengebied worden categorie 3.1 bedrijven slechts toegestaan, indien is aangetoond dat de activiteiten geen hinder veroorzaken op omliggende functies en qua aard en functie gelijk zijn aan een categorie 2 bedrijfsactiviteit.
Duurzaamheidsladder zal worden aangepast in ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ (wijziging).
5. De agrarische sector is nog steeds een belangrijke sector in de gemeente Alphen-Chaam. Een groot deel van het aantal lokale banen is direct of indirect werkzaam in deze sector. Het uitgangspunt is dat de agrarische sector zoveel mogelijk kansen krijgen in het buitengebied. Feit is wel dat het provinciale beleid nauwkeurig de ruimtelijke grenzen

aangeeft. Op gemeentelijk niveau willen we maximaal van deze grenzen gebruik maken als sprake is van agrarische initiatieven. Met opzet is er in de structuurvisie weinig opgenomen over de agrarische sector. In de provincie Noord-Brabant is momenteel discussie gaande over de ontwikkelingen voor de veehouderij. In de Verordening ruimte 2014 worden nieuwe regels voor de veehouderij opgenomen. De structuurvisie is op ruimtelijk niveau het beleid voor de komende 10 jaar. Er zal een kopje 'agrarische ontwikkelingen' worden opgenomen in het hoofdstuk 'Werken' (**wijziging**).

6. In 2008 is een Nota Erfgoedbeleid vastgesteld. Er is voor gekozen om geen gemeentelijke erfgoedkaart op te stellen. De gemeente Alphen-Chaam is rijkelijk voorzien van cultuurhistorisch erfgoed en archeologische verwachtingswaarden. Het ontbreekt aan de middelen om gemeentebreed een erfgoedkaart op te stellen. Er is voor gekozen om in geval van individuele ontwikkelingen cultuurhistorie en archeologie door de initiatiefnemer te laten onderzoeken. Bij dergelijke ontwikkelingen wordt altijd rekening gehouden met provinciaal en rijksbeleid.

Natuurvereniging Mark en Leij, d.d. 10 november 2013

1. Gepleit wordt voor meer aandacht aan de natuurlijke rijkdommen van de gemeente. Ditzelfde geldt voor nieuwe en duurzamere landbouw. De betekenis en mogelijkheden voor de bewoners in de aangrenzende stedelijke gebieden dient duidelijk als voorwaarde te worden opgenomen.
2. Voorgesteld wordt om de titel van de structuurvisie te wijzigen in Alphen-Chaam-Galder.
3. In de structuurvisie komt regelmatig naar voren dat Alphen-Chaam de achtertuin is van Breda en Tilburg. Gelijkheid, wederkerigheid en complementariteit dienen meer aandacht te krijgen.

4. In de structuurvisie zou meer aandacht aan Cittaslow kunnen worden besteed, zodat deze waarde tot uiting komt in duurzame ruimtelijke acties die kunnen worden gezien door recreanten en bezoekers.
5. De structuren en systemen zijn de dragers van het landschap en deze komen onvoldoende aan de orde in de structuurvisie. De landschappelijke beschrijving uit het LOP is niet juist.
6. Mark en Leij heeft de volgende opmerkingen over de zonering van de gemeente. De 3 kernen in de gemeente zijn gescheiden door relatief dunbevolkte gebieden. Voorgesteld wordt deze (rust)gebieden vast te leggen, niet te gebruiken voor economische activiteiten, nieuwe (recreatieve) ontwikkelingen te koppelen aan bestaande voorzieningen en locaties, bestaande locaties te transformeren tbv nieuwe activiteiten, geen plannen te ontwikkelen voor de recreatieve driehoek en deze driehoek beschikbaar te stellen voor duurzame landbouw en natuur.
7. Zou de structuurvisie niet moeten uitdagen tot nieuwe mogelijkheden voor recreatie die aansluiten bij Cittaslow? De gemeente zou proefgebied kunnen zijn voor de Wageningse WUR en de NHTV. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen dienen gekoppeld te worden aan de nabijheid van de kernen en de herinrichting van terreinen. Tevens wordt voorgesteld om in de kernen camperplaatsen met elektriciteitskast te realiseren.
8. Het onderwerp verkeer is matig uitgewerkt. Het zou passen als de maximumsnelheden worden bijgesteld naar 70 km/u op provinciale wegen, 50 km/u op binnenwegen en 30 km/u in de woongebieden. Niet duidelijk is hoe invulling wordt gegeven aan het criterium "verkeersonveilige situaties" in het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Betekent dit bv dat op locaties die alleen bereikt kunnen worden via smalle wegen geen zwaar vrachtverkeeraantrekkende bedrijvigheid is toegestaan?
9. In de structuurvisie wordt beperkt aandacht besteed aan natuur. Er ontbreekt een typologie van de aanwezige natuur en deze waarden worden niet verwerkt in de kwalitatieve

beschrijvingen. Het is nodig dat er medewerking wordt verleend aan de realisering van de EHS en kaderrichtlijn water in Strijbeek en het Markdal. De verscheidenheid en onderlinge samenhang van de verschillende wateren en de verschillen in waterhuishouding zijn te globaal opgenomen.

10. Stiltegebieden in de gemeente zijn niet opgenomen in de structuurvisie.
11. De buurtschappen zijn moeilijk te vinden op de kaartjes. Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor Bavel AC.
12. Blijft de analyse, waardering en visie uit de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling geldig in de structuurvisie?
13. Mark en Leij pleit ervoor om het welstandsvrij bouwen niet geheel in te voeren, maar beleid complementair aan de structuurvisie in te voeren. Dit is gebaseerd op het resultaat van bouwplannen van de afgelopen jaren. Er wordt voor gepleit om aan bouw aanvragen een advies mbt natuur, landschapswaarden en cultuurwaarden toe te voegen. Dat advies kan door plaatselijke verenigingen opgesteld worden. Ook kan er een advies worden toegevoegd van burens of buurt. Deze adviezen dienen in de afweging te worden betrokken.
14. Voor het gebied Snijders-Chaam wordt voorgesteld geen welstandstoetsing toe te passen, omdat landschappelijke inpassing mogelijk is. Hier is toch niet mee bedoeld dat er gebouwd mag worden als er wat groen wordt aangeplant?

Reactie gemeente:

1. In het algemeen kan gesteld worden dat de structuurvisie niet de doelstelling heeft om bestaande kennis, informatie en beleid dat niet wordt gewijzigd te herhalen. Een belangrijk

uitgangspunt is het landschapsonwikkelingsplan dat is vastgesteld in 2008. De gebruikte indeling van het landschap is tot stand gekomen met medewerking van onder andere Natuurvereniging Mark en Leij. De structuurvisie wordt door Alphen-Chaam met name ingezet als ruimtelijk sturingsinstrument. Het aspect ruimtelijke kwaliteit vormt hierin een belangrijke toevoeging op de bestaande structuurvisies. Het landschap is een gegeven met een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Onderwerpen als natuur, EHS, water worden met name in beleid van andere overheden zoals waterschap, Rijk en provincie opgenomen. Ruimtelijke initiatieven dienen hieraan te voldoen. Er is daarom voor gekozen om van de structuurvisie een handzaam en praktisch toe te passen document te maken.

2. De structuurvisie is opgesteld voor de gemeente Alphen-Chaam, derhalve wordt de titel niet gewijzigd in Alphen-Chaam-Galder. Alphen, Chaam en Galder worden in de structuurvisie behandeld als zijnde de drie grotere kernen, naast de diverse clusters en bebouwingsconcentraties in het buitengebied.
3. De structuurvisie is bedoeld voor en gemaakt door de gemeente Alphen-Chaam. De term 'achtertuin van Breda en Tilburg' is om aan te duiden dat de gemeente dichtbij deze steden ligt. Het gebied vormt dan ook een natuurlijk uitloopgebied van de stad. Daarmee wordt geen diskwalificatie van het gebied bedoeld. De steden en het landelijk gebied zijn zeer verschillend, maar wel complementair.
4. Cittaslow is facetbeleid in de gemeente Alphen-Chaam. Het is dan ook als uitgangspunt gebruikt bij het opstellen van de structuurvisie.
5. Ten aanzien van de beschrijving van het grondgebied en het landschap wordt erkend dat er inderdaad een groot aantal mogelijkheden zijn om dat uit te werken. In deel 3 van de structuurvisie wordt dit ook aangegeven. De vraag die tijdens de raadsbehandeling wordt gesteld, is of een andere omschrijving ook tot een andere wijze van regie voeren leidt. Doel is om tot een zodanige gebiedsdifferentiatie en indeling te komen, dat het meest optimaal mogelijk regie gevoerd kan worden op het behoud en versterking van

de identiteit en ruimtelijke kwaliteit. In de structuurvisie is daarom de keuze gemaakt voor een indeling naar landschapskarakteristiek. Met de Natuurvereniging Mark & Leij is tijdens het overleg op 8 januari 2014 afgesproken, dat een nader overleg gepland wordt om samen naar de gebiedsindeling te kijken. Dit is ook verankerd in deel 4, de uitvoeringsparagraaf **(wijziging)**.

6. Verwezen wordt naar de antwoorden onder 1 en 5.
7. Het belevingsconcept "Ruimte voor ondernemen" is één van de thematische beleidsvisies. Hierin wordt de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van toerisme en recreatie uiteengezet op een uitnodigende wijze. In de structuurvisie zijn de mogelijkheden opgenomen voor recreatieve ontwikkelingen. De gemeente is reeds nu al met enige regelmaat onderwerp van onderzoeken door tal van onderwijsinstellingen. Waar mogelijk wordt hieraan meegewerkt en wordt van de resultaten gebruik gemaakt. Het is echter aan de individuele ondernemer om kansen te zien en te benutten binnen de kaders die door de gemeente worden gegeven.

Naar aanleiding van individuele verzoeken, heeft het college reeds besloten geen parkeerplaatsen voor campers in de bebouwde kommen aan te leggen. Het college stelt zich op het standpunt dat er voldoende daartoe bestemde terreinen in de gemeente bestaan waar ook campers terecht kunnen. Het is niet de bedoeling om te investeren in parkeerplaatsen voor deze specifieke doelgroep in de kernen.

8. De gemeente heeft niet de bevoegdheid om zelfstandig de maximumsnelheden op wegen aan te passen. Op provinciale wegen is de maximumsnelheid 80 km/u. Op de gemeentelijke wegen wordt gewerkt naar een situatie waarin op alle wegen 60 km/u het maximum is. In woonwijken is de maximumsnelheid in bijna alle gevallen 30 km/u. Verkeersveiligheid is een criterium bij de beoordeling of een initiatief passend is op een locatie. Alle verkeersaspecten worden hierin meegewogen. Ook de bereikbaarheid van een locatie en de staat van de toegangswegen.

9. Verwezen wordt naar de antwoorden onder 1 en 5.
10. Stiltegebieden in de gemeente zijn niet opgenomen in de structuurvisie, omdat dit provinciaal beleid is. Indien een initiatief daartoe aanleiding geeft, zal het worden getoetst aan het provinciale beleid ten aanzien van stiltegebieden.
11. Het hoofdstuk 3 uit de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling met de kaartjes en beschrijving van de bebouwingsconcentraties zal integraal in de structuurvisie als bijlage worden opgenomen **(wijziging)**.
12. Onder verwijzing naar het antwoord onder 11 zal de analyse, waardering en visie uit de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling blijven gelden. In de structuurvisie is in deel 2, functionele regie wel een nieuw toetsingskader opgenomen.
13. Zoals de natuurvereniging ook voorstelt, wordt welstandsvrij bouwen voor de gehele gemeente niet voorgesteld. Voor bepaalde delen van de gemeente, zowel in de bebouwde kom als het buitengebied, wordt wel een bepaalde mate van welstandsbeleid voorgesteld. Ruimtelijke kwaliteit is alleen niet een kwestie van alleen welstand. Integendeel, met name in het buitengebied kan de gewenste ruimtelijke kwaliteit het best gestuurd worden met ruimtelijke regels in plaats van architectonische regels. De structuurvisie beoogt een kader te geven om bij ontwikkelingen te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit. Een bepaalde mate van welstand in die gebieden waar dat nodig kan zijn, kan worden beschouwd als beleid dat aanvullend is aan structuurvisie, bestemmingsplannen en overige ruimtelijke besluiten om de beoogde ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen.
14. Ter aanvulling op de beantwoording onder punt 13 zal in de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie in deel 4 het volgende worden opgenomen: "Afhankelijk van de

ingrijpendheid en complexiteit van het initiatief worden hierbij in een vroeg stadium omwonenden / andere belanghebbenden betrokken.” **(wijziging)**

15. Indien in een gebied geen welstandstoets wordt voorgesteld, betekent dit niet dat met het aanplanten van groen als een landschappelijke inpassing “alles” kan. Het sturen op een goede ruimtelijke kwaliteit zal dan plaatsvinden op ruimtelijke aspecten als massa, oppervlakte, hoogten, afstanden perceelsgrenzen, situering op het perceel enz..

Mevrouw mr. D.J. Koopmans, d.d. 28 oktober 2013

1. De ligging van het buurtschap Snijders-Chaam is niet goed terug te vinden op de kaartjes.
2. Niet duidelijk is hoe invulling wordt gegeven aan het criterium “verkeersonveilige situaties” in het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Betekent dit bv dat op locaties die alleen bereikt kunnen worden via smalle wegen geen zwaar vrachtverkeeraantrekkende bedrijvigheid is toegestaan?
3. In de structuurvisie is geen onderdeel over natuur te vinden.
4. In de structuurvisie is geen aparte paragraaf opgenomen over landbouw. Staat de raad op het standpunt dat alles mogelijk is zolang het voldoet aan de rijks- en provinciale regels?
5. Zijn de pagina’s 53 en 54 van de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling, waarin Snijders-Chaam als type 3 bebouwingsconcentratie wordt aangemerkt nog geldig? Wat wordt precies bedoeld met ‘bebouwing’ in bijlage 2, pagina 79 van de structuurvisie?
6. Blijft voor Snijders-Chaam de analyse, waardering en visie uit de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling gelden?

7. Op pagina 24 worden randvoorwaarden genoemd voor recreatieve initiatieven. Betekent dit concreet dat er geen ruimte meer is voor de zoveelste doorsnee camping en het zoveelste pannenkoekenhuis?
Hoe staat de gemeente tegenover campertoerisme? Zou het aantrekkelijk kunnen zijn om in de kernen Chaam en Alphen camperplaatsen te realiseren?
8. Welke dorpen, wijken en buurtschappen zijn nu precies accentgebieden? De welstandseisen gelden alleen voor Chaam centrum, Alphen centrum en de gave linten en het Markdal?
9. Hoe kun je precies zien of een akker bol is?
10. Op pagina 67 staat: "Als gemeente willen we de mogelijkheid hebben om bij nieuwe initiatieven 'nee' te kunnen zeggen." Hoe wil de raad dit concreet bereiken? Door weinig wijzigingsbevoegdheden voor het college van B&W in de bestemmingsplannen op te nemen?
11. Op pagina 84 wordt het in België gelegen Natura2000-gebied niet genoemd. Hiermee dient echter evenveel rekening gehouden te worden als met de Nederlandse Natura2000-gebieden.

Reactie gemeente:

1. Het hoofdstuk 3 uit de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling met de kaartjes en beschrijving van de bebouwingsconcentraties zal integraal in de structuurvisie als bijlage worden opgenomen (**wijziging**). Daarnaast zijn de bebouwingsconcentraties opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010.
2. Verkeersveiligheid is een criterium bij de beoordeling of een initiatief passend is op een locatie. Alle verkeersaspecten worden hierin meegewogen. Ook de bereikbaarheid van een locatie en de staat van de toegangswegen.

3. In het algemeen kan gesteld worden dat de structuurvisie niet de doelstelling heeft om bestaande kennis, informatie en beleid dat niet wordt gewijzigd te herhalen. Een belangrijk uitgangspunt is het landschapsontwikkelingsplan dat is vastgesteld in 2008. De gebruikte indeling van het landschap is tot stand gekomen met medewerking van onder andere Natuurvereniging Mark en Leij. De structuurvisie wordt door Alphen-Chaam met name ingezet als ruimtelijk sturingsinstrument. Het aspect ruimtelijke kwaliteit vormt hierin een belangrijke toevoeging op de bestaande structuurvisies. Het landschap is een gegeven met een grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Onderwerpen als natuur, EHS, water worden met name in beleid van andere overheden zoals waterschap, Rijk en provincie opgenomen. Ruimtelijke initiatieven dienen hieraan te voldoen. Er is daarom voor gekozen om van de structuurvisie een handzaam en praktisch toe te passen document te maken.
4. De agrarische sector is nog steeds een belangrijke sector in de gemeente Alphen-Chaam. Een groot deel van het aantal lokale banen is direct of indirect werkzaam in deze sector. Het uitgangspunt is dat de agrarische sector zoveel mogelijk kansen krijgen in het buitengebied. Feit is wel dat het provinciale beleid nauwkeurig de ruimtelijke grenzen aangeeft. Op gemeentelijk niveau willen we maximaal van deze grenzen gebruik maken als sprake is van agrarische initiatieven. Met opzet is er in de structuurvisie weinig opgenomen over de agrarische sector. In de provincie Noord-Brabant is momenteel discussie gaande over de ontwikkelingen voor de veehouderij. In de Verordening ruimte 2014 worden nieuwe regels voor de veehouderij opgenomen. De structuurvisie is op ruimtelijk niveau het beleid voor de komende 10 jaar. Er zal een kopje 'agrarische ontwikkelingen' worden opgenomen in het hoofdstuk 'Werken' (**wijziging**).
5. Onder verwijzing naar het antwoord onder 1 zal de analyse, waardering en visie uit de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling blijven gelden. In de structuurvisie is in deel 2, functionele regie wel een nieuw toetsingskader opgenomen.
Met 'bebouwing' worden gebouwen bedoeld.
6. Ja

7. Nieuwe grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn in het buitengebied niet toegestaan. Alleen in de recreatieve driehoek zou hier sprake van kunnen zijn. Kleinschalige campings zijn mogelijk, mits deze onderscheidend en vernieuwend zijn ten opzichte van bestaande camping. Met kleinschalig worden maximaal 25 kampeermiddelen bedoeld. Het toetsingskader ten aanzien van zelfstandige horecavoorzieningen geeft duidelijk aan dat in eerste instantie vestiging in het hart van de kernen, een lint of een goed ontsloten bebouwingsconcentratie de voorkeur geniet. Hierbij dient tevens sprake te zijn van een kwaliteitsimpuls en een goede landschappelijke inpassing.
Naar aanleiding van individuele verzoeken, heeft het college reeds besloten geen parkeerplaatsen voor campers in de bebouwde kommen aan te leggen. Het college stelt zich op het standpunt dat er voldoende daartoe bestemde terreinen in de gemeente bestaan waar ook campers terecht kunnen. Het is niet de bedoeling om te investeren in parkeerplaatsen voor deze specifieke doelgroep in de kernen.
8. De accentgebieden ruimtelijke kwaliteit zijn de centrumgebieden in Alphen en Chaam, de gave linten en knopen Alphen-Oisterwijk, Kwaalburg en Kerkdreef, de landgoederen De Hoevens, Anneville, Hondsdonk en Luchtenburg, de besloten oude zandontginningen ten zuidwesten en noordwesten van Chaam en het Markdal.
Een beperkte welstandstoetsing wordt voorgesteld voor de centrumgebieden in Alphen en Chaam, de gave linten en knopen Alphen-Oisterwijk, Kwaalburg en Kerkdreef en het Markdal.
9. Het begrip 'bolle akker' is opgenomen in de beschrijving van de 'oude zandontginningen'. In principe waren deze ontginningen allemaal 'bolle akkers'. In de structuurvisie wordt er de landschapsstructuur mee bedoeld. Het gaat om de open akkercomplexen vaak gelegen tussen de aanwezige bebouwingslinten.
10. De raad heeft bij een nieuw initiatief altijd de bevoegdheid om gemotiveerd geen medewerking te verlenen. De structuurvisie vormt daar een belangrijk aanknopingspunt bij. Indien een initiatief niet aan de structuurvisie voldoet, kan een afwijzend besluit goed

gemotiveerd worden. Ook het college kan bij toepassing van de eigen bevoegdheden besluiten geen medewerking te verlenen. In geval van wijzigingsbevoegdheden is de speelruimte echter wel beperkter. Indien een initiatief voldoet aan de voorwaarden die de raad in een bestemmingsplan heeft opgenomen, kan hieraan in principe geen medewerking worden geweigerd. In de structuurvisie zijn met name nieuwe ontwikkelingen bedoeld die op dit moment niet tot uitvoering kunnen worden gebracht. Ook niet met afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden die in bestemmingsplannen zijn opgenomen.

11. Het Belgische Natura2000-gebied zal worden toegevoegd.

Dorpsraad Chaam i.o., d.d. 24 oktober 2013

1. Van wie en voor wie is dit document? Wie is de opdrachtgever? Hoe is het proces verlopen bij de totstandkoming?
2. Bepaalde begrippen zijn niet helder: "het op gang brengen en houden van de dynamiek", "landschapsbeeld", "robuuste evolutie van het landschap", kwalitatieve regie vanuit de gebieden", "nultredenwoningen" en "grondgebonden huurwoningen".
3. De structuurvisie geeft aan dat het groot belang hecht aan initiatieven van de samenleving, maar wil tegelijkertijd de regie in eigen hand houden. Hoe valt dit te rijmen? Wat is de ruimte die de samenleving krijgt?
4. Er wordt een overzicht en toelichting gemist op de verbinding van de structuurvisie met andere meer thematische documenten.
5. Op bladzijde 8 wordt verwezen naar bestaand beleid. Dat beleid wordt echter nergens meer opgesomd en/of toegelicht. Waar raakt deze visie het oude beleid?

6. In hoeverre wordt deze structuurvisie en de onderbouwing verder uitgewerkt voor elke kern afzonderlijk? Voor Chaam worden aandachtspunten als verkeersproblematiek en het versterken van toerisme gemist.
7. In hoeverre is er ruimte voor een aantal zaken die de aantrekkelijkheid van Chaam voor het toerisme kunnen versterken, zoals bijvoorbeeld "Chaams als dorp van kunst en kunstenaars", "intensiveren van bijzondere landbouw (bijzondere boerderijdieren en – gewassen)", "stimuleren van biologische veeteelt en akkerbouw" en "stimuleren vestiging streekwinkels voor biologische producten".

Reactie gemeente:

1. De structuurvisie is een document van de raad voor de raad en het college van burgemeester en wethouders. Het vormt een toetsingskader om wel of niet medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven die niet direct in het bestemmingsplan passen. De structuurvisie is grotendeels op bestaand beleid gefundeerd. Er is voor gekozen om de structuurvisie dan ook niet breder op te zetten dan noodzakelijk is. Bestaand beleid voor bijvoorbeeld toerisme en recreatie en de volkshuisvesting blijft gelden. De structuurvisie is intern voorbereid en enkele keren thematisch door de raad behandeld. Vervolgens is een ontwerp ter inzage gelegd waar een ieder op kon reageren.
2. Het op gang brengen en houden van de dynamiek: Zorgen dat er voldoende levendigheid en bedrijvigheid in de gemeente blijft.
 Landschapsbeeld: Het landschap ter plaatse van een ontwikkeling.
 Robuuste evolutie van het landschap: Vorming van het landschap door de tijd heen.
 Kwalitatieve regie vanuit de gebieden: De uitgangspunten die gelden in een bepaald getypeerd gebied.
 Nultredenwoningen: gelijkvloerse woningen zonder drempels.
 Grondgebonden huurwoningen: op een eigen perceel staande woningen (geen appartementen).

3. In de structuurvisie geeft de raad op hoofdlijnen aan welke ontwikkelingen er in de gemeente in te onderscheiden gebieden toelaatbaar zijn. Hierdoor wordt duidelijkheid gegeven aan initiatiefnemers die een locatie voor een nieuwe activiteit willen gebruiken. Bijvoorbeeld het benutten van een voormalige boerderij als bedrijf. De structuurvisie geeft aan welke ruimte de samenleving krijgt.
4. De structuurvisie verwijst soms naar ander bestaand beleid. Dat beleid kan echter niet allemaal in de structuurvisie worden opgenomen. De structuurvisie moet een praktisch en goed te hanteren beleidsdocument zijn.
5. Het beleid dat is genoemd op pagina 8 betreft het beleid dat voor ieder thema reeds is vastgesteld. Dat kan variëren van de woonvisie tot verkeersbeleid.
6. De structuurvisie geldt voor de gehele gemeente, bebouwde kom en buitengebied. Er wordt geen uitwerking gemaakt per kern.
7. De structuurvisie biedt ruimte aan initiatiefnemers en samenleving om invulling te geven aan de onderwerpen die de dorpsraad noemt. Enkele van deze onderwerpen zijn gelegen op het gebied van toerisme en recreatie. Het gemeentelijk beleid op dat onderwerp zal in de loop van 2014 worden herzien. Hierbij zal de inbreng van de dorpsraad op prijs worden gesteld. De structuurvisie is echter een document op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Wijziging naar aanleiding van de opiniërende raadsdiscussie

(zie verslag in de bijlage 6a hierna)

Wijziging naar aanleiding van de reacties en de bespreking tijdens de opiniërende raadsvergadering op 14 november 2013:

1. In Deel 3 van de structuurvisie zijn per landschapstype tabellen opgenomen met aandachtspunten en randvoorwaarden voor een goede landschappelijke inpassing. De hierin opgenomen begrippen 'ja, mits' en 'nee, tenzij' zijn in de inleiding van Deel 3 van de structuurvisie nader uitgelegd.:

**Bijlage 6a bij inspraakverslag: verslag raadsvergadering 14 november 2013, aan-
gaande opiniërende behandeling structuurvisie:**

Voorstel tot het opiniërend behandelen van de ontwerp-structuurvisie

Dit voorstel wordt in combinatie met het voorstel over het welstandsbeleid (agendapunt 12) op thematische wijze behandeld. Dit houdt in dat in vrijblijvendheid en openheid wordt gediscussieerd over de kaders waarbinnen de structuurvisie en de welstandsnota vorm krijgen. In een volgende raadsvergadering zal het college de onderwerpen informerend/meningsvormend aanbieden. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen wanneer er op het voorstel van het college een definitief besluit wordt genomen over deze voorstellen.

Wethouder Braspenning licht toe dat vanuit een wettelijke verplichting er een nieuwe structuurvisie wordt gemaakt, het document bevat een verzameling van een aantal bestaande beleidsdocumenten die eerder vastgesteld zijn. De welstandsnota is daar een belangrijk deel van. Het is een goed initiatief van de raad om daar op deze manier met elkaar over te spreken en op een later tijdstip de structuurvisie vast te stellen. Voor de gemeente blijft het een belangrijk instrument waarbij Cittaslow een plaats heeft gekregen bij nieuwe ontwikkelingen binnen die structuurvisie.

De heer Van Strien, beleidsmedewerker RO en projectleider voor het maken van de structuurvisie, neemt de aanwezigen mee in een presentatie. De structuurvisie is een document voor de gemeente voor het maken van beleid, het is geen bestemmingsplan. De structuurvisie bevat niet veel nieuwe zaken, maar is verfijnd. Die verfijning betreft met name kwaliteit en kwaliteitsverbetering. In 2009 is de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling door de raad vastgesteld waarin beleid is opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied, met name functieveranderingen van agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven. Een update van die structuurvisie is nodig. De structuurvisie bestaat uit vier delen: het algemene deel waarin de ambitie wordt neergezet, de functionele regie (welke functies zouden waar een plaats kunnen krijgen als iemand met een initiatief komt), kwalitatieve regie vanuit de gebieden (hebben initiatieven een verbetering tot gevolg voor natuur en landschappelijke inpassing), de uitvoeringsparagraaf (financiën etc.). De ambitie: Inhoudelijk sluit de ambitie

van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020 en vormt een expliciete uitnodiging aan de samenleving om initiatieven te ontplooiën. Cittaslow krijgt een belangrijke plaats bij nieuwe ontwikkelingen. De functionele regie: Thema's zijn: wonen, werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, landschap, verkeer en infrastructuur. Uit de inspraakreacties zijn nuttige opmerkingen naar voren gekomen. Het is niet de bedoeling dat er grootschalige nieuwe ontwikkelingen gaan plaatsvinden in de natuur. Om die reden is het niet noodzakelijk om daar een uitgebreid toetsingskader over op te nemen. Het moet een handzaam document zijn waarbij initiatiefnemers, bedrijven, burgers en bestuur makkelijk kunnen zien wat de hoofdlijn is, en wat er is toegestaan. Ten aanzien van het toetsingskader is per gebied gekeken naar een aantal elementen die voortvloeide uit de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling. In 2009 waren er nog verschillende type bebouwingsclusters, die zijn overgenomen in de structuurvisie. Er is gekeken naar de ontsluiting van bepaalde bebouwingsconcentraties. Soms ligt een plek erg goed, maar niet in een bebouwingscluster waar eigenlijk de mogelijkheden liggen. Om daar ruimte voor te bieden is ook de ontsluiting en de verkeerssituatie als aspect meegenomen en de omvang van de ontwikkeling. Ambtelijk moet nog eens gekeken worden hoe dat eenduidig en helder in de structuurvisie kan worden opgenomen, want het is niet handig om te moeten schakelen tussen twee documenten. Wat uit het buitengebied in ontwikkeling voortvloeide was de mogelijkheid om in het buitengebied woningen toe te voegen. Die mogelijkheid bestaat alleen nog maar met de ruimte voor ruimteregeling van de provincie te weten: sanering intensieve veehouderij of het kopen van een bouwrecht bij een ontwikkelingsmaatschappij. Het behoud van cultuurhistorische bebouwing is al geregeld in de bestemmingsplannen en ook het erfgoedbeleid zegt daar het een en ander over. Langgevelboerderijen kunnen gesplitst worden, in feite is dat ook het toevoegen van een woning. In het erfgoedbeleid staat, wanneer een monument een nieuwe functie moet krijgen om dat monument te kunnen behouden, dat daar medewerking aan verleend zal worden. Spreker vertelt over de bebouwingsclusters (dit is opgenomen in de structuurvisie) en hij toont een paar kaarten en tabellen. De randvoorwaarden en uitgangspunten worden toegelicht. Specifieke, zelfstandige ontwikkelingen op gebied van natuur, wateren cultuurhistorie vinden nu over het algemeen beperkt plaats. Wanneer deze wel plaatsvinden, betreft het veelal overheidsinvesteringen of een subsidie. Daarbuiten vinden ontwikkelingen op het gebied van

natuur, water en cultuurhistorie voornamelijk plaats gekoppeld aan initiatieven van derden, gericht op een goede stedenbouwkundige-en landschappelijke inpassing. Maatwerk is hierbij het uitgangspunt. De uitgangspunten die op pagina 28 van de structuurvisie staan worden genoemd. Kwalitatieve regie: Naast het waar mogelijk faciliteren van dynamiek en vitaliteit (gekoppeld aan initiatieven) vormt het behoud en versterking van de (beleving)kwaliteit het andere hoofddoel van de structuurvisie. Wanneer een ontwikkeling functioneel afweegbaar is in een gebied, volgt een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing (een cruciale randvoorwaarde). Elke ontwikkeling zal moeten voldoen aan een basisinspanning op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling wordt gebaseerd op de specifieke gebiedskenmerken van het betreffende gebied. De kwaliteit en belevingswaarde van het landschap met daarin de kernen, vormt de schatkist. Het derde deel van de structuurvisie geeft gebiedsgericht, op hoofdlijnen een afwegings- en inspiratiekader zodat regie gevoerd kan worden op die aspecten die van belang zijn voor het behoud van het karakter, de identiteit en de belevingskwaliteit van een gebied. De uitvoeringsparagraaf: bevat een aantal procesinstrumenten. Dat zijn in eerste instantie de bestemmingsplannen. De structuurvisie is met name bedoeld om te kijken op welke manier een initiatief – wat nu nog niet kan – wel past binnen de uitgangspunten van de gemeente.

De heer Langenveld, voorzitter Natuurvereniging Mark & Leij geeft een korte uiteenzetting van de eerder ingediende inspraak. Hij stelt voor om de naamgeving van de structuurvisie te veranderen in 'Structuurvisie Alphen-Chaam-Galder'. Basis hiervoor is de gelijkstelling van de drie hoofdkernen die ieder worden omzoomd door een aantal kleine clusters en gescheiden zijn door relatief dun bevolkte gebieden met een open of gesloten landschap. De zonering betekent dat er tussen die kernen gebieden zijn waar relatief weinig krachtige economische activiteiten zijn. Eigenlijk zijn het gebieden waar rust is, en waar de kwaliteit van Cittaslow het meest geboren is. Het ene gebied ligt tussen Galder en Chaam waar veel landgoederen, prachtige beekdalen en andere mooie natuurgebieden liggen en het andere gebied ligt tussen Alphen en Chaam, een mooi leeg gebied met bossen en grote open weiden. Dat brengt spreker tot het voorstel om op die plek af te zien van de recreatieve driehoek en te zoeken naar andere

plekken in de gemeente om de recreatieve driehoek te realiseren. Door omstandigheden is de laatste 20 jaar weinig gebeurd met het Markdal en het gebied biedt veel mogelijkheden om dingen te realiseren. Hij doet de suggestie om daar recreatieve voorzieningen te realiseren. Men zou kunnen zeggen dat juist de zorg voor het Markdal en Galder- Strijbeek waar zwaarder op moet worden ingezet, aansluit op zaken die onlangs zijn rondgekomen. De gemeente heeft in dat gebied de mogelijkheid om de ecologische hoofdstructuur te realiseren plus zaken die verricht moeten worden in het kader van richtlijnen water. Het landschap heeft een veel rijkere opbouw als alleen het ontginningstype. Hij zegt dit met nadruk omdat de verschillen in waters voortkomen uit het water in het landschap en de structurering van het water. Alphen is het brongebied van de Leije, de Dongense Leije en de Mark. Daardoor is Alphen een sterstructuur en dat betekent dat in de plannen die sterstructuur dragend moeten zijn. Het hele gebied Alphen-Chaam is opgebouwd met parallel lopende lijnen van wegen en water. Hij benadrukt dat het Markdal veel minder fijn is als dat van Chaam door de zware structuur. De kleine clusters die erin liggen zijn zo verschillend als de drie gebieden in hun opbouw zijn, daar is een verspreide en gestrooide bebouwing. De landschapsanalyse is heel valide want het is een type dat gebaseerd is op de ontginningsgeschiedenis. Hij pleit ervoor dat de basis van de aanwezigheid van de natuur in een ander document wordt vastgesteld en dat het wordt doorgekoppeld naar de structuurvisie. De natuurlijke rijkdom van deze gemeente is net zo rijk als de hoog- laagopbouw. De natuur in Alphen is veel droger en daardoor ook heel anders als het middelste gedeelte van Chaam. Die verscheidenheid moet in de structuurvisie terug te vinden zijn. De structuurvisie begint met de Agenda van de Toekomst 2020 en een sterk pleidooi voor de landbouw als vernieuwer en als verduurzamingsfactor, dat is Cittaslow bij uitstek, maar dat straalt de nota niet uit. De structuurvisie moet uitstralen dat men aan een andere landbouw aan het wennen is, dat de bedrijven dat kunnen oppakken en dat het gestimuleerd wordt in de manier waarop met ruimtelijke ontwikkeling wordt omgegaan. Ten aanzien van welstand merkt spreker op dat tot nu toe alle dingen gaan volgens de procedures die er zijn, maar als het fout gaat is het altijd te laat. De natuurvereniging heeft daar ervaring mee. De gelijkheid van de burger is bij dit soort kwesties in de ogen van spreker niet voldoende gewaarborgd. Hij stelt voor dat er altijd een advies moet zijn van de verenigingen die daar verstand van hebben, en van de buurt of burens waar het plaatsvindt. Dat advies moet tegelijk met de stukken naar

het college gaan, dus niet later. Daarmee bevordert men dat mensen met elkaar in gesprek gaan en dat men met elkaar rekening houdt in plaats van ruzies krijgt.

De heer Aerts (CDA) geeft aan dat er sowieso een overlegstructuur moet zijn voordat plannen gepresenteerd kunnen worden. Daarin wordt al voorzien in de verordening ruimte die volgend jaar maart in Provinciale Staten wordt vastgesteld. Ten aanzien van de opbouw vraagt spreker of dat betekent dat de structuurvisie opnieuw geschreven moet worden.

De heer Langenveld vindt dat niet nodig. De gemeente is veel rijker wat betreft opbouw dan gewoon de typering van de ontginning. Dat zou moeten worden uitgewerkt in een deelnota of ander onderliggend stuk waarop men terug kan vallen.

De heer Aerts (CDA) vraagt of dat nodig is om ontwikkelingen in de gemeente te kunnen toetsten? Zoals het nu op papier staat houdt een aantal uitgangspunten ook rekening met water, natuur, gebieden met hoge dynamiek of rustige delen.

Dat Alphen een hoog gebied is met ontspringen van water, maakt dat het anders dan het Markdal vraagt de heer Aerts.

De heer Langenveld brengt naar voren dat Alphen een stervorm is. Dat betekent dat alle ontwikkelingen die stervorm moeten benadrukken, dus ook uitbreidingen of omleggingen. Aan de oostkant is dat niet prettig gebeurd. Bij het Markdal is het net andersom, daar zou men geneigd zijn om te clusteren, maar in het Markdal moet men juist de hoofdlijnen van de structuur noord-zuid gebruiken. De structuur moet helderder omschreven worden.

De heer Huijben (VVD) vraagt wat het bezwaar is tegen de recreatieve driehoek tussen Alphen en Chaam, Staatsbosbeheer wil een project starten om daar invulling aan te geven.

De heer Langenveld antwoordt dat de recreatieve driehoek beter kan op plekken die direct grenzen aan de kernen of aan locaties die een herbestemming nodig hebben. Alles wat men daar wil doen kan ook elders in de gemeente, en daar kunnen de kernen beter van kunnen worden.

De heer Van den Brandt (GSU) merkt ten aanzien van het advies op dat er al een mogelijkheid is tot inspreken. Hij ziet niet het verschil tussen de mogelijkheid tot inspreken en een advies wat de gemeente naast zich neer kan leggen.

De heer Langenveld is van mening als men inspreekt, dat alles dan al gewogen is en in de schoot van het college ligt. Hij stelt voor om het advies bij de stukken te voegen voordat het

de route ingaat zodat de mensen die daar iets over kunnen zeggen met dat advies rekening kunnen houden.

De heer Van den Brandt (GSU) is van mening dat het in alle gevallen een advies blijft.

De heer Langenveld geeft aan dat het aan de wijsheid van het college en de raad is om te zien wat men met het advies doet. Het kan in ieder geval helpen om tot een evenwichtig besluit te komen.

De heer Rombouts (GBSV) vraagt hoe men tot een helder en duidelijk document kan komen waar voldoende creatieve ruimte inzit om zaken te ontwikkelen zonder dat het de omgeving geweld aandoet of bezwaar oproept. Hij vindt het een goede suggestie om mensen in het begin erbij te betrekken en dat er een advies is vóóordat een stuk de route ingaat. Hij vindt het jammer dat men nu tot zo'n themavond komt om de instanties erbij te betrekken terwijl de raad zelf ooit een platform heeft ingericht waarin natuurverenigingen en andere partijen zitting hebben die met het buitengebied en ruimtelijke ontwikkeling te maken hebben. Dat platform is hierbij niet gebruikt. Hij heeft daar in het verleden wel eens op aangedrongen om naar een stuk te groeien dat de inspraakprocedure zonder schrammen doorstaat. Er is voor een andere methodiek gekozen en hij hoopt dat men met deze bijeenkomst, plus de meningsvormende en de besluitvormende bijeenkomsten, alsnog uitkomt op een duidelijk stuk.

De heer Van Strien heeft er geen moeite mee om het deel ten aanzien van het landschap te verruimen. Het is prima om zoveel mogelijk op te nemen over de hele lagenbenadering, maar men moet niet vergeten dat het in bijna alle gevallen gaat om het gebruik maken van bestaande plekken, en het liefst wil men dan iets wat een verbetering is. Hij stelt voor om die paragraaf in overleg met Mark & Leij te verbeteren, maar vraagt zich daarbij wel af wat voor invloed dat heeft op de ontwikkelingen die er in de toekomst op die plek gaan plaatsvinden. Welke benadering dan ook, zou dat een dusdanige invloed hebben op de manier van gebruikmaking van een plek?

De heer Aerts (CDA) geeft aan dat de mensen in het verleden plekken gekozen hebben om zich te vestigen die zich daar het beste voor leenden. Of dat een andere benadering is of in elkaars verlengde ligt, het kan elkaar alleen maar versterken.

De voorzitter concludeert dat er een toezegging is gedaan om in overleg met Mark & Leij nog eens naar die beschrijving te kijken. Bij de aanbidding van de structuurvisie in januari 2014

wordt inzichtelijk gemaakt wat er met de reacties gedaan is. Hij benadrukt dat hier voor een andere procedure gekozen is dan bij het bestemmingsplan buitengebied.

Wethouder Braspenning brengt naar voren dat het landschapsontwikkelingsplan een belangrijke onderlegger is voor het bestemmingsplan buitengebied. Daarin is uitgebreid stilgestaan bij de opbouw van die lagenbenadering van de gemeente Alphen-Chaam en volgens de wethouder is daar niets in veranderd. De verordening ruimte is ten aanzien van de agrarische sector strenger geworden. Die verplicht dat men bij nieuwe ontwikkelingen aan de voorkant spreekt met de omgeving. In feite wordt bij de initiatiefnemer een stuk verantwoordelijkheid gelegd. Doet een initiatiefnemer dat niet of te laat, dan creëert hij weerstand. Toetsing aan flora en faunawetgeving is iets wat bij uitstek kan worden weggelegd bij degenen die daar verstand van hebben – Mark & Leij zou een goede partner kunnen zijn om een bepaald advies te geven. Het is zinvol om te kijken hoe dat beste zou kunnen.

De heer Rombouts (GBSV) vindt de laatste opmerking van de wethouder een goed idee. Hij merkt ten aanzien van partijen tevoren erbij te betrekken op dat de gemeente vooraf bepaalde duidelijkheid moet scheppen wat wel en wat er niet kan. Daarmee worden procedures voorkomen. Daar zal men zich de komende tijd op moeten richten.

Mevrouw Koopmans gaat ervan uit dat de schriftelijke inspraak voor zich spreekt. Zij heeft begrepen dat er geen grootschalige ontwikkelingen komen in de natuur en is van mening dat het verstandig is om dat in de structuurvisie op te nemen. Ten aanzien van welstand vraagt zij zich af hoe dat zit met Snijders-Chaam. Snijders-Chaam is een accentgebied, maar daar is geen welstandstoezicht voorzien. In 2011-2012 is er een hele procedure geweest met het bestemmingsplan en zij is van mening – wanneer voor Snijders-Chaam geen welstandstoezicht nodig is – dat het bestemmingsplan aangepast moet worden omdat daar over het algemeen een lage bebouwing is. Zij gaat in op de agrarische ontwikkelingen waar op gebied van veehouderij in de verordening ruimte 2014 van de provincie, veel aan de hand is. Het zou wenselijk zijn als de gemeente zich uitspreekt over de wenselijke maximale maat van een bouwblok en wat de gemeente verstaat onder duurzame veehouderij. De gemeente kan natuurlijk ook besluiten dat alles is toegestaan zolang het provinciaal is toegestaan, maar als daar een duidelijke uitspraak over wordt gedaan dan is dat voor de boeren prettig om te weten waar ze aan toe zijn, en ook de burens van de boeren zijn dan op de hoogte van wat mogelijk is.

De heer Van Strien antwoordt ten aanzien van grootschalige ontwikkelingen dan men zich kan afvragen wat grootschalig is. Het enige wat in de natuur grootschalig kan lijken zijn de ontwikkelingen bij het Weidebad omdat Staatsbosbeheer en de gemeente daar een natuurpoort willen maken met een regionale aantrekkingskracht. Ten aanzien van het accentgebied Snijders-Chaam wordt geantwoord dat de structuurvisie het bestemmingsplan niet aanpast. Snijders-Chaam heeft één agrarisch bouwblok over, de afgelopen jaren is daar alleen maar gesaneerd. Hoofdzakelijk zijn er woonfuncties en een enkele bedrijfsmatige functie. Als de gemeente de bestaande rechten beknot, dan loopt men het risico van planschade. De structuurvisie is bedoeld om het kader aan te geven wanneer er initiatieven komen. Voor het buitengebied in ontwikkeling heeft de raad afgesproken dat agrarische ontwikkelingen waaronder paardenhouderij – geen probleem is, dat is rechtstreeks toelaatbaar. Het probleem destijds was dat het huidige bestemmingsvlak te klein was om dat bedrijf daar te vestigen. Wat men daarvan geleerd heeft is om eerst te kijken of een functie op zo'n plek past en vervolgens hoe zo'n functie op die plek past. Dat is de verfijning die in dit document heeft plaatsgevonden. Ten aanzien van veehouderij is men met name afhankelijk van de provincie. Op dit moment ligt er een voorbereidingsbesluit voor algehele veehouderij. De gemeente was net bezig met een collectieve herziening voor het bestemmingsplan buitengebied waarin wat werd gezegd over de intensieve veehouderij, maar dat is nu op zijn kop gegooid. Binnenkort wordt aan de raad een uitgangspuntennotitie voorgelegd waarin de bestaande bestemmingen voorlopig in stand zullen blijven. De reconstructiewet gaat in het voorstel van de provincie verdwijnen en dan houdt men het extensiveringsgebied over waar men geen uitbreiding wil toestaan. De structuurvisie zal hoofdzakelijk gebruikt worden als ruimtelijk toetsingskader en er is gekozen om het ruimtelijk aspect leidend te laten zijn, dat wil niet zeggen dat Alphen-Chaam niet voor verduurzaming van landbouw is.

De heer Aerts (CDA) geeft aan dat het CDA geen voorstander is om ten aanzien van landbouw en veehouderij een strenger beleid te voeren als de provincie. CDA stelt voor om de aanbevelingen en de regels van de provincie over te nemen en geen verdere beperkingen op te leggen. Mevrouw Schram-Wouterse (CDA) merkt op dat drie kleine initiatieven tezamen in de recreatieve driehoek ook grootschalig kan zijn. Wat is de definitie van grootschalig? Is dat een golfterrein of een bungalowpark?

De heer Van Strien geeft aan dat de gemeente afhankelijk is van de verordening ruimte. De heer Rombouts (GBSV) is van mening dat er wel degelijk differentiatie zit in de gebiedskenmerken en roept de raad op om de komende periode die differentiatie op te zoeken. Wellicht dat dit een spanningsveld oplevert met wat de heer Aerts aangeeft. Het is aan de gemeente en aan de raad om daar een verfijning in aan te brengen, daarmee schept men meer duidelijkheid en worden discussies voorkomen.

De heer Meesters, penningmeester van de Dorpsraad Chaam, heeft de structuurvisie proberen te lezen zoals een burger dat zou doen. Als snel liep hij vast in begrippen waar hij als burger nooit van gehoord had (kwaliteitsbeelden, dynamiek van het landschap, grondgebonden huurwoningen). Het zegt hem helemaal niets, maar – zo geeft hijzelf aan – dat heeft te maken met zijn kennis. De structuurvisie is gebaseerd op de Agenda van de Toekomst, maar zaken met betrekking tot Chaam zoals verkeersdrukte, de rondweg en het groen in Chaam die wel in de Agenda van de Toekomst staan, heeft hij niet teruggezien in de structuurvisie. Voor de Dorpsraad is niet alles duidelijk en hij vraagt om nadere uitleg. Hij is van mening dat de structuurvisie aan duidelijkheid zal toenemen als per kern wordt aangegeven hoe de structuurvisie een functie kan hebben, er wordt te vaak gesproken over Alphen-Chaam. Niet alleen met betrekking tot het landschap zijn er verschillen tussen Alphen, Chaam, Galder en Strijbeek, maar ook met betrekking tot de achtergrond van de mensen die in de kernen wonen zijn er verschillen. Wellicht dat die verschillen ook bepalend zijn voor wat in de structuurvisie zou kunnen staan. Inmiddels is hem duidelijk geworden dat de structuurvisie er is om voor iedere initiatiefnemer een raamwerk te creëren waarbinnen getoetst kan worden of een dergelijke initiatief ook valide is en of het voor een dorp of gemeente een acceptabel initiatief zou zijn. Spreker mist in het stuk een visie over hoe Chaam er in 2020 uitziet, is het dan een toeristische gemeente, is het een slaapgemeente of is het een forensengemeente? Hij ziet wel allerlei richtlijnen, maar niet waarom die richtlijnen er moeten zijn. De voorzitter constateert dat er sprake is van kennisachterstand en met een verse start van de Dorpsraad in Chaam wil hij dat graag voorkomen. Er wordt een toezegging gedaan om naar de Dorpsraad te komen om de plannen uit te leggen.

Wethouder Braspenning kan zich voorstellen dat de Dorpsraad vastloopt in een aantal begrippen. Het is lastig om zoiets in eenvoudige taal te schrijven omdat men te maken heeft met bestaande regelgeving. De structuurvisie is inderdaad bestemd om te gebruiken als afwegingskader voor nieuwe initiatieven. Op de vraag waar Chaam in 2020 staat heeft de wethouder geen antwoord. Van Galder weet men dat wel omdat daar een iDOP is geweest en dat heeft voor Galder tot een aantal concrete acties geleid waaronder de oprichting van een Dorpsraad. De wethouder heeft de website van de Dorpsraad Chaam bezocht en las dat men de identiteit, het DNA van Chaam, wil bewaren. Het zou te ver voeren om dat allemaal in een structuurvisie te vatten, maar het is wel een prachtig thema om eens met elkaar te benoemen (hoe kan men dat waarborgen en waar is de gemeente aan zet om daar iets mee te doen). Hij sluit niet uit dat er ooit een iDOP Chaam en Alphen zal komen. Bij de provincie is daar geen geld meer voor, maar ook zonder geld kan men waardevolle stappen zetten.

De heer Meesters brengt naar voren dat de Dorpsraad voornemens is om een dorpsplan te ontwikkelen.

Wethouder Braspenning stelt voor om op korte termijn een afspraak te maken om de structuurvisie, specifiek voor de kern Chaam, toe te lichten.

Mevrouw Schram-Wouterse (CDA) verwijst naar de Agenda van Toekomst die in 2009 is vastgesteld. Dat document geeft een helicopterview over de gemeente. De voorzitter merkt op dat de Agenda van de Toekomst een van de eerste documenten was die genoemd werd in de presentatie van de heer Van Strien. Dat is een van de pijlers waarop de structuurvisie is opgebouwd. De gemeente gaat met de Dorpsraad Chaam in gesprek om te zorgen dat deze materie wat meer gaat leven en duidelijker zal worden. Dat moet ergens in december gebeuren want het is de bedoeling dat de structuurvisie in januari 2014 door de raad wordt vastgesteld. De heer Rombouts (GBSV) vond het verhelderend om te horen hoe het stuk in elkaar zit en welke stukken bewust zijn weggelaten. Desondanks is er toch nog een document van 101 pagina's ontstaan. Hij stelt voor om het nog verder te comprimeren en indien mogelijk te verwijzen naar stukken die in het begin genoemd zijn. Een stukje verduidelijking en nadere differentiatie voor wat wel en wat niet kan in bepaalde gebieden, is wenselijk. Op pagina 18 wordt verwezen naar bebouwingsconcentraties, maar op de kaart is dat niet duidelijk te onderscheiden. Bepaalde grootschalige ontwikkelingen worden niet toegestaan in natuurgebieden, het moet duidelijk

zijn welke natuurgebieden dat zijn. De provincie zal de structuurvisie langs zijn eigen stuk leggen en spreker wil graag de bewegingsruimte en de beslissingsruimte die men zelf heeft zien. Bij sommige gebieden is aangeduid wat voor soort gebied het zou moeten zijn, en bij sommige gebieden niet. Waarom is de ene bebouwingsconcentratie wel geduid en de andere niet. Een aantal zaken moet getoetst worden, maar wie toetst dat? Er zijn suggesties gegeven om de expertise van de verenigingen die daar verstand van hebben,erbij te betrekken. Hij is benieuwd hoe dat in het verdere traject terugkomt. Hoe men in de toekomst met welstand omgaat, wel of niet in de accentgebieden, is stof tot nadenken.

De heer Aerts (CDA) hoopt ten aanzien van CPO (pagina 10) dat particulieren ook zonder inzet van CPO gebruik kunnen maken van de mogelijkheid om te bouwen voor hun eigen doelgroep. In de structuurvisie mist hij de mogelijkheid om een tweede agrarische woning om te zetten in een plattelandswoning en CDA stelt voor om die mogelijkheid op te nemen in de structuurvisie. Ten aanzien van leegkomende agrarische gebouwen (pagina 15) heeft hij de indruk dat er ruimte is om eventueel ruimte te geven voor vergroting binnen bepaalde normen. Over de bedrijventerreinen wordt in eerste instantie gezegd dat uitbreiding niet aan de orde is, maar verderop is te lezen dat er wordt gezocht naar revitalisering. Te zien is dat er in Chaam een gebiedje van 2 hectare is en er is uitbreiding ingetekend aan de overkant van het bedrijventerrein. Moet men dit zien als verruiming of als iets anders? Op pagina 17 staat een moeilijk leesbare zin: "... initiatief dat niet direct niet meer afweegbaar zou zijn", er kan gewoon staan dat het afweegbaar is. Bij het iDOP in Galder wordt gesproken over zes modellen die onderzocht zijn, dat is eigenlijk een stand van zaken. In een structuurvisie moet men geen stand van zaken opnoemen, maar schrijven wat men zou willen. Ten aanzien van de beekdalen is buitenopslag en grootschalig parkeren niet mogelijk, 'tenzij'. Spreker vraagt om dat nader te omschrijven. Mogen de gebieden rondom de beekdalen gebruikt worden om auto's te parkeren bij evenementen die in de toekomst georganiseerd worden? Valt dat onder tenzij of wordt dat helemaal niet toegestaan?Op pagina 72 wordt gesproken over een fondsbijdrage, maar niet voor functies die in het buitengebied horen en die voornamelijk landbouw betreffen. Dat lijkt spreker zeer terecht.

De voorzitter zegt dat naar de opmerkingen van de heren Rombouts en Aerts grondig gekeken zal worden. Als dat leidt tot aanpassingen dan zal het college dat laten weten.

De heer Van Strien antwoordt dat hetgeen in BIO staat over de clusters in de structuurvisie kan worden opgenomen. Er wordt een onderscheid gemaakt in de gebieden in het buitengebied, maar daarna komt ook een beschrijving van de linten en de centra van de dorpen. Naar de herkenbaarheid van de bebouwingsconcentraties zal opnieuw gekeken worden. Er zijn drie kaartjes opgenomen, een van elke kern met werkgebieden, woongebieden en centrumgebieden. Daar is de bestaande situatie mee bedoeld. Ook al lijkt het aan de andere kant van de weg, het is niet bedoeling om daar nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

De heer Rombouts (GBSV) zal schriftelijk op de details reageren.

De heer Aerts (CDA) verwacht een antwoord op alle vragen.

De voorzitter stelt voor om een onderscheid te maken tussen de vragen (schriftelijke of mondelinge beantwoording).

De heer Aerts (CDA) wil graag een antwoord hebben op de plattelandswoning en over 'ja, mits..' en 'nee, tenzij ..'. Hij heeft zojuist een voorbeeld genoemd van het grootschalig parkeren in de beekdalen bij evenementen die van korte duur zijn en heeft gevraagd of dat onder mits of tenzij valt.

De voorzitter antwoordt dat er één keer een evenement is toegestaan naast de Blekerheide. Een tweede evenement is niet toegestaan omdat de gemeente niet de bevoegde instantie was om dat toe te staan. Dat was de provincie omdat het een stiltegebied is.

Wethouder Braspenning antwoordt aangaande de plattelandswoning dat de situatie op dit moment zelden soelaas biedt. Het is een zeldzaamheid als men daar gebruik van kan maken en daarom kan men zich afvragen of dat in een structuurvisie thuishoort want men heeft dan te maken met het beleid in het bestemmingsplan. Als er een mogelijkheid is om daar gebruik van te maken zal de gemeente daar altijd naar kijken.

De voorzitter concludeert dat agendapunt 11 en daarmee gekoppeld agendapunt 12 (te voeren welstandsbeleid) opiniërend behandeld is. Er zijn toezeggingen gedaan richting Mark & Leij, richting de Dorpsraad Chaam en ook richting de raad met betrekking tot concrete beantwoording van een aantal vragen, suggesties en opmerkingen. De strekking van de betogen zal worden meegenomen en dat zal leiden tot een structuurvisie en een welstandsbeleid dat in januari 2014 ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Wethouder Braspenning weet dat er geen formele gang meer is ten aanzien van de structuurvisie en hij stelt voor om de reacties van de verschillende partijen en de antwoorden daarop, middels een zienswijzerapportage met de verschillende partijen te communiceren.

De heer Rombouts (GBSV) merkt op dat ZLTO hier ook bij betrokken is en hij gaat ervan uit dat de partijen die niet aanwezig zijn alsnog een zienswijze kunnen indienen. Ook de Dorpsraad Chaam heeft aangegeven een reactie te willen geven, maar die moet zich eerst nog inlezen. Hoe worden die reacties in zo'n korte tijd hierbij betrokken?

De heer Van Strien corrigeert dat het geen zienswijze zijn, maar inspraakreacties.

Wethouder Braspenning is van mening dat het niet onoverkomelijk is om beide stukken te verdagen naar een andere raadsvergadering. Er moet voldoende tijd zijn om de reacties te beoordelen, te verwerken en terug te koppelen.

De voorzitter concludeert dat goed en kwaliteit, boven tijd gaat en dat beide stukken in februari 2014 op de agenda komen.

