

*Versterken vitaliteit, leefbaarheid
en kwaliteit door dynamiek*



cittaslow



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

Fotograaf: Erwin Goossens

Trefwoorden: Regie, thematische hoofdlijnen, inspiratie- en afwegingskader gericht op behoud en versterking functionele & ruimtelijke kwaliteit

Bron kaart: 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 Boxtel

Postbus 4

5280 AA Boxtel

Bosscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

F +31 (0)411 850 401

E info@bro.nl

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

DEEL 1: Ambitie Structuurvisie Alphen-Chaam	5
1.1 Verbinden, richting geven en uitnodigen	5
1.2 Vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit door dynamiek	7
1.3 Proces	12
1.4 Opzet structuurvisie	13
DEEL 2: Functionele regie vanuit de thema's	15
2.1 Introductie functionele regie	15
2.2 Wonen	19
2.2.1 Rode draad en hoofdkeuzen rondom het thema wonen	19
2.2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven	22
2.3 Werken	27
2.3.1 Rode draad en hoofdkeuzen thema werken	27
2.3.2 Randvoorwaarden initiatieven 'thema werken'	29
2.4 Voorzieningen	33
2.4.1 Rode draad en hoofdkeuzen thema voorzieningen	33
2.4.2 Randvoorwaarden initiatieven 'thema voorzieningen'	36
2.5 Recreatie en toerisme	39
2.5.1 Rode draad en hoofdkeuzen thema recreatie en toerisme	39
2.5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	42
2.6 Landschap (natuur, water, cultuurhistorie)	45
2.6.1 Rode draad en hoofdlijnen thema landschap	45
2.6.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	48
2.7 Verkeer en infrastructuur	51
2.7.1 Rode draad en hoofdkeuzen thema verkeer en infrastructuur	51
2.7.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten	52

DEEL 3: Kwalitatieve regie vanuit gebieden	55
3.1 Introductie regie op ruimtelijke kwaliteit	55
3.2 Buitengebied: gebieden, landschapstypen en criteria	63
3.2.1 Korte karakteristiek/kenschets landschap	63
3.2.2 Vertrekpunten per landschapstype in tabelvorm	64
3.2.3 Gebied 1:het Markdal en het vennenlandschap (Strijbeek/Strijbeekse Heide)	71
3.3 De kernen	73
3.3.1 Introductie	73
3.4 Gebiedsbeschrijving Linten en Historische centra	75
3.5 Gebiedsbeschrijving Woongebieden	79
3.6 Gebiedsbeschrijving Bedrijventerrein	82
 DEEL 4: Financiële regie	 85
4.1 Introductie Uitvoeringsparagraaf	85
4.2 Procesinstrumenten	87
4.3 Juridische instrumenten	89
4.4 Financiële instrumenten	91
4.4.1 Ontwikkelingen en investeringen	91
4.4.3 Kostenverhaal	93

SEPARAAT BIJLAGENBOEK

Bijlage 1:	
Resultaten enquête Structuurvisie Alphen-Chaam	2
Bijlage 2:	
Bebouwingsclusters: analyse, visie en mogelijkheden (uit de SV BIO 2009)	4
Bijlage 3:	
Typen bebouwingsclusters en maximaal toegestaan oppervlak functies	67
Bijlage 4:	
Beknopte typering deelgebieden en kwaliteitsdragers	70
Bijlage 5:	
Vormvrije-m.e.r.-beoordeling en milieuparagraaf	86
Bijlage 6:	
Rapportage inspraak	106
Bijlage 6a:	
Inspraakverslag: verslag raadsvergradering 14 november 2013, aangaande opinierende behandeling structuurvisie	124



cittaslow





DEEL 1: Ambitie Structuurvisie

Alphen-Chaam

1.1 Verbinden, richting geven en uitnodigen

Wij zijn een Brabantse, Bourgondische, gemoedelijke, maar zeker ook moderne gemeente in de zuidelijke Baronie. Een plattelandsgemeente, gelegen tegen de grens van België, onder de rook van de steden Tilburg en Breda EN het geografisch middelpunt van de Benelux. We hebben veel troeven in handen, waardoor het hier heel aantrekkelijk wonen, recreëren en ondernemen is: rust, ruimte, gastvrijheid, maar zeker ook door de vele cultuurhistorisch- en landschappelijk waardevolle elementen en de kleinschalige, ambachtelijke (recreatieve) ondernemingen. Onze gemeenschap is zelfredzaam, met een hoge participatiegraad en er is respect voor de waarden en de kwaliteit van de leefomgeving in het algemeen. Dit pakket maakt dat wij opgenomen zijn in het internationale netwerk van Cittaslow-gemeenten.

Als gemeente zien we het gedachtengoed van Cittaslow als onze 'stip op de horizon'. Het versterkt het bewustzijn, helpt bij het maken van keuzen en het stellen van prioriteiten. In de dagelijkse praktijk vormt dit echter geen

antwoord op concrete vraagstukken als hoe in te spelen op bijvoorbeeld de demografische trends en particulieren initiatieven. Hiervoor zijn de afgelopen periode allerlei sectorale beleidsuitwerkingen gemaakt, zoals de Structuurvisie Wonen, de Groenvisie en de Structuurvisie Buitengebied In Ontwikkeling.

Deze structuurvisie vormt het verbindende element en de kapstok van al deze meer thematische documenten.

Ambitie en doelen structuurvisie gemeente Alphen-Chaam

De Structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger. Voor ons als bestuur (raad en college) geeft deze structuurvisie aan welke ontwikkelingen we van belang vinden en welke regie / sturing daarop noodzakelijk of wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie geeft de structuurvisie onder andere de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven, welke ter besluitvorming voorgelegd moeten worden. Voor de mensen in de samenleving geeft de structuurvisie duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020:

1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
2. Inzet op leefbaarheid in de kernen door een aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen.
3. Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen.
4. Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.

De structuurvisie vormt een expliciete uitnodiging aan de samenleving om initiatieven te ontplooiën en daardoor samen met ons te investeren in een Alphen-Chaam, waar het ook in de toekomst fijn wonen, ondernemen en recreëren blijft!

1.2 Vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit door dynamiek

Het op gang brengen en houden van de dynamiek in zowel de kernen, de bebouwingsconcentraties als het buitengebied is noodzakelijk voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Dynamiek betekent namelijk investeringen van bewoners of ondernemers in hun huis of bedrijf. Wanneer er geïnvesteerd wordt, betekent dat dat er waarde wordt gehecht aan het gebouw, de plek en de omgeving. Mensen verblijven en werken er graag en zien toekomstperspectief. Met deze structuurvisie willen we die dynamiek op gang houden, op een zodanige manier dat dat bijdraagt aan de vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit van het gebied als geheel.

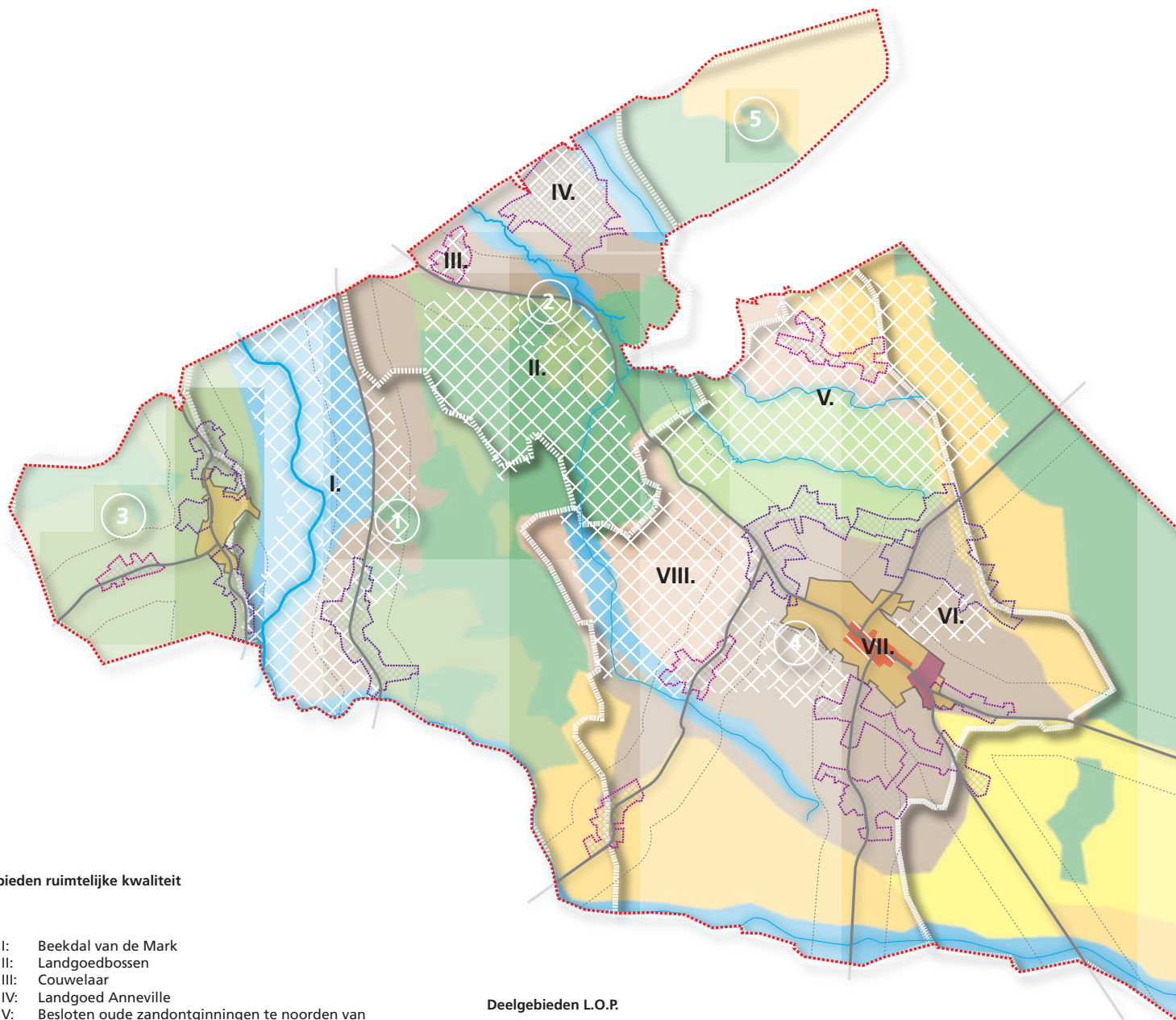
Identiteit en kwaliteit, zorgen ervoor dat mensen trots zijn op hun gebied, erin vertrouwen en er ook in willen blijven investeren. Dat willen we zo houden en daarvoor de ruimte bieden. Het is onze bestuurlijke ambitie, om investeringen die bijdragen aan de lokale economie / leefbaarheid en die bijdragen aan de kwaliteit en belevingswaarde mogelijk te maken. We denken en werken graag mee aan initiatieven die ruimtelijk, sociaal maatschappelijk en economisch passend zijn voor Alphen-Chaam. Dat vraagt om een proactieve, meedenkende en ontwikkelingsgerichte overheid, dit is geheel passend binnen het Cittaslow gedachtegoed.

De structuurvisie is een uitnodiging voor investeringen die leiden tot gebiedsdynamiek en kwaliteitsversterking. Hierbij horen kaders, spelregels en de speelruimte, deels generiek, deels toegespitst per gebied. De ruimtelijke, functionele en kwalitatieve uitgangspunten en randvoorwaarden die we hanteren als afwegingskader zijn opgenomen in deze structuurvisie. Ontwikkelingen < - > (belevings)kwaliteit. Volop ruimte voor initiatieven, betekent niet dat alles mogelijk is. Centraal staat de bijdrage aan de (belevings)kwaliteit. Daarvoor geeft deze structuurvisie de kaders. Waarbij we onderscheiden:

- functionele kaders: waarbij de vraag centraal staat of de voorgestelde functie passend is voor Alphen-Chaam en op die locatie;
- kwaliteits-/gebiedsregie kaders: waarbij de vraag centraal staat of de wijze waarop het initiatief vormgegeven en ingepast wordt op de betreffende locatie passend is;
- financiële kaders: waarbij de vraag centraal staat of het initiatief effecten heeft op, of profijt heeft van andere investeringen / ontwikkelingen, waardoor een bijdrage aan de orde is.



Het landschap is door de eeuwen heen permanent getransformeerd. Deze transformatie is altijd direct gekoppeld geweest aan de wijze waarop gronden (konden) worden gebruikt. Door technische ontwikkelingen is deze band tussen functie en landschap min of meer verloren gegaan. Maar het laat wel zien, dat juist een op het karakter en de identiteit toegesneden gebruik, bijdraagt aan een robuuste evolutie van dat landschap. Er is dus sprake van structurele verschillen in ontwikkelingsmogelijkheden (dynamiek) tussen landschapstypen. De schaal, maat van de bebouwing, de erfinrichting en logistieke bewegingen moeten passen bij het landschapsbeeld. Voor initiatieven heeft dit als consequentie dat afhankelijk van het specifieke landschapstype, er bepaalde investeringen in de landschapsstructuur noodzakelijk kunnen zijn, voor een goede inpassing. Iedere ontwikkeling moet met andere woorden ook een kwaliteit-simpuls omvatten. Deel 3 (gebiedsregie) geeft hiervoor de handvatten, in deel 4 (financiële regie) is dat instrumenteel verder uitgewerkt.



Accentgebieden ruimtelijke kwaliteit



- I: Beekdal van de Mark
- II: Landgoedbossen
- III: Couwelaar
- IV: Landgoed Anneville
- V: Besloten oude zandontginningen te noorden van Chaam
- VI: Kerkdreef
- VII: Kern Chaam
- VIII: Oude besloten zandontginningen ten zuidwesten van Chaam
- IX: Alphen - Oisterwijk
- X: Landgoed de Hoevens
- XI: Oude kern Alphen
- XII: Kwaalburg

Deelgebieden L.O.P.



- 1: Het Markdal en het vennenlandschap
- 2: De landgoederen (Anneville en Hondsdonk)
- 3: De oude, natte ontginningen ten westen van Galder
- 4: De oude natte ontginningen rond Chaam
- 5: Jonge ontginningen en bebossingen Sint Annabosch
- 6: Jonge ontginningen en bebossingen Chaamse Bossen, Alphense Bergen, Chaamse en Gilzesche Heide en 't Zand
- 7: Oude droge ontginningen rond Alphen



Structuurvisie Alphen - Chaam

LEGENDA

bestaand bebouwd gebied;

- woongebied
- centrumgebied
- bedrijventerrein

bebouwingsconcentraties:

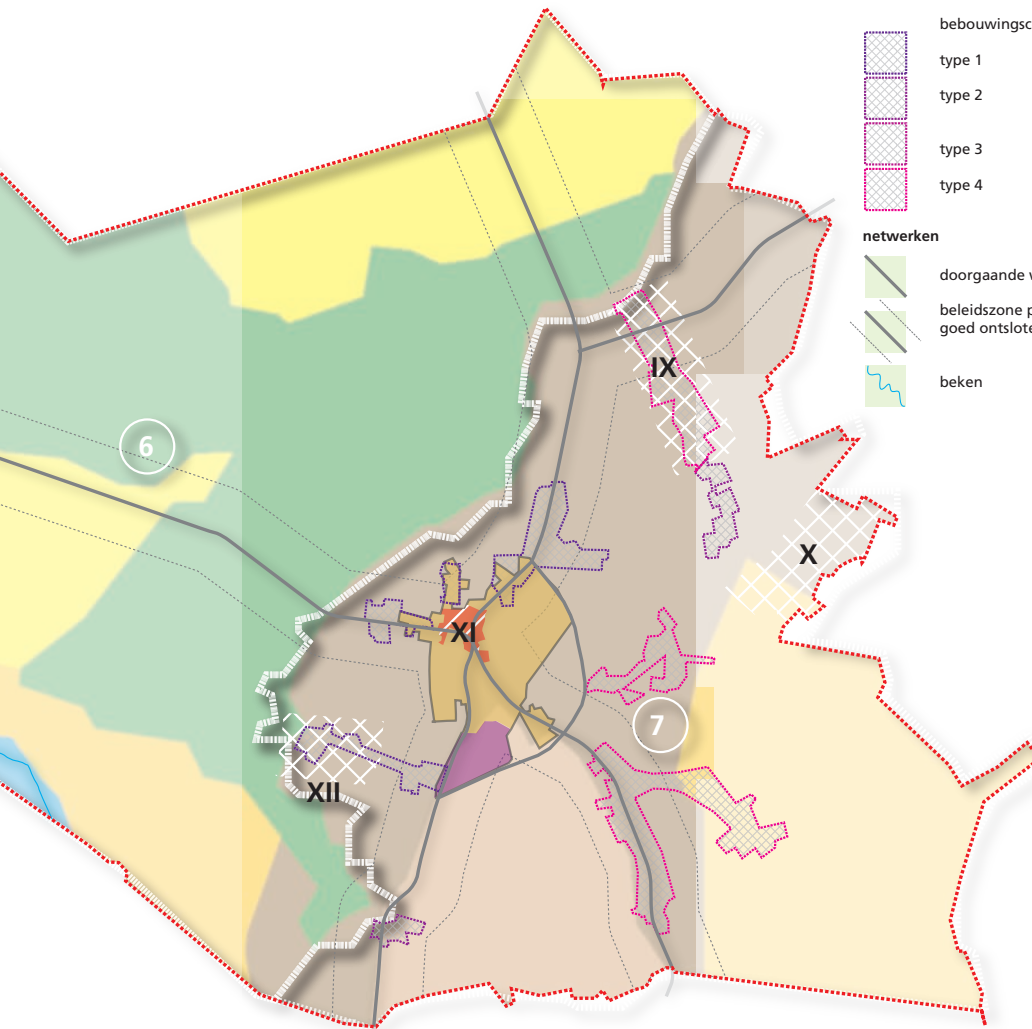
- type 1
- type 2
- type 3
- type 4

netwerken

- doorgaande weg
- beleidszone potentieel goed ontsloten gebied
- beken

Landschapskarakteristieken

- bos
- coulisselandschap
- oude besloten zandontginningen
- jonge besloten zandontginningen
- jonge broekontginningen
- oude open zandontginningen
- jonge open zandontginningen
- beekdalen



1.3 Proces

In september 2012 is met een Raadsbijeenkomst en een Collegediscussie het structuurvisietraject van start gegaan. Hieruit kwam naar voren dat de doelstellingen uit de Agenda van de Toekomst Alphen-Chaam 2020 nog geheel actueel zijn, actualisatie van beleid beperkt aan de orde is en de Structuurvisie Buitengebied In Ontwikkeling onderdeel van de nieuwe structuurvisie moet zijn.

Omdat de structuurvisie voor een belangrijk deel gebaseerd is op bestaand beleid, is geen intensief traject met de samenleving doorlopen. Wel is een enquête op internet uitgevoerd, waarvan de resultaten in bijlage 1 (Bijlagenrapport) opgenomen zijn en verwerkt in de structuurvisie. Omdat de actualisatie van de SV BIO onderdeel is van de structuurvisie, is de conceptontwerpstructuurvisie op grond van de inspraakverordening voor eenieder ter inzage gelegd in de periode van 1 t/m 28 oktober 2013. In deze periode zijn 4 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Ook is ingesproken tijdens de opiniërende raadsvergadering op 14 november 2013. Naar aanleiding van de inspraakperiode zijn aanpassingen doorgevoerd. In bijlage 6 (Bijlagenrapport) wordt hiervan beknopt verslag gedaan. Op 27 februari 2014 is de structuurvisie door de raad vastgesteld.

Juist omdat zowel het faciliteren van initiatieven centraal staat EN het versterken van de kwaliteit, is het van belang na te denken over de in te zetten instrumenten. Sturingsinstrumenten, mogelijk niet remmend werken. Anderzijds kan een te grote vrijheid soms leiden tot een aantasting van de kwaliteit. In 2011 is besloten tot een welstandsvrijeperiode van 2 jaar. In 2013 is gerelateerd aan de structuurvisie nagedacht over (hoe te) sturen op ruimtelijke kwaliteit. De resultaten daarvan zijn verwerkt in Deel 3 (gebiedsregie) en in het nieuwe beknopte welstandsbeleid.

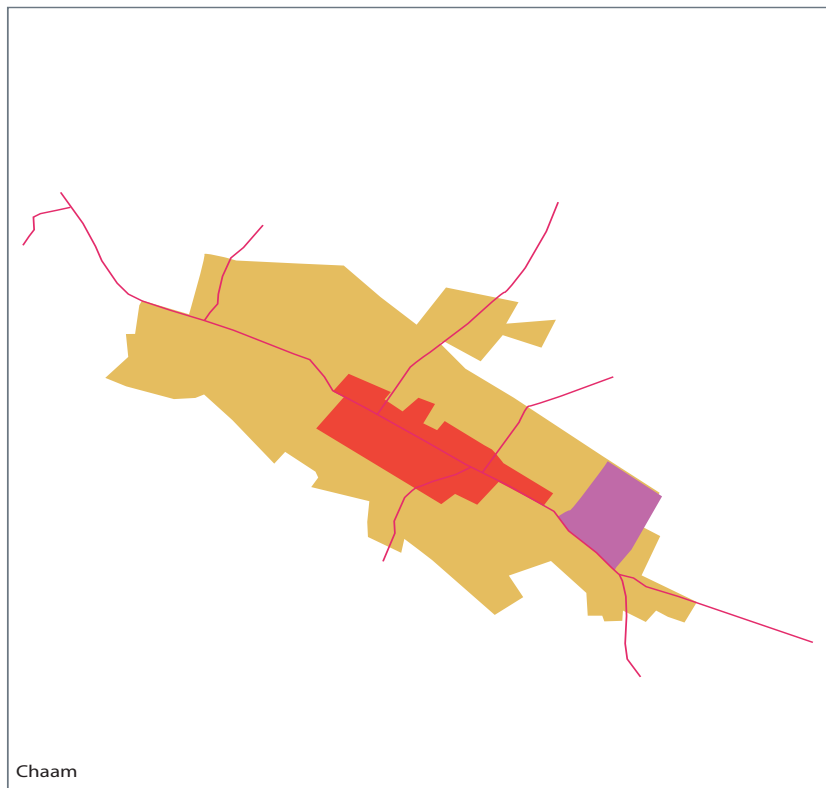
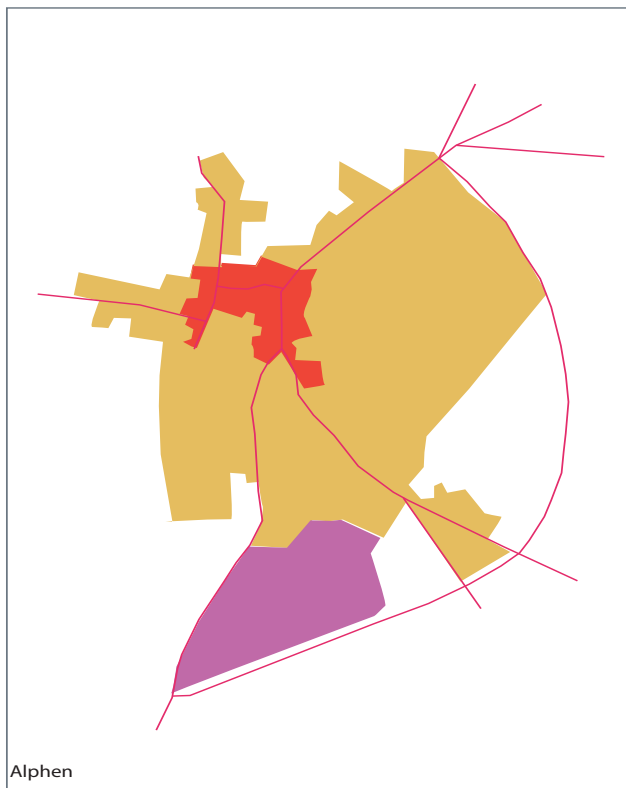
1.4 Opzet structuurvisie

Gekoppeld aan de hoofddoelen, volgen hierna nog drie delen:

- Deel 2 Functionele regie vanuit de thema's: voor ieder thema de hoofdlijn van beleid (grotendeels bestaand beleid). Per thema worden de hoofdkeuzen, randvoorwaarden en uitgangspunten benoemd (zonodig gebiedsspecifiek).
- Deel 3 Kwalitatieve regie vanuit de gebieden: als afwegings- en inspiratiekader worden de kwalitatief-ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd in de verschillende deelgebieden.
- Deel 4 Financiële regie: de uitvoeringsparagraaf, waarin de instrumenten benoemd worden welke de gemeente voornemens is in te zetten om de sturingsambitie te bereiken. Ook wordt het principe van de 'kwaliteitsimpuls' verder uitgewerkt.

Onderdeel van de structuurvisie is de structuurvisiekaart. Deze geeft de afbakening van gebieden, waar we functioneel en kwalitatief gedifferentieerd regie voeren. De kaart is een samenvoeging van alle deelkaarten en vormt een wegwijzer voor de structuurvisie.

In het separate bijlagenrapport zijn naast de enquêteresultaten en de resultaten van de inspraakperiode, ook de analyses van de bebouwingsconcentraties uit de SV BIO opgenomen, beschrijving van deelgebieden en een quickscan plan-m.e.r. en de milieuparagraaf.



- Centrumgebieden
- Bebouwingslinten
- Woongebieden
- Werkgebieden

Figuur: gebiedstypen 3 grotere kernen

DEEL 2: Functionele regie vanuit de thema's

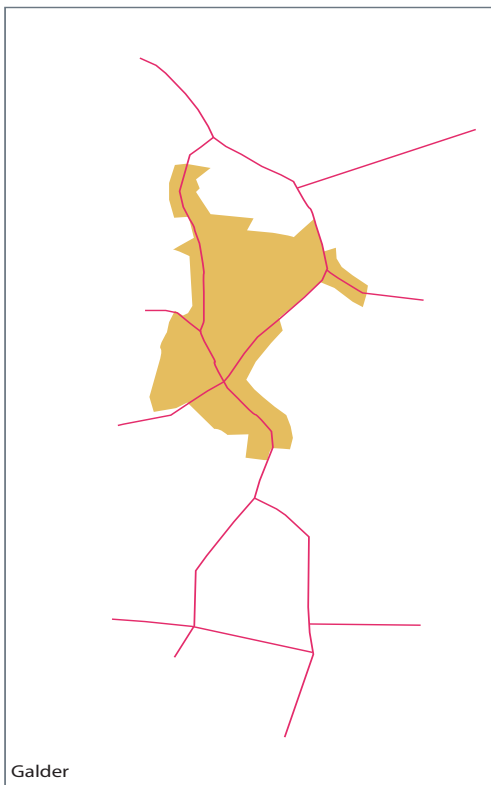
2.1 Introductie functionele regie

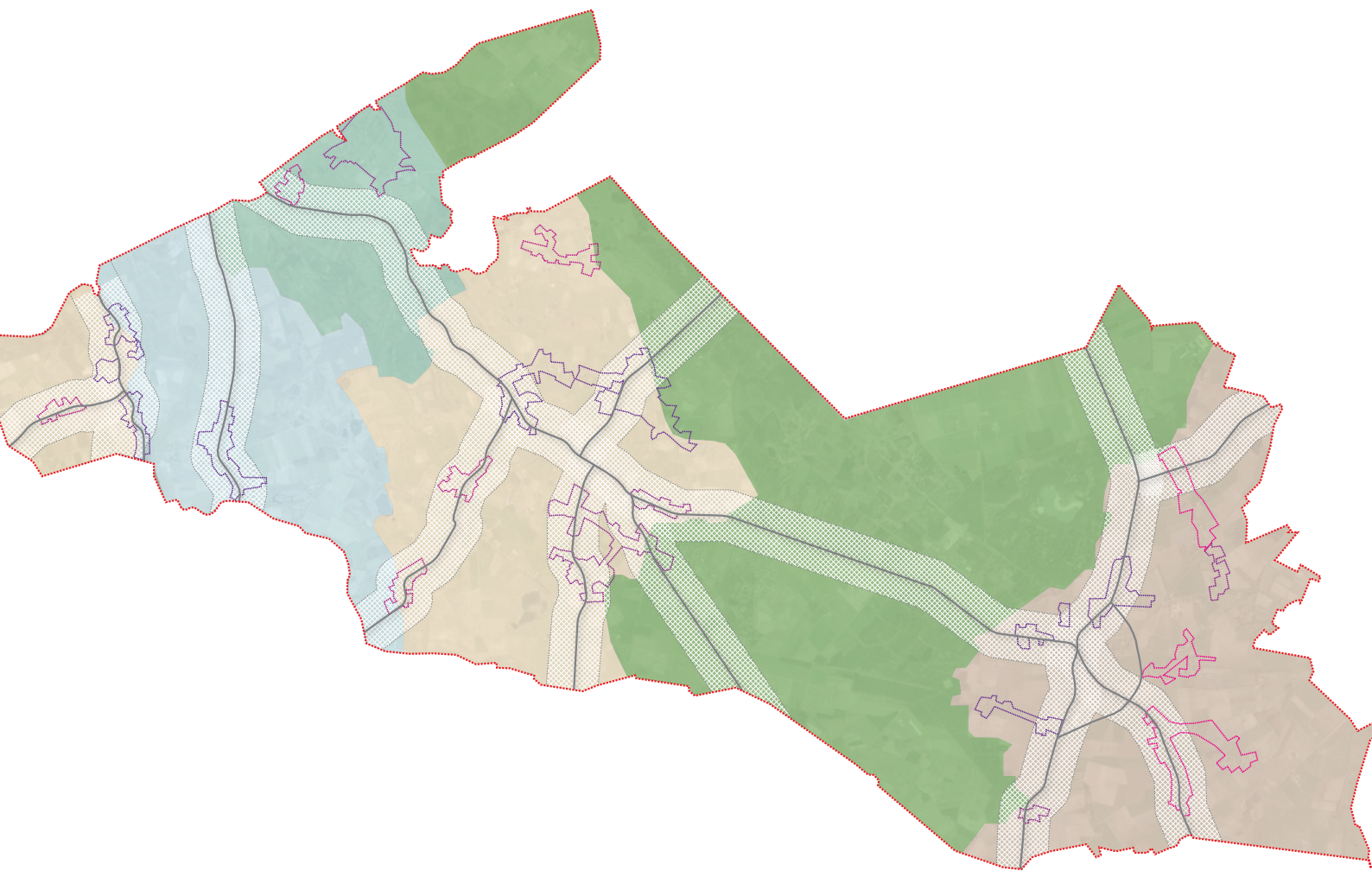
Hierna komen de volgende thema's aan de orde:

- Wonen
- Werken
- Voorzieningen
- Recreatie en toerisme
- Landschap (natuur, water, cultuurhistorie)
- Verkeer en infrastructuur

Per thema komen aan de orde: de hoofdlijnen van beleid en vervolgens de randvoorwaarden en uitgangspunten welke onderdeel zijn van het afwegingskader van initiatieven. De hoofdlijn is gebaseerd op bestaand beleid. In bijeenkomsten met de raadscommissie, het college van burgemeester en wethouders en de ambtelijke projectgroep is gesproken over de actualiteit daarvan en eventuele aanvullingen. Voor onderbouwing en verdere uitwerking van die hoofdlijnen wordt verwezen naar het bestaand beleid.

Voor ieder thema is een tabel opgenomen, waarin per onderscheiden gebied aangegeven wordt of een bepaald initiatief in principe afweegbaar is. Hierbij wordt de volgende gebiedsindeling gehanteerd (zie kaarten hiervoor): voor de drie grotere kernen Alphen, Chaam en Galder (zie kaart): Het hart, het centrum en de historische linten, woongebieden, werkgebieden.





Figuur: bebouwingsclusters en zones potentieel goed ontsloten gebied langs hoofdwegen

Voor de bebouwingsclusters in het buitengebied is de indeling aangehouden uit de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (SV BIO, zie bijlage 2):

1. Bebouwingsclustertype 1, goede ontsluiting naar hoofdwegen, relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur.
2. Bebouwingsclustertype 2, minder goed ontsloten, waarbij de ontsluiting naar hoofdwegen loopt langs andere bebouwingsconcentraties.
3. Bebouwingsclustertype 3, landelijk gelegen en een slechte ontsluiting naar hoofdwegen.
4. Bebouwingsclustertype 4, in het landbouwontwikkelingsgebied.

Er is niet alleen een onderscheid tussen de clusters naar afweegbare functies, maar ook naar maximaal toegestaan oppervlak voor de nieuwe functie. Voor de nuancering per type cluster naar dit maximaal toegestaan oppervlak, verwijzen we naar het overzicht in bijlage 3. In bijlage 2 (separaat Bijlagenrapport) is per cluster ook de analyse, waardering en het visiekaartje opgenomen uit de SV BIO.

Voor het buitengebied wordt in deel drie 'kwalitatieve regie vanuit de gebieden' aangesloten bij de indeling naar landschapstypen en daarnaast aangesloten op de deelgebieden uit het Landschapsontwikkelingsplan. Voor de nuancering naar functionele mogelijkheden, hebben we in dit deel 2 (functionele regie) met name gekeken naar het onderscheid in potentiële bereikbaarheid via hoofdwegen (zie kaart hierna en structuurvisiekaart). Uiteraard zijn beschermde en waardevolle (natuur)gebieden in principe uitgesloten van (nieuwe) bebouwde ontwikkelingen.



2.2 Wonen

2.2.1 Rode draad en hoofdkeuzen rondom het thema wonen

Aantrekkelijk wonen in onze gemeente is een belangrijke kracht. Als gemeente maken we echter niet zelf de leefbaarheid in een wijk, een gebied, een dorp, dat doen de bewoners zelf. We willen daarom aanhaken bij die kracht van de bewoners om de leefbaarheid in het algemeen en de kwaliteit van het wonen te behouden en waar mogelijk te versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk ook bij die bewoners zelf, als gemeente scheppen we voorwaarden en ondersteunen we waar mogelijk. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van werkgelegenheidsgebieden elders. Het gaat vooral ook over een goede samenhang tussen deze aspecten.

Ambitie

Onze ambitie voor 'het wonen' hebben we verwoord in de Structuurvisie Wonen: Zorg voor, passend wonen, goed leven :

- Het op tijd inspelen op de veranderende huishoudenssamenstelling als gevolg van vergrijzing en de naar verwachting op termijn stagnerende groei en (nog) later de krimp van de bevolking: vanaf 2030 groeit naar verwachting het huishoudensaantal niet meer. Als gevolg hiervan zal de vraag naar seniorenwoningen- of nultredenwoningen en naar zorg- en welzijnsvoorzieningen toenemen. Maar het heeft ook gevolgen voor sport- en onderwijs;
- De woningmarkt klaarmaken voor de veranderende en kleinere vraag in de toekomst;
- Het streven dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, aansluiten bij de persoonlijke behoefte;
- Het wonen in een groene omgeving, waar je rust vindt, waar buurtbewoners met elkaar en de buurt begaan zijn en waar noodzakelijke voorzieningen aanwezig of bereikbaar zijn.

¹ Vastgesteld door de raad op 17 maart 2011.

We richten onze (beleids)inzet op aantrekkelijk leven en het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen. In het verlengde van het Cittaslow gedachtengoed streven we naar de versterking van de beleving 'wonen op het platteland en leven van het land'. Om te voorkomen dat er (extra) leegstand ontstaat en om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte, sturen we op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad. Hierdoor wordt te veel onderlinge concurrentie voorkomen. Nieuwbouw wordt met name gerealiseerd in Den Brabander bij Chaam, De Ligt II, III en IV bij Alphen en Bollemeer in Galder.

Programmatistische accenten

Gezien de demografische ontwikkelingen, liggen er accenten in de behoeften aan woningen voor senioren en starters. Ook de woningbouwinitiatieven moeten daarop bij voorkeur toegesneden zijn. Kernpunten in ons woningbouwbeleid zijn:

- Meer mogelijkheden voor het levensloopbestendig maken van woningen. Ook bijvoorbeeld om de primaire ruimten (badkamer, slaapkamer, keuken, toilet) op de begane grond te realiseren.
- Inzetten op (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij we zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren willen ondersteunen;
- Ondanks de vergrijzing en ontgroening blijven bouwen voor starters en aandacht voor het behoud van de jongeren in onze gemeente;
- Op tijd herstructureren en/of vervangen van woningen en aanpassingen in de voorraad.

Zoals in de inleiding aangegeven gaat het bij aantrekkelijk wonen om veel meer dan alleen de woning en directe omgeving. Daarom hebben we ook aandacht voor de sociale structuur van een wijk, de aantrekkelijkheid van een gebied (waaronder het groen in en om de kern) en richten we ons onder andere ook op het bieden van de juiste voorwaarden voor initiatiefnemers voor het vestigen van nieuwe voorzieningen. Gezien de demografische- en ook economische ontwikkelingen als schaalvergroting, kunnen in kernen mogelijk bepaalde voorzieningen niet in stand gehouden worden. Door concentratie kan kwaliteit geboden blijven worden. Een goede bereikbaarheid vanuit de kernen naar die voorzieningen elders is van groot belang. Hierbij kan ook gedacht worden aan burenhulp en inventieve initiatieven als een dorpsauto.

In de rustige woongebieden zijn maar beperkt mogelijkheden voor niet-woonfuncties: het rustig wonen heeft daar de prioriteit. In de linten, het centrum, de bebouwingsclusters en het overige buitengebied zijn meer mogelijkheden. Dynamiek is in die gebieden kenmerkend voor het karakter.

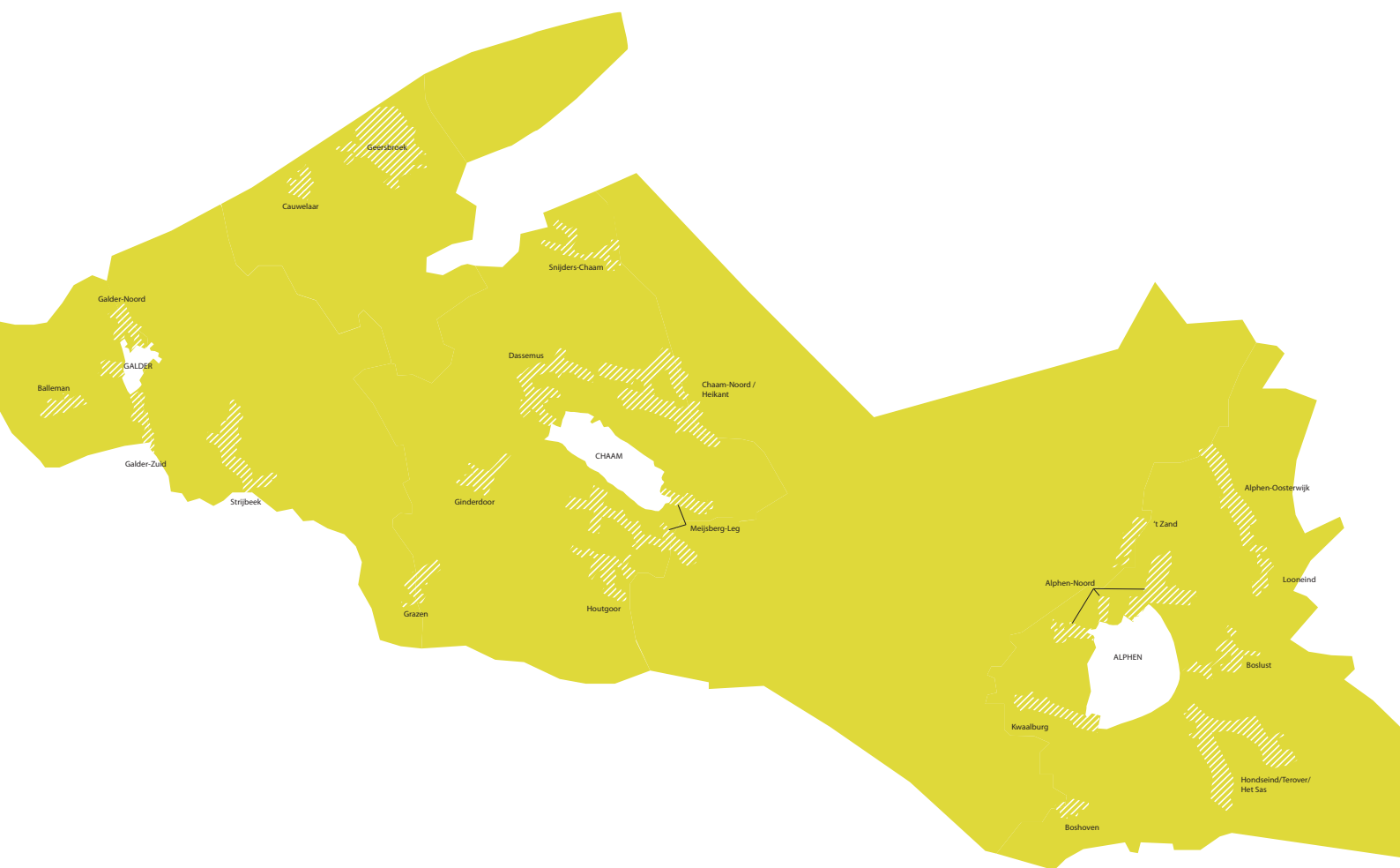
Belangrijke uitgangspunten zijn maatwerk, flexibiliteit en kerngebondenheid. Voor de 3 kernen gelden als aandachtspunten:

- Alphen: bouw van duurdere patiowoningen in centrum en starterswoningen in beperkte mate.
- Chaam: Aanbod betaalbare grondgebonden huurwoningen; Vraag kleinere huureenheden; behoefte tweede CPO-project en patiowoningen
- Galder: Naast Bollemeer (waaronder een CPO-project), beperkte bouwruimte inzetten voor nultredenwoningen en enkele starterswoningen.

Het buitengebied

Incidentele woningbouw in het buitengebied en in de clusters (buiten Alphen, Chaam en Galder) is alleen onder voorwaarden mogelijk:

- Wanneer gebruik gemaakt wordt van de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling, waarbij ofwel een woning gebouwd mag worden wanneer een intensieve veehouderij beëindigd wordt en de stallen gesloopt, ofwel tegen betaling (aan de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie) een recht gekocht kan worden voor het realiseren van een woning en het geld gebruikt wordt voor beëindiging van intensieve veehouderij elders.
- Daarnaast is vervangende nieuwbouw mogelijk van een woning.
- Tevens is vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk mits deze is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
- Voorkeur hebben VAB-locaties, danwel andere reeds bebouwde locaties in het buitengebied overig, of een locatie in / aan de rand van een cluster. Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpassing op zowel gebouw-, perceels- als ook structuurniveau is een vereiste. Dit is uitgewerkt in de uitvoeringsparagraaf van deze structuurvisie.



Figuur: bestaand bebouwd gebied Alphen-Chaam

Om de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in de linten te kunnen benutten (zoals verankerd in de nieuwe Bro 2012) hebben we de bebouwingsclusters en linten waar sprake is van een “stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, bedrijven, voorzieningen, openbare ruimte en infrastructuur” aangewezen als bestaand stedelijk gebied (zie kaart hiervoor en structuurvisiekaart). De begrenzing hiervan komt overeen met de afbakening van de bebouwingsclusters in de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling 2009. De kaartjes van de afzonderlijke bebouwingsclusters zijn opgenomen in bijlage 2 van deze structuurvisie (Bijlagenrapport). Uiteraard vallen naast de clusters ook de grotere kernen Alphen, Chaam en Galder binnen deze definitie.

Graag verwijzen we naar de Structuurvisie Wonen voor een toelichting op de beleidskeuzes evenals hoe we als gemeente voorstaan die te bereiken. Dit doen we samen met partijen als corporaties, zorginstellingen, bewoners maar ook buurgemeenten.

2.2.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten voor initiatieven

Goede initiatieven op het gebied van wonen (nieuwbouw, herontwikkeling, maar ook splitsing en aanpassing), die niet passen in het geldende bestemmingsplan, nemen we in overweging. Zonodig gaan we graag het gesprek met u aan. Bij onze afweging hanteren we de volgende functiegerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Geen (nieuwe) woningen op een bedrijventerrein.
- Zuinig ruimtegebruik en een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad.
- Initiatieven moeten bijdragen aan de diversiteit van de voorraad.
- In buitengebied / clusters conform ‘ruimte voor ruimte-regeling’.
- In buitengebied in eerste instantie op bebouwde (VAB-)locaties.
- Toevoeging een/enkele woningen is afweegbaar bij landgoedontwikkeling en in de vorm van splitsing, gericht op het behoud van een pand met cultuurhistorische, beeldbepalende waarde.
- Woningbouwontwikkelingen mogen geen belemmering vormen voor bestaande functies, zoals de agrarische sector.
- Ontwikkeling moet goed ontsloten zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaken voor de omgeving.
- Ontwikkelingen moeten duurzaam en levensloopbestendig zijn.

- Prioriteit wordt (conform de Notitie Inbreidingslocaties) gegeven aan specifieke locaties die:
- De stedenbouwkundige structuur / dorpsbeeld versterken;
 - Bijdrage leveren aan ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit;
 - Bijdrage leveren aan leefbaarheid van het dorp;
 - Bijdrage leveren aan de verbetering van het milieu;
 - Bijdrage leveren aan de maatschappelijke woningbehoefte: huisvesting belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
 - de verkeerssituatie verbeteren.
- Wat betreft type woning en stedenbouwkundige vormgeving:
 - In de centra: grondgebonden en gestapeld, 2 bouwlagen met kap (afh. van stedenbouwkundige opzet 2,5 of 3 met kap)
 - Langs de randen: grondgebonden 1 laag met kap
 - Overige: grondgebonden in 1 of 2 lagen met kap
- Vergroten van woningen is mogelijk wanneer passend in bestemmingsplan. Wanneer niet passend: onder voorwaarden afweegbaar, zoals cultuurhistorische waarde pand en straatbeeld.
- Een recreatiewoning mag niet permanent bewoond worden.

Onderstaande tabel geeft een eerste beeld of woningbouwgerelateerde initiatieven in principe afweegbaar kunnen zijn in de te onderscheiden deelgebieden: de kernen, de bebouwingsclusters en het buitengebied. Van groot belang is echter ook, dat een ontwikkeling zich voegt naar de aard, maat, schaal en beleving van de omgeving: kortom er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Ieder gebied stelt vanuit zijn karakter, kwaliteiten en gevoeligheden hieraan andere eisen. Voor dit aanvullende gebiedsgerichte, kwalitatieve afwegingskader verwijzen we naar het Deel 3 ‘Regie vanuit de gebieden’.

Wonen	Kernen Alphen, Chaam, Galder ***				Bebouwingsclusters buitengebied **				Overig buitengebied
	Hart	Lint	Woon	Werk	I	II	III	IV	
Woningbouwinitiatieven extra woning (door nieuwbouw en/of door splitsing)	+	+	+	-	+	+	+	-	In de volgende situaties - Behoud cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - Of in het kader van landgoedontwikkeling.

** Zie voor typering bebouwingsclusters bijlage 3 in het bijlagenboek
 *** Zie voor deelgebieden kaart paragraaf 2.1
 + In principe afweegbaar
 - In principe niet afweegbaar



OPEN
VERSE
OORDBEÏEN
STERVUCHTEN
pompoenen

2.3 Werken

2.3.1 Rode draad en hoofdkeuzen thema werken

Het streven naar een vitale, duurzame economie staat centraal in ons beleid rondom het thema economie en werken. Behoud, (kwaliteits)versterking en verbreden van lokale bedrijvigheid is van groot belang. Daarom willen wij waar mogelijk ruimte bieden voor dynamiek, niet alleen op de bedrijventerreinen, maar ook in de kernen en het buitengebied. Mogelijkheden voor dynamiek bieden bijvoorbeeld ook meer kansen voor het behoud van monumenten en karakteristieke gebieden. In een aantal linten is reeds sprake van een concentratie van niet-agrarische bedrijvigheid, zoals bij Strijbeek en ten noorden van Chaam. Kleinschalige ontwikkelingen en initiatieven kunnen een voorbeeldwerking hebben. Voor ons is de 'grenzeloze grens' een specifieke kans, we liggen tegen de grens en moeten grensoverschrijdend, denken en handelen. Er is echter ten aanzien van de mogelijke dynamiek geen sprake van een 'grenzeloze groei': de (doorgroei)mogelijkheden van activiteiten zijn gebiedspecifiek. Met deze structuurvisie geven we op structuurniveau invulling aan het afwegingskader hiervoor.

Ruimte voor dynamiek, een regisserende en faciliterende gemeente

Met de Structuurvisie BIO uit 2009 hebben we een eerste stap gezet in het verruimen van ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Het gaat om het stimuleren van economische functies in het buitengebied die tevens zorgen voor duurzaam beheer, behoud en versterking van gebiedseigen kwaliteiten. Deze structuurvisie borduurt hierop voort: een verbreding van de mogelijkheden voor zowel het buitengebied, de bebouwingsclusters daarin, als ook in bepaalde gebieden in de kernen. We verwachten dat de dynamiek in het buitengebied verder toeneemt door een combinatie van factoren als schaalvergroting, verhoging kosten en strengere (milieu)eisen. Het aantal agrarische ondernemers neemt af en de zoektocht naar verbredingsmogelijkheden neemt toe. De agrarische bedrijven moeten zich toekomstgericht kunnen ontwikkelen en zonodig kunnen verbreden. Als gemeente gaan we sturen op elementen die echt van belang zijn: de belevingswaarde van een gebied en het voorkomen van effecten die het aangenaam wonen en leven aantasten. Wanneer hieraan voldaan wordt, zijn er functioneel veel mogelijkheden

Als gemeente zorgen we voor de juiste randvoorwaarden voor een vitale economie, zoals een goede infrastructuur en een aantrekkelijk vestigings- en investeringsklimaat voor ondernemers (waarbij we ook aandacht hebben voor procedures). Het werken aan aantrekkelijke centrumgebieden voor Alphen en Chaam hoort hier bijvoorbeeld ook bij.

Trends, kansen en ontwikkelingen

De sector toerisme en recreatie vormt een belangrijke motor van de economie: Alphen-Chaam is de achtertuin van Breda en Tilburg. Nu reeds hebben we als gemeente het hoogste werkgelegenheidsaandeel in recreatie en toerisme van alle West-Brabantse gemeenten. We zien in deze sector veel kansen die nog niet benut zijn. Ook agrarisch natuur- en landschapsbeheer is hiervoor van belang. Onderdeel 2.4 gaat specifiek in op het thema recreatie.

We zijn er ons van bewust dat de bij het thema wonen geschetste demografische ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing, ook gevolgen hebben voor de omvang van de potentiële beroepsbevolking. Daar tegenover staat dat de vraag naar zorggerelateerde dienstverlening en daarmee samenhangende werkgelegenheid zal toenemen als gevolg van de vergrijzing. Andere trends waarmee we rekening houden en op in willen spelen zijn het toenemend aantal bedrijven van 1 a 2 werknemers (zzp-ers) en het werken vanuit huis (het nieuwe werken). Deze trends vragen om het faciliteren van dynamiek, in andere gebieden dan de 'standaard werkgebieden'. Het gaat dan niet alleen om zelfstandige bedrijven, maar ook om bedrijvigheid aan huis en als nevenactiviteit. Daarvoor bieden we mogelijkheden.

Wat betreft de bestaande bedrijventerreinen signaleren we dat er geen sprake is van optimaal ruimtegebruik. Er is sprake van relatief veel leegstand. We verwachten dat op niet al te lange termijn revitalisering aan de orde zal zijn. Uitbreiding van het bedrijventerrein is hierdoor en door de huidige economische situatie waarin de behoefte aan nieuwe ruimte voor bedrijvigheid stagneert, voorlopig niet aan de orde. Zorgvuldig ruimtegebruik op de bestaande bedrijventerreinen is hierdoor extra noodzakelijk. Dit betekent geen (nieuwe) woningen, afbouwen van het bestaand aantal woningen op een bedrijventerrein, geen categorie 1- en 2-bedrijfjes en geen bedrijven met een groot ruimtebeslag waaraan geen werkgelegenheid gekoppeld is. Een solitaire bouwmarkt is wel mogelijk op ieder bedrijventerrein (in Chaam is er reeds een aanwezig).

Agrarische sector

De agrarische sector is nog steeds een belangrijke sector in de gemeente Alphen-Chaam. Een groot deel van het aantal lokale banen valt direct of indirect in deze sector. Het uitgangspunt is dat de agrarische sector zoveel mogelijk (binnen de kaders) kansen krijgt in het buitengebied. Cittaslow kan ook voor de agrarische sector een inspiratie vormen om te streven naar een duurzame agrarische bedrijfsvoering. De trend voor de agrarische sector is al enige jaren een afname van het aantal bedrijven en een vergroting van de overblijvende bedrijven. De opgave is om ook deze schaalsprongen zich goed te laten voegen in het landschap waarin de locatie gelegen is. Ook bij agrarische ontwikkelingen is dus ruimtelijke kwaliteit van belang. Op ons grondgebied is een LOG (landbouwontwikkelingsgebied) gelegen. We streven niet naar een actieve ontwikkeling hiervan. In het LOG is er in de linten sprake van verwevenheid van functies. Dit maakt dat we extra zorgvuldig met ontwikkelingen gerelateerd aan de intensieve veehouderij om moeten gaan. Buiten het LOG zijn in principe geen duurzame locaties gelegen. Ook stellen we grenzen aan intensieve veehouderijen op de huidige locaties. De mogelijkheden zijn gerelateerd aan de omgeving waarin het bedrijf gelegen is (verwevings- of extensiveringsgebied). De provinciale verordening ruimte biedt mogelijkheden tot maximaal 1,5 hectare in het LOG.

2.3.2 Randvoorwaarden initiatieven ‘thema werken’

Als gemeente streven we ernaar om initiatieven die een bijdrage leveren aan de groei en ontwikkeling van de lokale economie en de werkgelegenheid zoveel als mogelijk te faciliteren. Wanneer een initiatief zich aandient, welke niet past binnen het geldende bestemmingsplan, nemen we in de afweging en het overleg met de initiatiefnemer de volgende functionele overwegingsaspecten mee:

- Het initiatief moet een meerwaarde hebben voor de gemeente Alphen-Chaam;
- Het mag niet leiden tot een onevenredige negatieve invloed op omgeving en leefklimaat;
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, welke ter plaatse niet afgewikkeld kan worden;
- Geen (verkeers)onveilige situaties ontstaan en geen afwenteling van de parkeerdruk;
- Er mag geen sprake zijn van overlast (geluid / licht / geur);

- Geen aantasting van de belevingswaarde met name gezien vanaf functionele structuren (wegen, fiets- en wandelpaden) en bij voorkeur geen losse buitenopslag;
- Zuinig ruimtegebruik is van belang, daarom op bedrijventerreinen bij voorkeur geen categorie 1- en 2 bedrijven. Deze kunnen gemengd worden met wonen en andere functies in gebieden die dat kunnen dragen. Voorbeelden daarvan zijn de centrumgebieden en de linten.
- In woongebieden alleen ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten, de rust van het wonen heeft hier prioriteit;
- In het buitengebied zijn bedrijfsactiviteiten afweegbaar in de categorieën 1, 2 en 3.1. In principe zijn conform de verordening ruimte van de provincie op VAB-locaties alleen categorie 1 en 2 toegestaan. Wanneer van een initiatief de effecten vergelijkbaar zijn met een categorie 2 activiteit en geborgd kan worden dat verdere groei niet aan de orde is, dan is het betreffende categorie 3.1 initiatief niet direct niet meer afweegbaar;
- In beginsel, dient een bedrijfsactiviteit plaats te vinden in VAB of andere bestaande bebouwing, danwel vervangende nieuwbouw met sloop.

De volgende tabel geeft een eerste beeld of ontwikkelingen op het gebied van werken in principe afweegbaar kunnen zijn in de verschillende deelgebieden: de kernen, de bebouwingsclusters en de overige delen van het buitengebied. De basis hiervoor komt uit de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling 2009.

Omdat ons streven is, om waar mogelijk initiatieven te faciliteren EN daarbij ook te sturen op het effect van een ontwikkeling (op kwaliteit / leefbaarheid), is in de tabel gekozen voor een clustering van functies/activiteiten naar op hoofdlijnen vergelijkbare effecten:

- De mate waarin een activiteit agrarisch / buitengebied gerelateerd is;
- De mate waarin sprake is van een verkeers-/bezoekers-aantrekkende en verkeergenererende werking;
- De mate waarin sprake is van een kwetsbare / gevoelige functie;
- De mate waarin sprake is van milieu- en hindereffecten (dus niet combineerbaar met kwetsbare / gevoelige functies).

Van groot belang is daarnaast het effect van een ontwikkeling op de beleving en de beeldkwaliteit van het gebied. Een ontwikkeling moet zich voegen naar de aard, maat en schaal van de omgeving: er moet sprake zijn van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Ieder gebied stelt vanuit zijn karakter, kwaliteiten en gevoeligheden hieraan andere randvoorwaarden. Voor dit aanvullende gebiedsgerichte afwegingskader verwijzen we naar het Deel 3 ‘Regie vanuit de gebieden’.

Wonen	Kernen Alphen, Chaam, Galder ***				Bebouwingsclusters buitengebied **				Overig buitengebied	
	Hart	Lint	Woon	Werk	I	II	III	IV	Hoofdweg *	Geen hoofdweg
Agrarische bedrijvigheid (I)veehouderij	-	-	-	-	-	-	-	+	+ ⁴	+ ⁴
Agrarische bedrijven overig	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+
Buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten met verkeer genererende werking (veel bezoekers en/of transport) categorie 1, 2 en eventueel 3.1	-	-	-	+	+	+	-	+ ⁵	+ ⁵	-
Overige buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten categorie 1, 2, evt. 3.1	-	+	-	+ ²	+	+	+	+	+	+
Niet buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten met een verkeer genererende werking (veel bezoekers en/of transport) categorie 1, 2 en eventueel 3.1	+	+	-	+ ²	+	+	-	-	+ ⁵	-
Overig niet buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten categorie 1, 2, evt. 3.1	+	+	+ ²	+ ²	+	+	+	-	+	+
Overige activiteiten niet buitengebied gerelateerd categorie 3.1, 3.2	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-
Voor: recreatie en horeca/voorzieningen gerelateerde activiteiten wordt verwezen naar de betreffende themaparagrafen.										

* Zie voor de zones de kaart in paragraaf 2.1, geeft een eerste inzicht in mate bereikbaarheid locatie en mogelijkheden verkeersafwikkeling
** Zie voor typering bebouwingsclusters bijlage 3 in het bijlagenboek
*** Zie voor deelgebieden kaart paragraaf 2.1
+ In principe afweegbaar
- In principe niet afweegbaar
1. Mits aan huis en ondergeschikt aan woonfunctie van het gebied
2. Mits categorie 3.1
3. Bij categorie 3.1 activiteiten dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van hinder op de omliggende functies en mits het qua aard en functie gelijk is aan een categorie 2 activiteit
4. Mits gelegen in een LOG
5. Mits goed ontsloten, waarbij de ontsluitende infrastructuur toegesneden is (capaciteit en kwaliteit) op de aan de functie gerelateerde verkeersstromen.



2.4 Voorzieningen

2.4.1 Rode draad en hoofdkeuzen thema voorzieningen

Kenmerkend voor de Alphen-Chaamse samenleving zijn termen als saamhorig, zelfredzaam, zorgzaam, ondernemend en hardwerkend, hoge participatiegraad, gemeenschapszin en Bourgondisch. Onze kernen en buurtschappen zijn mede hierdoor vitaal en kennen een bloeiend verenigingsleven. Eigenlijk zijn we een “vereniging van dorpen”: de gemeenschappen in de dorpen en kernen zijn tot op zekere hoogte zelfstandig en kennen een eigen karakter. Als gemeente hebben we respect voor deze eigenheid, we ondersteunen dit en streven naar het vergroten van de diversiteit.

Het voorzieningenpakket in onze gemeente is relatief fors, dat komt onder andere door het hoge aantal recreanten en toeristen. Maar we moeten als gemeente zeker alert zijn op trends als een veranderende samenstelling van de huishoudens als gevolg van de vergrijzing en een op termijn stagnerende bevolkingsgroei. Daarnaast spelen er trends als individualisering en schaalvergroting. Als gevolg hiervan verkleurt de voorzieningenvraag: niet alleen in vorm/type, maar vaak ook op andere tijden (overdag sporten). Daarnaast zal door economische trends het voorzieningenaanbod onder druk komen te staan. Dit leidt ertoe dat op termijn, van oorsprong zelfstandige dorpen, steeds meer transformeren naar woondorpen. Maar onze stelling is, dat dit niet ten kosten hoeft te gaan van de leefbaarheid. Het behoud van de sociale binding is wel van cruciaal belang, hiervoor is een ontmoetingsplek binnen en buiten noodzakelijk.

Geleidelijk aan gaat het op termijn, zo verwachten we, toe naar:

- Een regionale kern (stad) met compleet stedelijk pakket;
- Enkele centrumdorpen compleet: met huisarts, winkel dagelijkse boodschappen, openbaar vervoersontsluiting, een school, basissportaccommodatie en een dorpshuis;
- Veel woondorpen: met incidenteel een voorziening.

Ambitie

Op het goed functioneren voor alle doelgroepen (ook de minder mobiele) in deze situatie, moeten we voorsorteren. Wij willen ons samen met de betrokkenen sterk maken voor de volgende belangrijke factoren voor de leefbaarheid: een kwalitatief goede woning en aantrekkelijke woonomgeving, een goede bereikbaarheid van het dorp en van voorzieningen en werkgebieden in de omgeving (ook digitale snelweg), en een sterke vitale sociale gemeenschap en cohesie en een ruimte waar men elkaar kan ontmoeten.

Voor de beide hoofdkernen (Alphen en Chaam) streven we naar minimaal behoud van een solide basispakket. In de toekomst zijn mogelijk niet alle voorzieningen in één kern aanwezig zoals die er nu nog wel zijn. Door afnemend aantal gebruikers kan de kwaliteit van de betreffende voorziening omlaag gaan. Als dat zich naar verwachting voor zal gaan doen, dan willen we met de betrokkenen onderzoeken hoe het betreffend type voorziening met voldoende kwaliteit, er toch voor de bewoners kan zijn. Dat kan betekenen, dat die niet meer in die kern zelf aangeboden wordt. De kernen zullen elkaar moeten aanvullen en samen een optimaal, kwalitatief totaalpakket bieden. Een goede bereikbaarheid is hierbij een belangrijke randvoorwaarde.

Voor een deel van de sociaal maatschappelijke voorzieningen hebben we als gemeente een basisverantwoordelijkheid vanuit een wettelijke taakstelling: (accommodatie voor) basisonderwijs, voorzieningen voor bewegingsonderwijs, BSO, WMO, jeugd & jeugdzorg, openbare speelplekken. Overige sport-, zorg-, sociaal-culturele- en commerciële voorzieningen maken hiervan geen onderdeel uit. Samen met betrokkenen willen we er waar mogelijk naar streven, dat er in de kernen Alphen, Chaam en Galder accommodaties zijn en blijven voor (eerstelijns) zorggerelateerde voorzieningen, kinderopvang, culturele-, muziek- en andere verenigingen. In de beide hoofdkernen is een (nieuwe) woonzorgcomplex aanwezig van waaruit ook zorg aan de gemeenschap wordt verleend. Veelal bieden we als gemeente de voorzieningen niet zelf aan, we scheppen randvoorwaarden en faciliteren/ondersteunen de organisaties en instellingen die deze voorzieningen aanbieden. Daarnaast ondersteunen we vrijwilligerswerk en hebben we ruime aandacht voor initiatieven uit de samenleving om de leefbaarheid en de zelfredzaamheid te vergroten. Eigen verantwoordelijkheid en zelfrealisatie spelen een belangrijke rol.

Aandachtspunten voorzieningen

Als gemeente hebben we in het bijzonder aandacht voor:

- Het behoud van kwalitatief hoogwaardig basisonderwijs en het invulling geven aan de brede school-gedachte waar mogelijk;
- Het binden van jongeren aan de gemeenschap, we streven ernaar het belang van jongeren in beleid beter vorm te geven;
- Inspanningen voor seniorenvoorzieningen;
- Het zorgdragen voor een dorpshart en levendige centra;
- Initiatiefnemers willen we kansen bieden, onder andere door de juiste voorwaarden te scheppen.
- In Alphen werken we aan de uitvoering van het Masterplan voor het centrum, met een plein, supermarkt, enkele winkels en beperkt woonprogramma;
- Voor Chaam willen we meer inzetten op recreatie. Het centrum moet gezelliger worden, daarom willen we meer mogelijkheden bieden voor horeca en toeristisch-recreatieve voorzieningen.
- In Galder is als vervolg op het IDOP voor het oude dorpshart met de bewoners onderzocht wat de meest wenselijke ontwikkelingsrichting is. Er zijn 6 modellen onderzocht, o.a. met en zonder dorpswinkel. Het proces loopt nog, besluitvorming heeft nog niet plaatsgevonden.

De invloed van ons als gemeente is op een aantal punten echter vrij beperkt. We zijn daarvoor in overleg met de betrokken partijen.

Wanneer er nieuwe (her)ontwikkelingen aan de orde zijn voor voorzieningen, dan zullen we als gemeente aansturen op multifunctionele gebouwen/multifunctioneel gebruik. Zowel vanuit het oogpunt van kostenbesparing, zuinig ruimtegebruik, het realiseren van een goede bereikbaarheid, maar ook voor de sociale interactie. Het slim combineren van voorzieningen vormt een belangrijke kans: versterking, ketensamenwerking en kruisbestuiving. We benaderen het thema voorzieningen regionaal en kernoverstijgend. We stimuleren samenwerkingsverbanden met lokale en regionale partners, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, welzijn en wonen.

2.4.2 Randvoorwaarden initiatieven ‘thema voorzieningen’

Goede initiatieven op het gebied van voorzieningen, die niet passen in het geldende bestemmingsplan, nemen we in overweging. Zonodig gaan we graag het gesprek met u aan. Bij onze afweging hanteren we de volgende functiegerelateerde randvoorwaarden en uitgangspunten.

- Supermarkt en winkels voor de eerste levensbehoefte (als bakker en slager) in het centrum van de (beide) hoofdkernen.
- Andere winkels mogen zich ook in de linten vestigen (als, (huis)dierbenodigdheden, specialistisch, maar ook bijvoorbeeld Action en Boerenbond).
- Ook in bebouwingsclusters zijn voorzieningen afweegbaar, afhankelijk van maat en schaal, inpasbaarheid en hinder. Echter, voor bepaalde centrumvoorzieningen die ook een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid van een dorpshart (zoals kinderopvang), geldt dat we dergelijke initiatieven geleiden naar een van de 3 centrumgebieden. Voorzieningen in de clusters en linten mogen niet leiden tot een afnemende levendigheid in deze dorpscentra.
- Een bijzondere situatie vormt de ‘grensbeleving’ ten zuiden van Galder, daar is ook detailhandel afweegbaar.
- In verband met zuinig ruimtegebruik, zorgvuldig omgaan met PDV: een enkele PDV is op een bedrijventerrein is mogelijk.
- Internetwinkels zijn mogelijk aan huis, bij doorgroei is verhuizing naar een bedrijventerrein of lint / cluster aan de orde (afhankelijk van type, maat, schaal en hinder).
- Zorgactiviteiten zijn een kans, in principe overal afweegbaar, we zijn echter alert op eventuele afwikkeling probleemsituaties op de gemeente. Als Alphen-Chaam willen we hiervoor geen regionale opvangfunctie vervullen, er mag geen sprake zijn van een overmaat aan zorgvoorzieningen.
- Er moet sprake zijn van een functionele bijdrage aan (de diversiteit van) het totale voorzieningenpakket.
- Voorkomen overlast als gevolg van de verkeersaantrekkende werking, voorkomen parkeeroverlast rondom de initiatieflocatie. Als uitgangspunt hanteert Alphen-Chaam: parkeren op eigenterrein. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen worden de CROW-normen gehanteerd.
- Geen hinder / negatieve effecten op kwaliteit leefomgeving (geluid, licht of verrommeling, reclame-uitingen of gevaar).

Onderstaande tabel geeft een eerste beeld of ontwikkelingen gerelateerd aan de functie ‘voorzieningen’ in principe afweegbaar zijn in de verschillende gebieden.

Van groot belang is echter ook dat een ontwikkeling zich voegt naar de aard, maat, schaal en beleving van de omgeving: er moet sprake zijn van een goede landschappelijke / stedenbouwkundige inpassing. Ieder gebied stelt hieraan andere eisen vanuit zijn karakter, kwaliteiten en gevoeligheden. Voor het aanvullende gebiedsgerichte afwegingskader met kwalitatief-ruimtelijke randvoorwaarden verwijzen we naar het Deel 3 ‘Regie vanuit de gebieden’.

Voorzieningen	Kernen Alphen, Chaam, Galder ***				Bebouwingsclusters buitengebied **				Overig buitengebied	
	Hart	Lint	Woon	Werk	I	II	III	IV	Hoofdweg *	Geen hoofdweg
Commerciële voorziening dagelijkse behoefte	+	+ ¹	-	-	+ ¹	+ ¹	+ ¹	-	-	-
Commerciële voorziening overig	+	+	-	-	+	+	-	-	+ ²	-
Horeca ondersteunend / nevenactiviteit	+	+	-	-	+	+	+	+	+ ²	+ ²
Horecavoorziening zelfstandig, gerelateerd aan Cittaslow, niet grootschalig	+	+ ³	-	-	+	+ ³	-	-	+ ³	-
Sociaal-/culturele-/ zorg-/maatschappelijke voorziening	+	+	+	-	+	+	+ ³	-	+ ³	-

- * Zie voor de zones de kaart in paragraaf 2.1, geeft een eerste inzicht in mate bereikbaarheid locatie en mogelijkheden verkeersafwikkeling
- ** Zie voor typering bebouwingsclusters bijlage 3 in het bijlagenboek
- *** Zie voor deelgebieden kaart paragraaf 2.1
- + In principe afweegbaar
- In principe niet afweegbaar
- 1. In eerste instantie heeft vestiging in het hart van Alphen, Chaam of Galder de voorkeur
- 2. In eerste instantie heeft het hart van de hiervoor genoemde kernen de voorkeur, belangrijk is de ontsluiting
- 3. Mits goed ontsloten, geen hinder, geen verkeer- en parkeeroverlast



2.5 Recreatie en toerisme

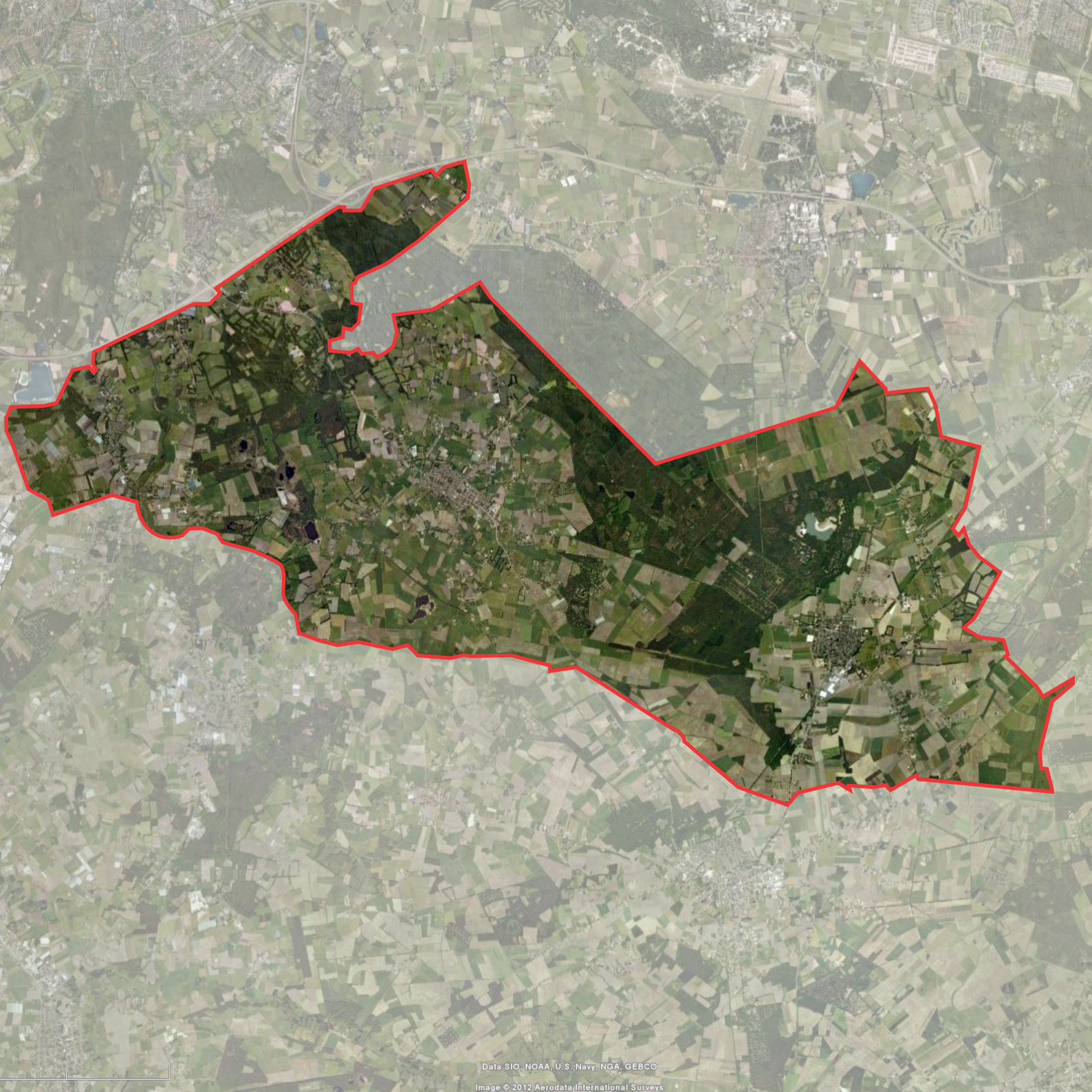
2.5.1 Rode draad en hoofdkeuzen thema recreatie en toerisme

Centraal in ons beleid en leidraad voor ons handelen, vormt de kwaliteit van leven, werken en recreëren door de bevolking en door bezoekers. Als Alphen-Chaam willen we de ambassadeur zijn van het goede leven en van het Brabantse platteland. Als gastheer, nodigen we eenieder uit om dit te beleven. De echte ambassadeurs zijn natuurlijk de 'Acht van Chaam', het Chaamse Hoen, maar ook de vele streekproducten als onze wijn, brood en (ontbijt)koek! Toerisme en recreatie vormt een belangrijke motor van onze economie. Meer 'verblijf en vertier' is een meerwaarde voor de reeds sterke recreatiesector in Alphen-Chaam. Onze gemeente heeft nu reeds het hoogste werkgelegenheidsaandeel in recreatie en toerisme van alle West-Brabantse gemeenten. De sterke toerisme- en recreatiesector draagt ook bij aan het relatief omvangrijke voorzieningenpakket in onze gemeente. Versterking van die sector is essentieel voor de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied, waar ondernemers op zoek zijn naar verbredingsmogelijkheden of functiewijziging.

De trends laten zien dat onze ambitie om de sector toerisme en recreatie verder te versterken reëel is: er is sprake van een toenemende waardering en beleving van landschapsschoon, van rust en ruimte en van authenticiteit. Daaraan gekoppeld speelt er een toenemende vraag naar luxe in de vrije tijdsbesteding, naar routegerichte recreatievormen, maar ook naar rondjes / ommetjes vanuit de kernen voor de bewoners. Ook is er sprake van een toenemende vrije tijd en besteden mensen meer geld aan recreatie en toerisme / vrije tijd.

Uitnodiging aan initiatiefnemers!

We nodigen initiatiefnemers uit om met vernieuwende, op de trends inspelende initiatieven te komen. Daarnaast nodigen we bestaande ondernemers uit om kansen te grijpen die kunnen leiden tot kwaliteitsverbetering en verbreding van het eigen bedrijf. Het is waardevol wanneer nieuwe initiatieven iets toevoegen aan de bestaande toeristisch-recreatieve mogelijkheden. Een belangrijke basis, de bron en het verbindende element bij iedere ontwikkeling vormt het landschap. Dit vormt onze schatkist, welke we bewaken door het hanteren van een



gebiedsgericht, kwalitatief afwegings- en overlegkader voor initiatieven (zie Deel 3 van deze structuurvisie). Het is voor ons de uitdaging om balans te houden tussen (versterking van) de kwaliteit van het landschap, toeristisch-recreatieve initiatieven en de agrarische sector.

Kansrijke initiatieven en thema's zijn verbonden aan het gevoel 'wonen op het platteland en leven van het land', de landbouw, natuur en landschap(sbeleving), groen en duurzaamheid en het gevoel van grensbeleving. Niet alleen de natuur biedt veel aanknopingspunten, maar ook de vele cultuurhistorische en archeologische elementen als de vele monumenten, landgoederen en archeologische vindplaatsen. Dit kan verknoopt worden in historische routes. Ook themaroutes vormen een meerwaarde. Als een specifieke kans zien we het Bels lijntje (fietsroute van Tilburg via Alphen naar Turnhout), voor bijvoorbeeld culturele activiteiten.

In de hele gemeente zijn mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen, deze kunnen een voorbeeldwerking hebben en inspirerend werken op andere (potentiele) recreatieondernemers. Grootschalige ontwikkelingen zijn in eerste instantie alleen mogelijk in de 'toeristisch-recreatieve-driehoek'. Er is nu sprake van evenwicht tussen verblijfsrecreatieve- en dagrecreatieve voorzieningen, we vinden het van groot belang dat dit evenwicht blijft bestaan.

Omdat we als gemeente Alphen-Chaam heel beperkt kunnen sturen op (het ontplooiën van) recreatieve ontwikkelingen, hebben we samen met de recreatiesector het 'Belevingsconcept; Ruimte voor ondernemer, toeristische kansen in groen Alphen-Chaam opgesteld'. Dit belevingsconcept vormt een uitnodiging en inspiratiebron voor (aanstaande) recreatieondernemers (zelfstandig of als nevenactiviteit). In het belevingsconcept schetsen we 6 aantrekkelijke ontwikkelingsrichtingen die gebruik maken van de krachten van Alphen-Chaam en inspelen op trends, welke naast elkaar opgepakt en geleidelijk aan ingevuld kunnen worden door (kleinschalige initiatieven en investeringen. Het gaat om de thema's verblijven, vergaderen, evenementen, wellbeing, aantrekkelijke dorpskernen en bezienswaardigheden in het groen.

We zijn er ons bewust van dat we een onlosmakelijk onderdeel vormen van het landschap dat zich ook uitstrekt buiten de gemeentegrenzen. Daaraan ontleen we voor een belangrijk deel onze kracht. Op het gebied van toerisme en recreatie, bijvoorbeeld promotie, werken we daarom samen met de regiogemeenten.

2.5.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Goede, duurzame initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme, die niet passen in het geldende bestemmingsplan, nemen we in overweging. We gaan graag het gesprek met u aan. Hierbij hanteren we als functionele randvoorwaarden en uitgangspunten:

- Initiatieven voor dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie zijn in de gehele gemeente afweegbaar.
- Grootschalige recreatie-initiatieven zijn in principe afweegbaar in de recreatieve driehoek.
- Bij zelfstandige horeca-initiatieven moet er sprake zijn van een aanvulling op het bestaande aanbod: vergroting diversiteit.
- Balans tussen dagrecreatie- en verblijfsrecreatie-initiatieven.
- Recreatie-initiatieven moeten leiden tot een verbreding, diversificering en/of kwaliteitsimpuls van recreatie(voorzieningen).
- Innovatieve initiatieven zijn welkom, evenals luxere verblijfsrecreatieve voorzieningen, als bed & breakfast, ruitersportgerelateerde verblijfsrecreatieve initiatieven, bijvoorbeeld in VAB's.
- Soepele afwikkeling verkeer, geen overlast of onveiligheid.
- Parkeervraag op de locatie inpassen, geen parkeeroverlast.
- Geen onevenredige hinder t.a.v. geluid, licht en visuele overlast.
- Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik: bij voorkeur benutten bestaande locaties.

Omdat recreatieve initiatieven veelal in het buitengebied gelegen zijn, is een goede landschappelijke inpassing van het grootste belang. Een initiatief moet een meerwaarde vormen voor de beleving van het buitengebied. Ieder gebied stelt vanuit zijn karakter, kwaliteiten en gevoeligheden andere eisen aan een goede inpassing. Voor het aanvullende gebiedsgerichte afwegingskader verwijzen we naar Deel 3 'Regie vanuit de gebieden'.

De volgende tabel geeft een eerste beeld of ontwikkelingen gerelateerd aan de functie ‘recreatie en toerisme’ in principe afweegbaar zijn in de verschillende type gebieden binnen onze gemeente: de kernen, de bebouwingsclusters en het buitengebied.

Recreatie en toerisme	Kernen Alphen, Chaam, Galder ***				Bebouwingsclusters buitengebied **				Overig buitengebied (niet LOG)	
	Hart	Lint	Woon	Werk	I	II	III	IV	Hoofdweg *	Geen hoofdweg
Kleinschalige dagrecreatie	+	+	-	-	+	+	+	+ ³	+	+
Kleinschalig pension	+	+	+ ¹	-	+	+	+	+ ³	+	+
Overig kleinschalige verblijfsrecreatie	-	+ ⁴	-	-	+ ⁴	+ ⁴	+ ⁴	+ ³	+4	+4
Verblijfsruimte met service (> 100 m2)	+	+	-	-	+	+	-	-	+2	++ ²
Grootschalige dagrecreatie	-	+	-	-	+	+	-	-	Alleen in de recreatieve driehoek en bestaande locaties	
Grootschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals een vakantiepark	-	-	-	-	-	-	-	-	Alleen in de recreatieve driehoek en bestaande locaties	
Horeca kleinschalig / nevenactiviteit	+	+	-	-	+	+	+	-	+2	
Horecavoorziening zelfstandig	+	+ ²	-	-	+	+ ²	-	-	+2	

- * Zie voor de zones de kaart in paragraaf 2.1, geeft een eerste inzicht in mate bereikbaarheid locatie en mogelijkheden verkeersafwikkeling
- ** Zie voor typering bebouwingsclusters bijlage 3 in het bijlagenboek
- *** Zie voor deelgebieden kaart paragraaf 2.1
- + In principe afweegbaar
- In principe niet afweegbaar
1. Mits ondergeschikt aan de woonfunctie, maximaal 2 kamers
2. In eerste instantie heeft het hart van de kernen, een lint of een goed ontsloten bebouwingscluster de voorkeur, van groot belang is de ontsluiting, geen verkeer- en parkeeroverlast (naast een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls)
3. ondergeschikt aan hoofdfunctie, onderdeel van andere functie.
4. Bij kleinschalige campings: mits onderscheidend en vernieuwend ten opzichte van bestaande campings.



2.6 Landschap (natuur, water, cultuurhistorie)

2.6.1 Rode draad en hoofdlijnen thema landschap

Ons landschap is uniek. Een grote diversiteit en contrasten. Een derde van onze grondgebied is natuur. Het landgoederenlandschap is bijzonder in verband met zijn uitgestrektheid en gaafheid. Daarnaast zijn er ook veel prehistorische bewoningsresten en archeologische vindplaatsen. Er zijn veel kansen om die kwaliteiten verder te versterken. Juist dezen maken van onze regio zo aantrekkelijk om te wonen, te ondernemen, te verblijven en te recreëren. We willen echter niet alleen een mooie gemeente zijn, maar ook een sociale en vitale. Dit betekent niet alleen beschermen van waarden, maar ook leefbaarheid voor de samenleving. Dynamisch en vitaal zijn hierbij sleutelbegrippen: een economisch gezond gebied met een sterke sociale cohesie, naast een duurzaam, milieutechnisch en landschappelijk gezond gebied. Beide zijden van de medaille moeten met elkaar in balans zijn. Ondernemers en bewoners moeten voldoende mogelijkheden krijgen zich sociaal en economisch te ontplooien. Dit willen we stimuleren, passend bij de landschappelijke karakteristiek en het - draagvermogen. Dit vormt ook de essentie van Cittaslow.

De agrarische sector, een van de belangrijkste dragers van het landschap(sbeeld), is continu aan verandering onderhevig. De belangrijkste trends zijn wel afname van het aantal bedrijven, schaalvergroting en functieverandering (soms verbreding). Andere trends zijn de toenemende waardering van landschapsschoon en bewustwording om waarden te beschermen. Agrarisch natuur- en landschapsbeheer is een strategie die inspeelt op deze beide trends. Verrommeling en vervlakking tast uiteindelijk de economische betekenis van natuur en landschap aan (toerisme & recreatie, woon-/werkomgeving). Bij ontwikkelingen gaan we samen op zoek naar win-win-situaties, zodat (functionele en gebouwde) ontwikkelingen samengaan met een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit.

Natuur en Landschap

In onze gemeente liggen geen beschermde natuurmonumenten, Natura2000-gebieden of watergebieden van internationale betekenis. Wel liggen er delen van de Ecologische Hoofdstructuur. In de nabijheid liggen de Natura 2000-gebieden: Ulvenhouts Bos en RielsLaag/

Regte Heide, over de landsgrens ligt het gebied Arendonk, Elsakker, Merksplas, Oud-Turnhout Ravels en Turnhout. Met de beschermde- en kwetsbare gebieden gaan we zorgvuldig om. In ons recente Landschapsontwikkelingsplan Alphen-Chaam (LOP) hebben we een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie opgenomen als rode draad. Deze omvat een landschapsstructuur, welke leidraad is voor behoud en herstel van waarden en voor ontwikkeling van nieuwe waarden. In het LOP worden vijf landschapseenheden onderscheiden (zie Deel 3 en het bijlagenboek): Markdal en vennen landschap, Landgoederen, Oude ontginningen (nat), Jonge ontginningen en bebossingen en de Oude ontginningen (droog). Het LOP omvat 10 concrete projecten, gericht op behoud, herstel en verwezenlijking van het landschap. In het kader van de jaarlijkse begrotingscyclus stellen we hierin een prioritering op. Als gemeente stimuleren we regionale en lokale initiatieven voor verbetering van het landschap.

Hoofddoelstellingen voor natuur- en landschappelijke kwaliteit:

- Behoud / waar mogelijk versterking landschappelijke, visueel-ruimtelijke, cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid.
- Behoud van duurzame agrarische bedrijvigheid ((verbrede)landbouw, bevordering agrarisch natuur-/landschapsbeheer.
- Behoud en versterking van de ecologische kwaliteit en verscheidenheid, in relatie tot aanwezige ecologische structuren.
- Aantrekkelijker maken beleving landschap met doorkijkjes en cultuurhistorische elementen.
- Aantakken kleinschalige landschapsontwikkeling aan bredere ecologische verbindingen.
- Verbinden grotere natuurcomplexen Chaamsche Bosch, Alphensche Bergen en bossen rond landgoederen en Strijbeekse Heide. Grootschalige natuurcomplexen versterken en uitbreiden met nieuwe natuur (beekherstel, nieuwe landgoederen).

Specifiek hebben we op het gebied van landschap aandacht voor:

- De vrijwel verdwenen relatie van de kern Alphen met de beken, via de vroegere Dorpsleij (of Dorpswaterloop);
- De groene uitstraling van de kernen, waarbij vooral in Chaam versterking wenselijk is. In

de kernen is nauwelijks een echte groenstructuur aanwezig in de vorm van parken e.d. Wel zijn er kleinere groene plekken op wijkniveau, en sportvelden en begraafplaatsen. Het landschap is dermate nabij, dat de behoefte aan meer 'stedelijk groen' niet aanwezig is.

Groenstructuur

Om het groene beeld van onze gemeente ook in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken, hebben we in 2012 een Groenvisie opgesteld. Groen is een belangrijke drager van de identiteit van Alphen-Chaam, het verbindt de kernen met het buitengebied en is van belang voor de recreatie, ecologie en educatie. In de Groenvisie wordt ingespeeld op actuele ontwikkelingen en worden voorstellen gedaan om 'het groen' in bepaalde minder fraaie situaties te verbeteren. Voor de drie kernen Chaam, Alphen en Galder is een gewenste groenstructuur opgenomen. Deze groenstructuur, is meegenomen bij het bepalen van het gebiedsgerichte afwegingskader, zoals opgenomen in onderdeel 3 'regie vanuit de gebieden'.

Cultuurhistorie en archeologie

Ook voor het aspect cultuurhistorie geldt dat gekoppeld aan ontwikkelingen en functiewijzigingen er kansen ontstaan voor het behoud van cultuurhistorie. Cultuurhistorie is onderdeel van onze aantrekkingskracht. Kennis over de 'erfenis' van een gebied leidt tot een gevoel van betrokkenheid en daarmee tot een grotere waardering. Erfgoed moet onderdeel zijn van de ontwerpopgave. Als gemeente hebben we een Erfgoednota, gericht op het waarborgen van de zorg voor het erfgoed. We zijn voornemens deze te herzien vanuit onze ambitie van een brede benutting van het erfgoed.

Water

Binnen onze gemeente lopen een groot aantal beken, als de Galderse Beek, Broekse Beek, Chaamsche Beek, Groote of Roode Beek, Chaamsche Beek, Mark, Leij en Poppelsche Leij. Ons beleid is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van het watersysteem, daarnaast zijn uitgangspunten het vasthouden en bergen van gebiedseigen water het terugdringen van verdroging en het bereiken van de algemene waterkwaliteit. De bescherming van de natte

natuurparels (met beschermingszone) is geregeld in het bestemmingsplan, evenals voor de inundatie- en waterbergingsgebieden.

Als gemeente hebben we een belangrijke rol als 'hoeder' van ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. We werken zelf mee aan een versterking van de kwaliteiten waar sprake is van een publiek belang. We zien voor het behoud en onderhoud van de bestaande waarden en kwaliteiten ook een belangrijke taak weggelegd voor de samenleving: door het tonen van respect en het aanhaken op die kwaliteiten bij een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van individuele ontwikkelingen.

2.6.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Specifieke, zelfstandige ontwikkelingen op gebied van natuur, water en 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.

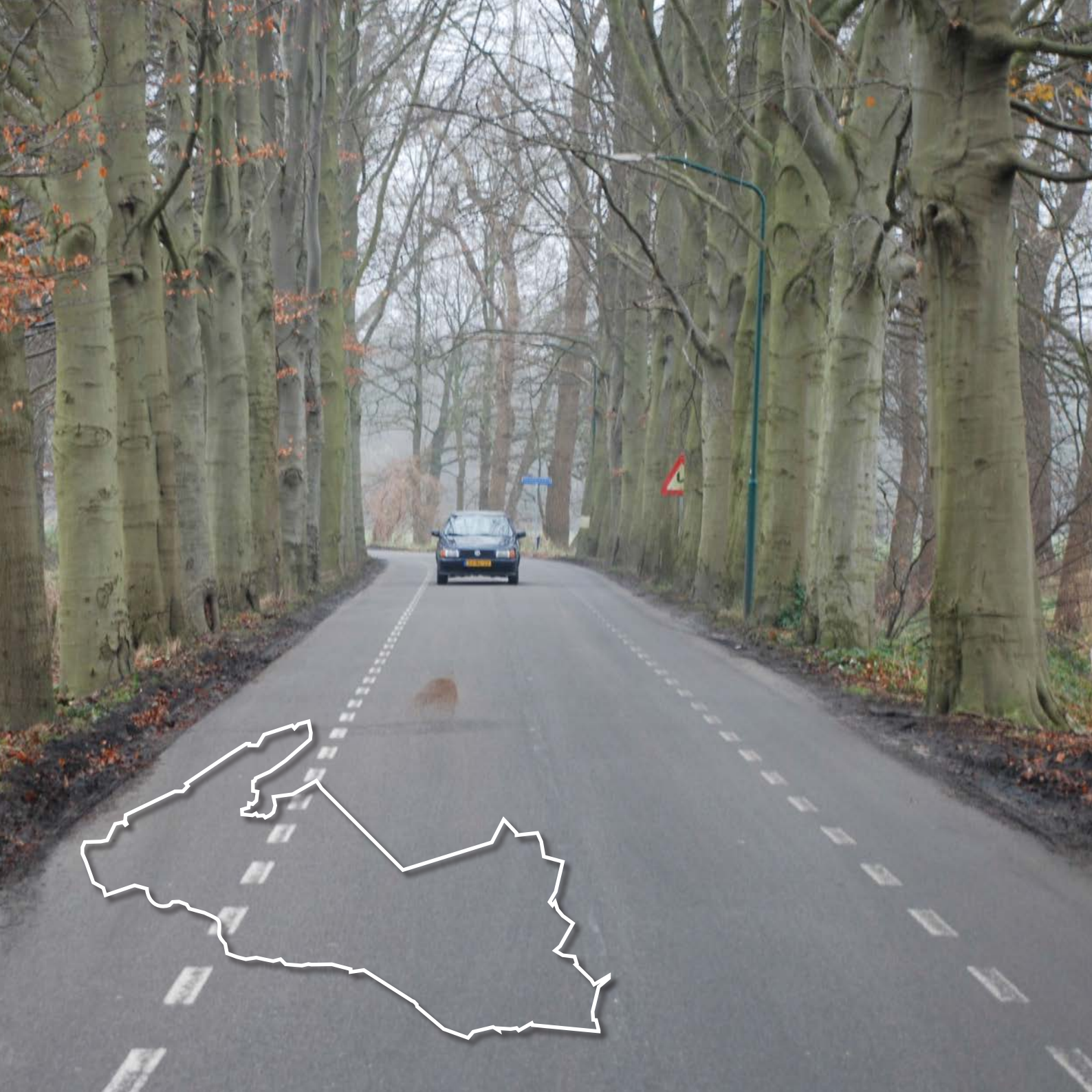
Deel 3 van deze structuurvisie omvat gebiedspecifieke randvoorwaarden en uitgangspunten voor een goede ruimtelijke inpassing. Naast die gebiedsgerichte vertrekpunten, geldt in het algemeen:

- Er moet sprake zijn van meerwaarde voor woon- en leefklimaat en voor de belevingswaarde kernen en/of buitengebied.
- Goede landschappelijke / stedenbouwkundige inpassing (Deel 3).
- Zuinig ruimtegebruik, voorkomen verrommeling/versnippering.
- Ontwikkelingen mogen de karakteristiek en de groenblauwe (natuur) en cultuurhistorische kwaliteiten niet schaden. In het bijlagenboek is een vormvrije-m.e.r.-beoordeling opgenomen, evenals een milieuparagraaf waarin de aandachtspunten vanuit m.e.r.- en milieuoogpunt benoemd zijn (bijlage 5).
- Beeldbepalende panden mogen niet aangetast worden.
- Het (al dan niet op een eigentijdse wijze) invulling geven aan de versterking van gebiedspecifieke kwaliteiten.

- Monotonie, eentonigheid voorkomen, diversiteit waar mogelijk.
- Wanneer een initiatief gelegen is aan een hoofd- of nevangroenstructuur (zie de Groenvisie), dient bijgedragen te worden aan het daarin beschreven beeld en de belevingswaarde.
- Een meerwaarde vanuit het oogpunt van duurzaamheid en er mag geen sprake zijn van milieuhinder.
- Hydrologisch neutraal bouwen, per saldo geen / beperkt toename verharding, voldoen aan de wateropgave.
- Bij ontwikkeling van een woning in een bebouwingconcentratie (al dan niet als ruimte-voor-ruimte) en bij een VAB, dient overbodige en storende bebouwing gesloopt te worden.
- Gebouwde ontwikkelingen buiten kernen en bebouwingsconcentraties, alleen mogelijk op bestaande/VAB-locaties. Uitzonderingen: 'rood-voor-rood' en landgoederen (rood voor groen).

Wanneer bij de uitwerking van een initiatief niet voldaan kan worden aan een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en de eventueel noodzakelijke (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap (zie Deel 4, financiële regie), dient een bijdrage geleverd te worden aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit / Landschapsfonds. Met deze middelen zullen we als gemeente in eerste instantie trachten in de directe omgeving maatregelen te treffen waardoor er per saldo sprake is van een kwaliteitsimpuls. Wanneer dit in de directe omgeving niet mogelijk is, zal dit op een hoger schaalniveau geschieden. In de uitvoeringsparagraaf (Deel 4) wordt dit verder uitgewerkt, daarnaast verwijzen we graag naar de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap, regio West-Brabant, 2013'.

Voor de beoordeling van initiatieven van particulieren, kijken we naast 'ruimtelijke kwaliteit' en 'duurzaamheid', ook naar de functionele inpassing. Een initiatief toetsen we in eerste instantie aan het bestemmingsplan. Wanneer een initiatief niet passend is in het bestemmingsplan, maken we een afweging waarbij we de elementen uit deze structuurvisie als 'besprekagenda' hanteren tijdens het overleg.



2.7 Verkeer en infrastructuur

2.7.1 Rode draad en hoofdkeuzen thema verkeer en infrastructuur

Een goed toegankelijke, duurzame en veilige infrastructuur is van groot belang voor het goed kunnen wonen, ondernemer, leven en vermaken in Alphen-Chaam. De mobiliteit en daarmee ook de automobilititeit van de mensen neemt alsmaar toe. Daartegenover staat de toenemende mobiliteit via de digitale snelweg, waardoor mensen steeds meer activiteiten thuis ondernemen en naar 'binnen halen'. Gelukkig is de maat en schaal van onze kernen toegesneden op veelvuldig gebruik van de fiets. Waar mogelijk stimuleren we het gebruik van de fiets.

Schoon en veilig, zijn voor ons belangrijke uitgangspunten voor de woon- en leefomgeving. Op het gebied van verkeer en infrastructuur gaat het dan met name om veilige fietsroutes en veilige verkeerssituaties. De omgeving van basisscholen en andere voorzieningen vormen een bijzonder aandachtspunt. Duurzaam veilig is voor ons het streefbeeld. De mensen hebben hierin zelf een belangrijke eigen verantwoordelijkheid. Als gemeente creëren we randvoorwaarden en zorgen we voor onderhoud waar nodig. Door een goede naleving van regels en door oplettendheid, kunnen er veel ongevallen voorkomen worden. Scholing en educatie is daarom van groot belang.

We zetten ons ervoor in om de kwaliteit van het openbaar vervoer te behouden. Niet alleen vanuit milieu- en duurzaamheid opzicht. Wanneer het voorzieningenniveau afneemt, moeten voorzieningen elders goed bereikbaar zijn. Vooral voor de jeugd en minder mobiele mensen is het openbaar vervoer van cruciaal belang. We hierop beperkt invloed en blijven in gesprek met de betrokken vervoerspartijen.



Specifieke punten waarvoor we trachten (onder andere door middel van lobby) een oplossing te vinden zijn:

- De gevoelsmatig hoge (vracht)verkeersintensiteiten op de provinciale weg. Een omleiding is financieel niet haalbaar.
- Als gevolg van de ontwikkelingen rondom de Ruit van Breda, het voorkomen dat (tijdelijk) overlast op het omliggende wegennet ontstaat.
- Sluipverkeer door Galder welke ontstaat door drukte op de snelweg.

Als gemeente kunnen we naast lobby, verbetering bereiken door het plaatsen van borden, het handhaven van de maximale snelheid en waar dat mogelijk is een zodanige ruimtelijke inrichting die verlaging van de snelheid afdwingt.

2.7.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Als er initiatieven ontplooid worden, die zouden kunnen leiden tot aantasting van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid, doorstroming of tot een toename van de parkeeroverlast, dan gaan we als gemeente in een vroeg stadium met de betrokkenen om tafel om dit te voorkomen. Samen met de betrokkenen kijken we naar alternatieven.





DEEL 3: Kwalitatieve regie vanuit gebieden

3.1 Introductie regie op ruimtelijke kwaliteit

Naast het waar mogelijk faciliteren van dynamiek en vitaliteit (gekoppeld aan initiatieven) vormt het behoud en versterking van de (belevings)kwaliteit het andere hoofddoel van deze structuurvisie. Wanneer een ontwikkeling functioneel afweegbaar is in een gebied, vormt vervolgens een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing een cruciale randvoorwaarde. Elke ontwikkeling zal moeten voldoen aan een 'basisinspanning' op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Dit 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 ons landschap met daarin de kernen vormt onze schatkist.

Wat voor een initiatief een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is, is maatwerk. Dit 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.

Voor het buitengebied is voor de gebiedsindeling aangesloten bij de voorkomende landschapstypen, met ieder een kenmerkende karakteristiek en belevingswaarde. Voor de drie grotere kernen Alphen, Chaam en Galder is aangesloten bij de gebiedsindeling uit de StructuurvisiePlus en de bestemmingsplannen. Zie de structuurvisiekaart met alle gebieden en de deelkaarten in de paragrafen 3.2 en 3.3.

Sterkere regie op ruimtelijke kwaliteit in 'accentgebieden'

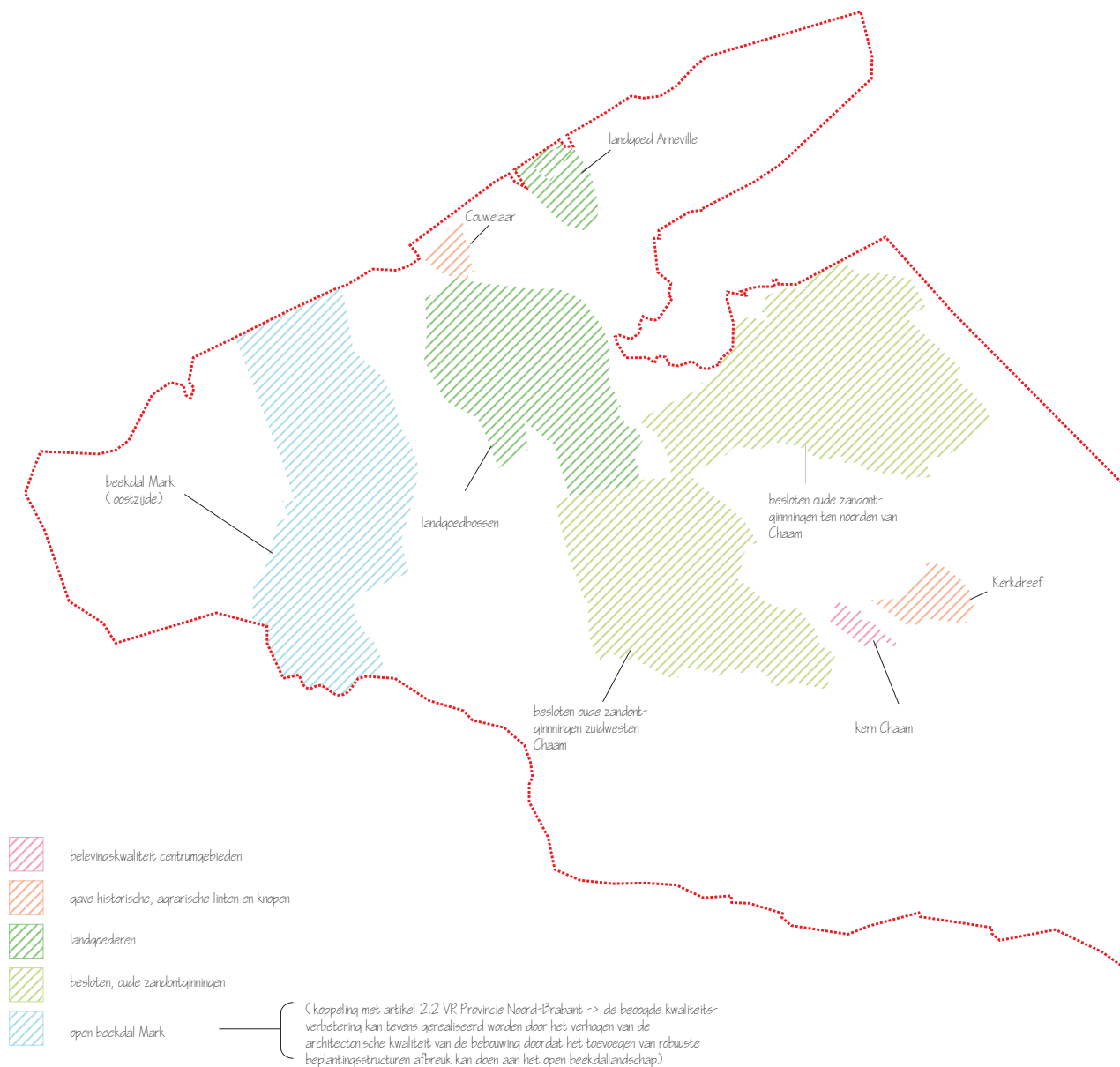
Naast de randvoorwaarden en uitgangspunten die in de volgende paragrafen voor de te onderscheiden landschapstypen (buitengebied) en deelgebieden (kernen) opgenomen zijn, zijn er enkele specifieke gebieden te onderscheiden waar we sterker willen sturen op een zorgvuldige inpassing van initiatieven. Hier leggen we een extra accent in de afweging bij het aspect ruimtelijke kwaliteit, in de vorm van een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Dit zijn gebieden met ofwel een uitzonderlijk hoog gewaardeerde belevingskwaliteit, danwel gebieden die relatief kwetsbaar zijn in de zin dat de belevingswaarde aangetast kan worden door een onjuiste landschappelijke inpassing (anders gezegd, er kan daar niet gecamoufleerd worden door beplanting).

De kaart hierna toont die 'accentgebieden'. Bij het aanwijzen van deze accenten, zijn waardevolle gebieden buiten beschouwing gelaten waar geen bouw-/functionele dynamiek te verwachten is (zoals beschermde natuur) De accentgebieden zijn:

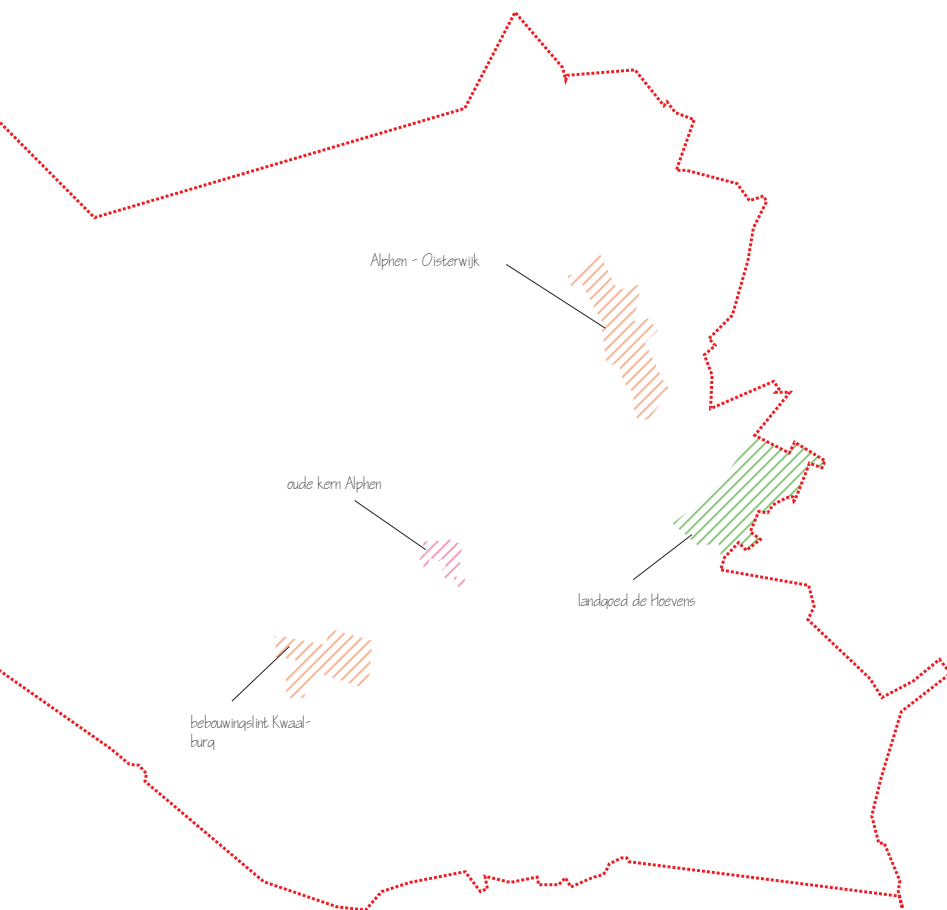
- Het hart van de kernen Alphen en Chaam: waar het met name gaat om een aantrekkelijke belevingswaarde, aandacht voor detaillering, kleur en materiaalgebruik passend bij de omgeving en het karakter van het gebied (ook wat betreft reclame-uitingen) en wat betreft vorm, schaal en (goot)hoogte aansluiting zoeken bij de aanwezige bebouwing. Dit betekent echter zeer zeker niet alleen historiserend bouwen. Een rommelig beeld waarin de samenhang ontbreekt dient voorkomen te worden;
- De relatief gave historische linten en knopen: Alphen-Oisterwijk, Kwaalburg, Kerkdreef: waar het met name gaat om de ensemblewaarde tussen de (cultuurhistorische) bebouwing en het omliggende landschap. Nieuwbouw moet aansluiten bij de stijl, vorm, schaal,

hoogte, kleur en materiaalgebruik van de bestaande (historische) bebouwing. Ook voor deze gebieden betekent dit niet dat alleen maar historiserend gebouwd mag worden, maar gaat het uitdrukkelijk om de ensemblewaarde;

- De landgoederen: De Hoevens, Anneville, Luchtenburg en Hondsdonk zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden, die nog duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar zijn. De specifieke kenmerken moeten behouden worden. Het betreft hier vrij besloten landschappen met centrale bebouwing, waar zichtlijnen hierop kenmerkend zijn. Door de beslotenheid, wordt door de beplanting veel aan het oog onttrokken vanaf de (openbare) routes, maar juist door die zichtlijnen is het van belang dat ook aan passend kleur en materiaalgebruik en detaillering aandacht geschonken wordt;
- De besloten oude zandontginningen ten noorden van Chaam en ten zuidwesten van Chaam: hier is met name de kleinschaligheid bepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde en de afwisseling met de mooie open kamers tegen de bosranden in combinatie met de relatief kleinschalige bebouwing. In deze gebieden sturen we sterk op het behouden van die afwisseling. Landschappelijke inpassing met erfbeplanting is hier goed mogelijk en belangrijk, maar een te grote vergroening moet hier voorkomen worden waardoor de karakteristiek om kan slaan naar een mozaïeklandschap. Daarom sturen we ook op een goede uitstraling van de bebouwing op zich. Voor dit gebied geldt in nog grotere mate, dat de exacte locatie in combinatie met het initiatief bepaald wat de (ontwikkelings)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of ook architectonisch).
- Het beekdal van de Mark, met name de oostzijde. Het Markdal wordt gekenmerkt door een grote openheid met hier en daar bebouwing. Deze is hier door die openheid prominent aanwezig. Een landschappelijke inpassing door een robuuste erfbeplanting is niet passend bij de karakteristiek van het gebied. Met andere woorden kan hier lastig door groen gecamoufleerd worden. Hierdoor geldt dat we in deze zone sterk sturen op een zorgvuldige afwerking van de gebouwen (kleur, materiaalgebruik en detaillering).



De gekleurde gebieden kunnen kwetsbaar zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen doordat de ruimtelijke kwaliteit van dit ensemble zeer hoog is, of omdat het gebied een doorslaggevende rol speelt in de collectieve beleving van de gemeente. Het wit gelaten gebied bestaat uit terrein wat een grotere draagkracht heeft voor ruimtelijke ontwikkelingen, of waar geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen te verwachten zijn (bos- en natuurgebied). De visie van de gemeente Alphen - Chaam is dat het overgrote deel van de kwaliteitsaspecten ondervangen kan worden in het bestemmingsplan door het toepassen van (correcte) maximale bebouwingspercentages, nok- en oploophoogtes en de situering van bijgebouwen. In de SV zijn leidraden opgenomen ten aanzien van het ontwikkelen met behoud en verbetering van ruimtelijke kwaliteit, gerelateerd aan de ligging in een bepaald gebied en landschapstype.



Figuur: accentgebieden ruimtelijke kwaliteit

Wat betekent dit voor de afweging van initiatieven in de gebieden?

Wanneer zich een initiatief voordoet, welke niet passend is in het geldende bestemmingsplan, dan moet een afweging plaatsvinden of wij hieraan medewerking willen verlenen en we voornemens zijn het initiatief juridisch-planologisch te faciliteren als gemeentebestuur. Bij deze afweging vormt voor ons deze structuurvisie een belangrijk kader: zowel voor de aangevraagde functie (voorgaand Deel 2) als voor de ruimtelijk-kwalitatieve mogelijkheden (dit Deel 3) als de financiële aspecten (hierna volgend Deel 4).

Wanneer zich in deze 'accentgebieden ruimtelijke kwaliteit' een initiatief voordoet, vragen we aan de initiatiefnemer extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteitsaspecten en een zeer zorgvuldige landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing welke zich logisch voegt in de omgeving van de initiatieflocatie. Deze toetsing vindt plaats door het Alphen-Chaamse-kwaliteitsteam. De samenstelling hiervan is afhankelijk van het type en de ingrijpendheid van het initiatief. Er kan sprake zijn van een vertegenwoordiging van de disciplines stedenbouw en landschap en voor sommige initiatieven ook van de discipline architectuur. In andere situaties is een persoon toereikend. Dit kwaliteitsteam (minimaal 1 persoon), is ook als klankbord beschikbaar is tijdens het ontwerpproces en zonodig ook tijdens de realisatie. Een goed georganiseerd proces met het op de juiste momenten betrekken van het kwaliteitsteam ligt aan de basis voor het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit met elkaar.

Beperkte welstandstoetsing voor specifieke gebieden

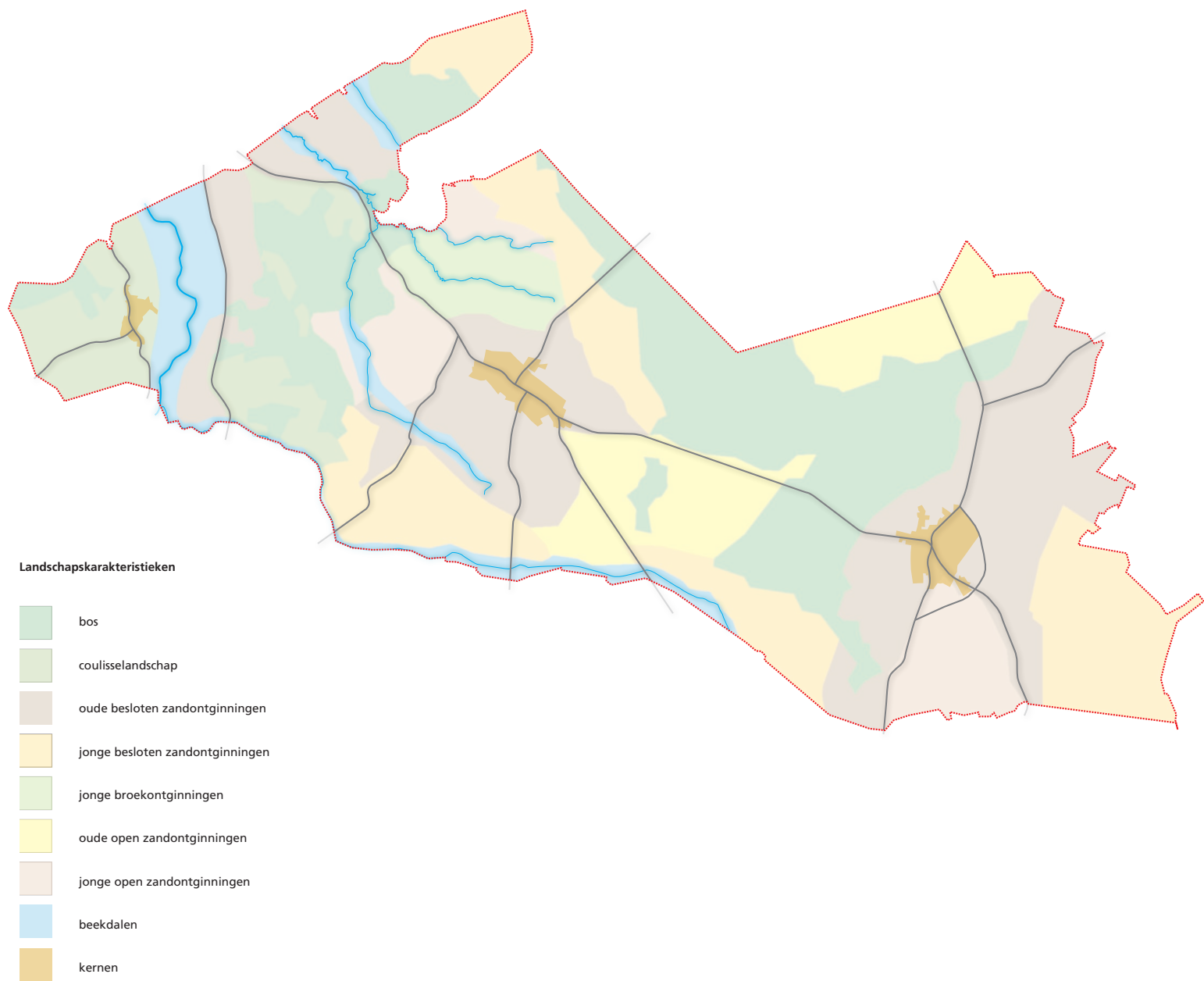
De extra aandacht voor en sturing op ruimtelijke kwaliteit in deze accentgebieden, uit zich ook in het feit dat we voor een deel daarvan (beperkt) welstandsbeleid in gaan voeren. Dit betreft de beide dorpsharten, de benoemde gave linten en het Markdal. De welstandstoets in deze gebieden wordt verricht door een onafhankelijke welstandscommissie. Voor de andere 'accentgebieden ruimtelijke kwaliteit' wordt aanvullend geen welstandstoets ingevoerd. Hier wordt de ruimtelijke kwaliteit en beleving minder door architectonische aspecten (als kleur, detaillering en materiaalgebruik) bepaald, maar zijn (ook) andere aspecten bepaald en is inpassing met erfbeplanting goed mogelijk.

Voor alle andere gebieden kiezen we ervoor om hoofdzakelijk te sturen op de ruimtelijke kwaliteit (van initiatieven) met het bestemmingsplan / omgevingsvergunning. Hiermee kan op aspecten als bouw-/nokhoogte, bebouwingsoppervlak /-percentage, aan te houden rooilijn en in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen in voldoende mate gestuurd worden. Met het afwegingskader in deze structuurvisie, sturen we op initiatieven die niet passen in het geldende bestemmingsplan.

Wanneer een initiatief buiten de accentgebieden, binnen de kaders van het bestemmingsplan past, vindt geen aanvullende welstandstoetsing plaats. Uiteraard geldt nog altijd deze structuurvisie als inspiratie- en overlegkader, maar er wordt door ons niet aan getoetst. Om excessen te voorkomen stellen we in de nieuwe beknopte Welstandsnota een excessenregeling vast, waarmee we in uitzonderlijke situaties achteraf kunnen sturen. Voor de volledigheid: wanneer een initiatief passend is in het bestemmingsplan, maar ook gelegen binnen de voor welstand aangewezen accentgebieden, dan vindt wel de (verplichte) welstandstoetsing plaats.

Opbouw vervolg

In de tweede paragraaf van dit Deel 3 komen de te onderscheiden deelgebieden in het buitengebied en de drie grotere kernen aan de orde. De bebouwingsclusters wordt beschouwd als onderdeel van het buitengebied. Per deelgebied worden op hoofdlijnen die aspecten benoemd waarvoor wij aandacht vragen vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Deze elementen nemen we mee in de afweging van initiatieven die niet passen in het geldende bestemmingsplan.



Figuur: Herkenbare Landschapstypen grondgebied Alphen-Chaam

3.2 Buitengebied: gebieden, landschapstypen en criteria

3.2.1 Korte karakteristiek/kenschets landschap

Er zijn diverse manieren om tot een indeling in deelgebieden van het buitengebied te komen en om het landschap te omschrijven. Er kan gekeken worden naar de ontstaansgeschiedenis, naar het stelsel van samenhangende eenheden zoals de drie grotere kernen met de krans van bebouwingsclusters en de tussenliggende landschappen en daarnaast hebben we een gebiedsindeling opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan (zie bijlage 4 in Bijlagenboek). Echter, omdat we willen sturen op de belevingskwaliteit van gebieden - van groot belang voor het behoud en versterking van de identiteit van Alphen-Chaam en het ondersteunt het Cittaslow gedachtengoed - maken we in de structuurvisie een onderscheid naar landschapstypen.

In het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam is een aantal landschapstypen te onderscheiden in verschillende mate van gaafheid en herkenbaarheid. Alphen Chaam maakt deel uit van de hogere zandgronden, en een groot deel van het landschap bestaat dan ook uit zandontginningen. Deze zandontginningen vallen uiteen in open en besloten ontginningslandschappen waarbij over het algemeen de jonge ontginningen rationeler en grootschaliger van aard zijn dan de oudere. Heel karakteristiek voor de oude zandontginningen zijn de bolle akkers die in een krans om de kernen heen liggen en die juist een zeer open karakter hebben. Jonge zandontginningen zijn vaak de voormalige heidegebieden (zoals de Chaamse en Kwaalburgse Heide) die pas in cultuur konden worden gebracht nadat de technologische vooruitgang dit mogelijk maakte. Een andere manier om de heidegebieden uit te nutten was het aanplanten van productiebos zoals de Chaamse Bossen en 't Zand. Door de gemeente heen lopen een groot aantal beekdalen, die niet allemaal meer herkenbaar zijn. Er kunnen de volgende landschapstypen² worden onderscheiden (zie kaart):

- Oude besloten zandontginningen (of kampenlandschap);
- Oude open zandontginningen (ook wel 'bolle of oude akkers' of essenlandschap genoemd);
- Jonge besloten zandontginningen;

² Verdeling in landschapstypen op basis van de RLG Atlas. In het kader van de reconstructie is de aanwezigheid en verdeling van landschapstypen in de hele provincie Brabant beeld gebracht.

- Jonge open zandontginningen;
- Beekdalen;
- Coulisselandschap (ook bekend als mozaïeklandschap);
- Bos;
- Broekontginningen. Dit is het gebied rond de Grote Heikantse Loop. Dit gebied is niet meer als apart landschapstype herkenbaar. Doordat het gebied overeenkomsten vertoont met de oude besloten zandontginningen is gekozen om dit landschapstype niet apart te behandelen.

De meest in het oog springende en daarom voor de beleving meest bepalende eigenschap is de mate van openheid of beslotenheid van een landschap. Hierbij vormen de bossen het uiterste aan de ene kant van het spectrum, en de jonge open zandontginningen het andere uiterste. De aanwezigheid van erf-, laan- en kavelbeplantingen en landschapselementen zoals bosjes en houtwallen bepaalt in grote mate de uitstraling van herkenbaarheid van een landschapstype.

3.2.2 Vertrekpunten per landschapstype

Het onderscheid tussen verschillende landschapstypes en de beleefbaarheid van die verschillende types, ligt aan de basis van de gebiedsgerichte criteria in de structuurvisie Alphen – Chaam. De belevingswaarde is onlosmakelijk gekoppeld aan het landschapstype.

Voor de verschillende herkenbare landschapstypen op ons grondgebied, met uitzondering van 'bos'³ is de karakteristiek in tabelvorm vertaald. De opgenomen criteria zijn gebaseerd op de oorspronkelijke verschijningsvorm zoals die te vinden is op historische kaarten. Voor het broekontginningenlandschap is aangesloten bij de oude besloten zandontginningen. Er is immers sprake van sterke overeenkomst in verschijningsvorm en belevingswaarde en dat is het aspect waarop we regie willen voeren. Voor het landschapstype coulisselandschap geldt dat dit wat betreft verschijningsvorm vergelijkbaar is met het jonge besloten zandontginningenlandschap. Voor het landschapstype 'bos', geldt dat dit wat betreft verschijningsvorm geheel anders is dan de andere voorkomende landschapstypen: een grote mate van beslotenheid.

³ De gebiedsgerichte criteria zijn gericht op het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. De dynamiek in de bosgebieden is naar verwachting heel beperkt.

Omdat het bosgebied overwegend monofunctioneel is, het beleidsmatig beschermd is en er geen bebouwingsclusters in gelegen zijn, is de verwachting dat daar niet of nauwelijks sprake zal zijn van dynamiek. Daarom is voor dit landschapstype geen tabel gemaakt. In de bosgebieden hechten we uiteraard ook hoge waarde aan ruimtelijke kwaliteit. De afweging van initiatieven (zoals mogelijk op het gebied recreatie) in bos-/natuurgebied betekent daarom zorgvuldig maatwerk, betrekken van de verschillende belangen en een hoogwaardige landschappelijke inpassing.

De bebouwingsclusters zijn onlosmakelijk onderdeel van het landschap. De belevingswaarde van een cluster is ook verbonden aan dit landschap. Wanneer een bebouwingscluster gelegen is op de overgang tussen verschillende landschapstypen, zijn verschillende tabellen van toepassing. In bijlage 2 (bijlagenboek) is per bebouwingscluster een beschrijving en visie opgenomen. Voor de (functionele) mogelijkheden in de clusters wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en deze bijlage 2.

In de tabellen hierna worden per landschapstype randvoorwaarden gegeven voor aspecten als karakterkenmerken, verkaveling, oriëntatie en beplanting. Ook wordt aangegeven of in dat landschapstype een schaalsprong in bebouwing afweegbaar is, evenals grootschalige buitenopslag of buiten (grootschalig) parkeren. Ten aanzien van deze laatste aspecten wordt gesproken in termen van 'ja, mits' en 'nee, tenzij'. Mits en tenzij, bieden voor incidenten een afwijkingsmogelijkheid, wanneer er sprake is van een uitzonderlijke schoonheid en meerwaarde voor de gemeente. Uiteraard moet natuurlijk voldaan worden aan de randvoorwaarden in de betreffende tabel.

Aanvullend gelden ook de aandachtspunten rondom de kwaliteitsdragersopstructuurvisieniveau, zie hiervoor paragraaf 3.2.3 en bijlage 4 van het bijlagenboek.

Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten jonge open zandontginningenlandschap	
Karakter	grote schaal, open, vergezichten, grote bedrijven, openheid, op specifieke plaatsen wegbepanting (bijv. tussen twee eenheden), grotere bospercelen, strakke lijnen
Verkaveling	grootschalig en rationeel
Landschapselementen	landschapsboom als bomerij of boomgroep
Bepantingssoorten	Berk en Amerikaanse eik
Erfbepantingen	Veelal beperkt tot achterzijde erven en tuin aan de voorzijde, inheems
Oriëntatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Erf dwars op de weg, bedrijfswoning met lange zijde
Water (opvang)	Lijnvormig, in greppels en sloten.
Landschapsversterkende maatregelen	Versterken landschappelijk raamwerk door het lokaal versterken van laanbepantingen en inpassen van bedrijvigheid.
Significante vergroting bouwblokken?	Ja, mits
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Ja, mits

Voor de ligging van dit landschapstype wordt verwezen naar de kaart op pagina 62

Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten oude besloten zandontginningen, bolle akkers en broekontginningenlandschap	
Karakter	middenschaal, de akkers zijn open, bolle ligging, (laan)beplanting langs de wegen en op de huiskavels, solitaire bomen op de akkers, zandwegen en paden, singelbeplanting op de huiskavel, beplanting langs randen van de akkers
Verkaveling	grillig en kleinschalig (vergeleken bij jonge ontginningen)
Landschapselementen	Hakhoutsingel, bossingel, hakhoutbosje, kleine bosjes, struweelhaag, landschapsboom als solitair, als bomenrij of als boomgroep, hoogstamboomgaard, amfibieënpool, bloem- en kruidenrijke randen en zomen.
Beplantingssoorten	Eiken in het buitengebied, Lindes langs de wegen, singels, beukenhagen, singels met Hazelaar, Meidoorn, Krent
Erfbeplantingen	Rond het erf, 'cultureel' aan de voorzijde, meer landschappelijk naar achter toe. Boomgaarden en hakhoutsingels.
Oriëntatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Erf dwars of langszij de weg, bedrijfswoning met lange zijde naar de weg
Water(opvang)	In de vorm van greppels of poelen
Landschapsversterkende maatregelen	schaalverkleining door aanleg van landschapselementen, vergroten van contrast tussen open oude akkers door beplanting eromheen, natuurlijk randenbeheer, inpassing van bedrijvigheid
Significante vergroting bouwblokken?	Ja, mits. Geen schaa sprong mogelijk op bolle akkers.
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Ja, mits

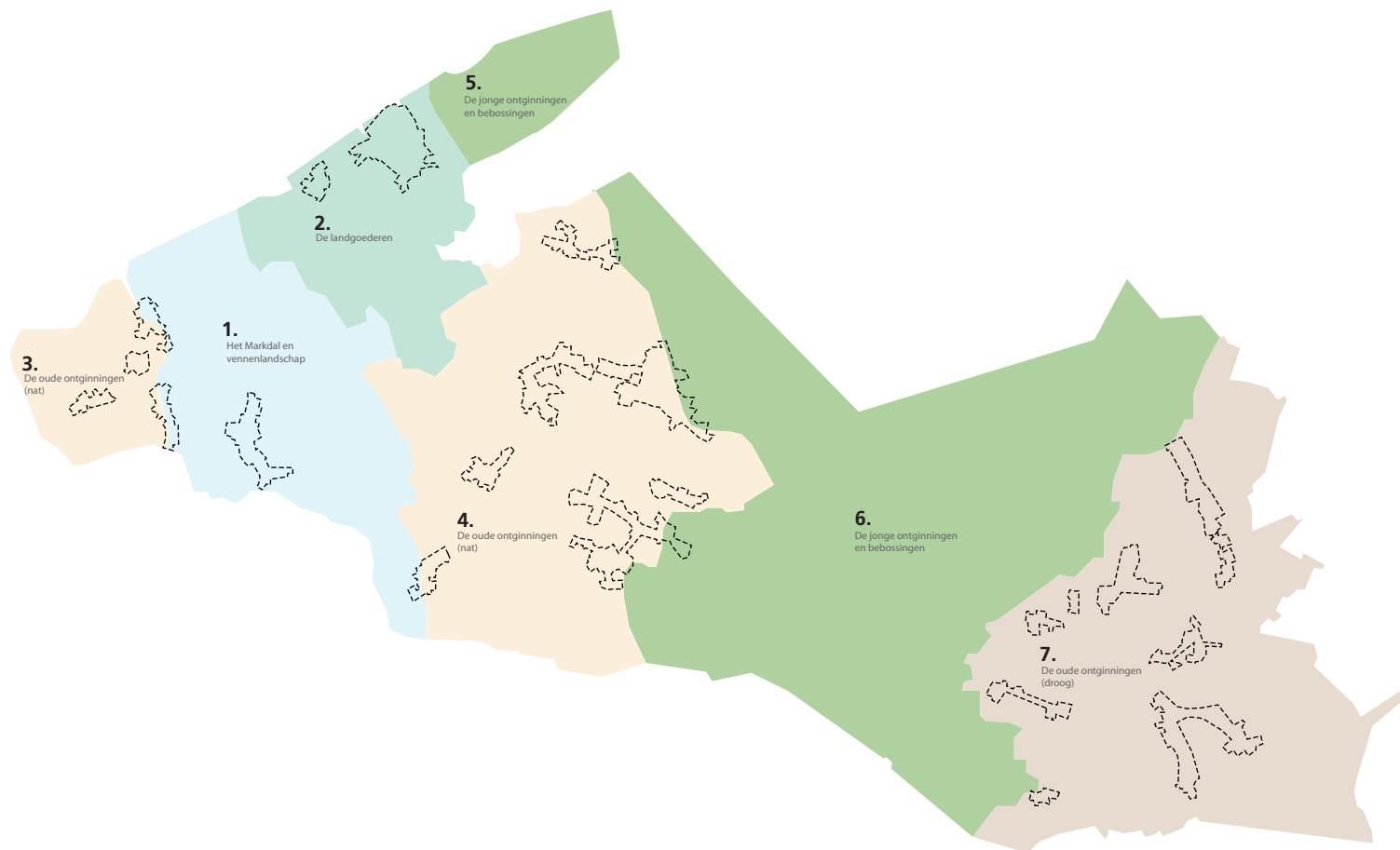
Voor de ligging van dit landschapstype wordt verwezen naar de kaart op pagina 62

Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten beekdalenlandschap	
Karakter	Kleinschalig, open, nat, lage ligging, overwegend grasland, event. kavelgrens beplantingen loodrecht op de beek, kleine bosjes.
Verkaveling	grillig en kleinschalig, dwars op de beek
Landschapselementen	elzensingel, griendbosje (hakhoutbosje), klein bosje, struweelhaag, landschapsboom als solitair, landschapsboom als bomenrij of boomgroep, landschapsboom in bomenrij of boomgroep in grasland, knot-boom, amfibieënpool, natuuroever riet, natuuroever nat grasland, bloem- en kruidenrijke randen en zomen
Beplantingssoorten	(knot)Wilg, Els, (knot)Populier
Erfbeplantingen	Beperkt en passend bij vochtige bodems, erfbeplantingen mogen niet ten koste gaan van de karakteristieke openheid van de beekdalen.
Oriëntatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Alleen bebouwing op de rand van het beekdal.
Water(opvang)	In de vorm van greppels of poelen, nevenlopen plas-dras oevers
Mogelijkheden t.b.v. landschapsversterking	renaturaliseren, vergraven en meanderen, herverkavelen, aanplanten, afplaggen/verarmen en inzaaien, agrarisch natuurbeheer
Significante vergroting bouwblokken?	Nee, tenzij.
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Nee, tenzij

Voor de ligging van dit landschapstype wordt verwezen naar de kaart op pagina 62

Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten coulisselandschap en jonge besloten zandontginningenlandschap	
Karakter	Afwisselende schaal, openheid afgewisseld met besloten gebieden, op specifieke plaatsen wegbeplanting (bijv. tussen twee eenheden), grotere bospercelen, strakke lijnen
Verkaveling	rationeel (vergeleken bij oude zandontginningen)
Landschapselementen	landschapsboom als bomenrij of boomgroep, bosjes
Beplantingssoorten	Berk en Amerikaanse eik
Erfbeplantingen	Veelal beperkt tot achterzijde erven en tuin aan de voorzijde, inheems
Oriëntatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Erf dwars op de weg, bedrijfswoning met lange zijde
Water (opvang)	Lijnvormig, in greppels en sloten.
Mogelijkheden t.b.v. landschapsversterking	versterken landschappelijk raamwerk door het lokaal versterken van laanbeplantingen, natuurlijk randenbeheer, en inpassen van bedrijvigheid, aanleg van bosjes
Significante vergroting bouwblokken?	Ja, mits.
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Ja, mits

Voor de ligging van dit landschapstype wordt verwezen naar de kaartop pagina 62



Kaart: Geografisch onderscheiden deelgebieden Landschapsontwikkelingsplan met bebouwingsconcentraties

3.2.3 Kwaliteitsdragers gebieden en bebouwingsclusters

De kaarten hiervoor tonen de 7 geografische deelgebieden uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) en (gestippeld) de ligging van de bebouwingsclusters daarbinnen. Binnen 7 globale deelgebieden komen meerdere landschapstypen voor. De gebiedsgerichte criteria binnen een deelgebied kunnen dus verschillen afhankelijk van de specifieke locatie en het landschapstype. In bijlage 4 (Bijlagenboek) zijn per deelgebied naast de daarin voorkomende landschapstypen, ook de specifieke kwaliteitsdragers en kenmerken benoemd. Behoud en versterking hiervan is op structuur- en gemeenteniveau van belang. De in bijlage 4 opgenomen aandachtspunten nemen we daarom mee bij de afweging van (een goede landschappelijke inpassing van) een initiatief / ontwikkeling, zodat een ontwikkeling met ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt.

Voor de typering van de bebouwingsclusters, de visie per bebouwingscluster en de kansen daarvoor, wordt verwezen naar bijlage 2 van het Bijlagenboek. Hiervoor is volledig aangesloten bij de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling uit 2009. Met de vaststelling van deze structuurvisie, is deze structuurvisie buitengebied geactualiseerd en komt deze te vervallen. Voor de (functionele) mogelijkheden in de verschillende typen bebouwingsclusters wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en de genoemde bijlage 2.





3.3 De kernen

3.3.1 Introductie

Voor het opzetten van het gebiedsgerichte afwegingskader voor de kernen, hebben we een onderscheid gemaakt in de gebiedstypen (zie kaart paragraaf 2.1):

- De historische linten en centra
- De woongebieden
- De werkgebieden

Achterliggende gedachte is dat vanuit de ontstaansgeschiedenis, bouwperiode en functioneel gebruik, er sprake is van:

- Wezenlijk andere belevingskarakteristieken,
- Andere waardering en definitie van beeldkwaliteit.

Per gebiedstype zijn hierna de criteria zodanig geformuleerd, dat deze als afwegingskader kunnen dienen voor alle specifieke gebieden binnen dat gebiedstype. We hebben niet de intentie om te sturen op het specifieke kleur-, materiaalgebruik en detaillering in alle gebieden. Een ontwikkeling moet zich ook wat dat betreft voegen in haar omgeving. Om op deze (soms toch erg in het oog springende aspecten) regie te kunnen voeren, hanteren we het afwegingskader in de structuurvisie als onderdeel van de excessenregeling. Achteraf kunnen initiatiefnemers op basis daarvan aangeschreven worden. In 3.1. hebben we accentengebieden ruimtelijke kwaliteit aangewezen, waaronder de (historische) centrumgebieden van Alphen en Chaam. Dat zijn ook gebieden waarvoor we in de parallel aan de structuurvisie opgestelde beknopte Welstandsnota toetsingscriteria opgenomen hebben.



3.4 Gebiedsbeschrijving Linten en Historische centra

De historische linten zijn van oorsprong agrarische bebouwingsstructuren. Waar ze samenkomen, vormt de historische kern. De continuïteit van de oude linten maken dat deze als structuurdragers bepalend zijn. Door deze aspecten zijn de linten bij uitstek geschikt als vervoersassen waardoor de linten een hoge dynamiek hebben. Dit heeft in de loop der tijd veel verschillende activiteiten aan de linten gekoppeld. De grote diversiteit aan bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies is het meest kenmerkend voor de bebouwing aan de linten. Aan de randen van het centrumgebied zijn de bebouwingswanden van de linten vrijwel gesloten. Oorspronkelijke open plekken in het lint zijn in verschillende periodes opgevuld en op locaties van eerdere bebouwing heeft herontwikkeling plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk verschillen. Naarmate men de dorpskern dichter nadert kan een toename in de dichtheid worden waargenomen. De bebouwing staat hier ook dichter op de straat waardoor het straatprofiel versmalt. Dit beeld verduidelijkt het contrast tussen de landschappelijke sfeer aan het begin van het lint en die in het dorpscentrum (waar de linten samenkomen). De bebouwing in de uitloper verschilt van dat in het historische dorpsgebied door de lagere dichtheid en het minder strak hanteren van de rooilijn. De overwegend vrijstaande kleinschalige bebouwing varieert van één tot twee bouwlagen met kap. In het lint komen naast woonbebouwing enkele bedrijven voor. De architectuur van de bebouwing varieert sterk van zeer sobere jaren zestig architectuur tot meer modernistische stijlen en architectuur uit het begin van de 20e eeuw met meer detaillering. De toegepaste materialen en kleuren zijn natuurlijk.

Ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen

Galder

- De historische structuur blijft uitgangspunt voor alle toekomstige ontwikkelingen.
- Een verdere verdichting van de linten van Galder is ongewenst.
- Door nieuwe ontwikkelingen mag het karakter van het lint niet worden aangetast.
- Nieuwe bebouwing dient zodanig te worden gerealiseerd dat een geleidelijke overgang naar het landschap ontstaat.

- Op de knooppunten in de linten, zoals de Sint Jacobskapel en de Galderseweg, blijft de relatie met het omringende landschap optimaal voelbaar.

Chaam

- De huidige structuur blijft bepalend voor alle ontwikkelingen.
- De provinciale weg is binnen het dorp het verbindend element.
- Op de verschillende knooppunten in het dorp vormen de zijwegen de fysieke en beleefbare relatie met het omringende landschap.

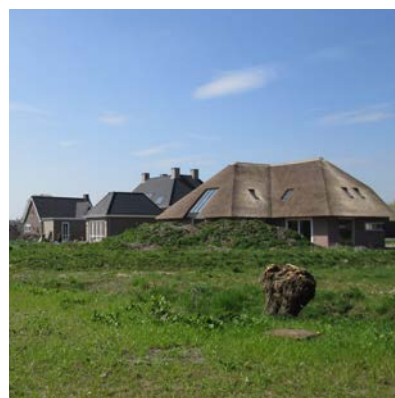
Alphen

- Radiale structuur van de kern versterken.
- Aanpassingen in de kernen moeten de oude structuur versterken en herstellen.
- Aandacht voor de knooppunten van wegen.
- De huidige structuur blijft bepalend voor alle ontwikkelingen.
- Hoofdweg is binnen het dorp het verbindend element.
- Op de knooppunten in het dorp vormen de zijwegen de fysieke en beleefbare relatie met het omringende landschap.



Vertrekpunten voor initiatieven op perceels- en gebouwniveau

	Perceel	Gebouw voor zover relevant op structuurniveau
Linten en historische centra	• Het bestemmingsplan is bepalend voor de toegestane maatvoering • Bouwinitiatieven houden de ruimtelijke (of stedenbouwkundige) structuur herkenbaar • Open plekken in het lint behouden. • Invullen van lege plekken is onder voorwaarden toegestaan. Een plan mag geen afbreuk doen aan de bestaande opbouw van het lint. • Bouwinitiatieven zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing (omgeving) en de plek als geheel (lint, bebouwingscluster). • Een aan- en bijgebouw is op zichzelf herkenbaar en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	• Massa's moeten een logische invulling zijn op de plek. • Nieuwbouw heeft een bij de omgeving passende hoofdvorm. • Architectuur van de massa is afgestemd op de karakteristiek van de omgeving. • Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. • Materiaalkeuze aanpassen aan de algemene karakteristiek van het gebied. Gebiedseigen materiaalsoorten toepassen. Geen detonerende of niet-reguliere materialen. • Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op het bouwwerk op zichzelf, de omliggende bebouwing en/of de omgeving (in geval gebouwd in het groen). • Reclame-uitingen aan de gevel worden terughoudend toegepast



3.5 Gebiedsbeschrijving Woongebieden

In de gemeente Alphen-Chaam zijn rondom de oorspronkelijke dorpscentra woongebieden gebouwd. Vanaf de tweede wereldoorlog gebeurde dat op een planmatige manier, eerst in een kleinschalige vorm. Later zijn er gebieden in Chaam, Alphen en Galder aangelegd met een meer grootschalige omvang. De woongebieden zijn aangrenzend aan de linten ontstaan, een aantal in stroken- en blokverkavelingen en een aantal in hoven. De woongebieden in een stroken- en blokverkaveling worden gekenmerkt door een eenvoudig stedenbouwkundig patroon en eenduidige hoofdbouwwormen. De stedenbouwkundige structuur van de wijken kenmerkt zich door een traditionele blokverkaveling met traditioneel vormgegeven rijen- en dubbele woningen. In Alphen zijn een aantal uitbreidingen achter het lint vormgegeven in hoven. De opzet is hier niet helder in een recht patroon. De bebouwing volgt hier de hovenstructuur van de wegen. Waar bebouwing afgewisseld wordt met relatief grote groenstroken. De gebieden zijn seriematig ontworpen, naast blokken / korte stroken zijn er veel twee-onder-een-kapwoningen. Naast de seriematig ontworpen gebieden, komen er ook gebieden met individueel ontworpen, vooral vrijstaande gebouwen voor. Deze hebben een beperkt samenhangende karakteristiek tussen cultuurhistorie en architectuurstijl. De gebouwen zijn veelal individueel ontworpen en geven de wijken en straten daardoor een gevarieerd gezicht.

De architectuur en de toegepaste materialen en bouwwormen stralen anti-stedelijkheid uit. Doorgaans worden natuurlijke materialen toegepast; bij voorkeur baksteen en gebakken pannen, plaatselijk wordt ook op beperkte schaal hout in de gevel verwerkt. De gevels zijn van een gedekte materiaalkleur voorzien van een eenvoudige 'dorpse' detaillering. De meer recente uitbreidingen laten echter een meer uitgesproken vorm-, kleur- en materiaalgebruik zien.

Ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen

Woningbouw moet bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het dorp, de dorpsrand en de relatie met het omringende landschap.

Galder

- Bescheiden ontwikkeling van wonen, Bollemeer, Ballemansweg (waaronder CPO);
- Nieuwe bebouwing als geleidelijke overgang naar het landschap, waaronder ook ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen.

Chaam

- 'Chaam tussen de beken';
- Behoud van beekdal Roode Beek, respectabele afstand vrij van bebouwing;

Alphen

- Toevoegen van bebouwing tussen rondweg en bestaande kern, in landschappelijk waardevolle groene ruimtes.



Vertrekpunten voor initiatieven op perceels- en gebouwniveau

	Perceel	Gebouw voor zover relevant op structuurniveau
Woongebieden	• Het bestemmingsplan is bepalend voor de toegestane maatvoering • Bouwinitiatieven houden de ruimtelijke (of stedenbouwkundige) structuur herkenbaar • Bouwinitiatieven zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing (omgeving) en de plek als geheel (buurt of wijk). • Een aan- en bijgebouw is op zichzelf herkenbaar en ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	• Massa's moeten een logische invulling zijn op de plek. • Nieuwbouw heeft een bij de omgeving passende hoofdvorm. • Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. • Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op het bouwwerk op zichzelf, de omliggende bebouwing en/of de omgeving (in geval gebouwd in het groen).

3.6 Gebiedsbeschrijving Bedrijventerrein

Van oorsprong was de bedrijvigheid in de dorpscentra en in de linten te vinden. Mede door schaalvergroting en de behoefte aan voldoende bedrijfsruimte zijn in Alphen en Chaam planmatige bedrijventerreinen aangelegd. Deze werkgebieden zijn kleinschalig van opzet en gericht op verschillende segmenten. De afzonderlijke panden zijn vaak in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld waardoor de samenhang in architectuur gering is. De bedrijfshallen, kantoren en bedrijfswoningen hebben ieder een andere ruimtelijke uitstraling, waardoor de samenhang niet groot is. Dit komt de kwaliteit en uitstraling van de terreinen niet ten goede. Aan het stedenbouwkundig ontwerp van nieuw ontwikkelde bedrijventerreinen liggen echter wel stedenbouwkundige randvoorwaarden ten grondslag in het bestemmingsplan. Dit vertaalt zich in een heldere opzet van rooilijn, zijdelingse afstand en oriëntatie. Bovendien worden er richtlijnen gegeven voor vorm, kleur- en materiaalgebruik.

Ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen

Galder

- Nieuwe bebouwing als geleidelijke overgang naar het landschap;
- Maatwerk waar mogelijk.

Chaam

- Ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijventerrein niet verruimen. Er is nog een mogelijkheid voor een uitbreiding met maximaal 2 hectare.

Alphen

- Concentratie kleine of middelgrote lokaal gebonden bedrijven.
- Uitbreiding bedrijventerrein tussen rondweg en bestaande kern, in landschappelijk waardevolle groene ruimtes. Inbreidingslocaties hebben echter prioriteit. Braakliggende percelen en leegstaande panden moeten eerst ingevuld worden. Dit is ook van belang vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit.

In het algemeen geldt dat initiatieven op inbreidingslocaties, voorrang hebben boven initiatieven op uitbreidingslocaties. Als gemeente hechten we grote waarde aan het zorgvuldig toepassen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (SER).

Vertrekpunten voor initiatieven op perceels- en gebouwniveau

	Perceel	Gebouw voor zover relevant op structuurniveau
Bedrijfenterrein	- Het bestemmingsplan is bepalend voor de toegestane maatvoering - Bouwiniciatieven houden de ruimtelijke (of stedenbouwkundige) structuur herkenbaar - Bouwiniciatieven zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing (omgeving) en het terrein als geheel - Bij voorkeur geen open opslag direct grenzend het aan het openbare gebied of buitengebied. Wanneer dit direct gerelateerd is aan de betreffende functie, is een goede inpassing van groot belang.	- Massa's moeten een logische invulling zijn op de plek. - Nieuwbouw heeft een bij de omgeving passende hoofdvorm. - Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding. - Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op het bouwwerk op zichzelf, de omliggende bebouwing en/of de omgeving (in geval gebouwd in het groen).Bouwwerken grenzend direct aan openbaar gebied zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd





DEEL 4: Financiële regie

4.1 Introductie Uitvoeringsparagraaf

Voor ons is een van de hoofddoelen van deze structuurvisie: een handvat voor de inhoudelijke regie op (particuliere) ontwikkelingen, zodat we kunnen sturen op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee op de ‘ontwikkeling’ van Alphen-Chaam in lijn met het Cittaslow-gedachtegoed.

In deze structuurvisie benoemen we de hoofdlijnen van ons beleid op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, recreatie, landschap en verkeer. Per thema worden vertrekpunten voor ontwikkelingen benoemd, welke onderdeel vormen van ons afwegings- en overlegkader. Omdat we grote waarde hechten aan het behoud en waar mogelijk de versterking van ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde, is per landschapstype / deelgebied (aanvullend op de thematische vertrekpunten), vanuit de karakteristiek een set gebiedsgerichte vertrekpunten opgenomen.

Van ruimtelijke Ordening naar ruimtelijke Organisatie
Voor de meeste ontwikkelingen en projecten die in deze structuurvisie benoemd zijn, staan wij als gemeente niet alleen (of zelfs helemaal niet) ‘aan de lat’. Bij die projecten ligt de initiërende en realiserende rol bij anderen. Als gemeente hebben wij daarbij vooral een faciliterende en zeker ook uitnodigende en inspirerende rol. We nodigen partijen uit om initiatieven in die richting te ontplooiën.

De structuurvisie is een bestuursverantwoordelijkheid. Het gemeentebestuur verplicht zichzelf naar deze structuurvisie te handelen, maar de structuurvisie bevat geen verplichtingen naar burgers. Burgers mogen verwachten dat het bestuur bij verzoeken en vragen van burgers haar antwoord zal baseren op de beleidsuitspraken in deze structuurvisie. Goed gemotiveerd kan hiervan afgeweken worden.

Omdat het grootste deel van de projecten, activiteiten en ontwikkelingen die in deze structuurvisie benoemd worden, reeds verankerd zijn in 'bestaand beleid', omvat deze uitvoeringsparagraaf geen omvattend, concreet projectenoverzicht met per project gerichte realisatiestrategieën. Verwezen wordt naar de themahoofdstukken en de separate beleidsdocumenten en -programma's.

In het traject naar uitvoering en uitwerking van projecten en beleidsvoornemens dienen nog vele activiteiten ondernomen te worden, telkens weer door/met andere partijen.

Om ons beleid te realiseren, zetten we verschillende instrumenten in, welke we gecategoriseerd hebben naar: proces-, juridische- en financiële instrumenten. Deze komen hierna aan de orde.



4.2 Procesinstrumenten

Procesinstrumenten zeggen iets over de inspanningen die we als gemeente willen doen richting de uitvoering van het beleid. Het kan bijvoorbeeld gaan om de activiteiten gericht op:

- een goede afstemming van beleidsontwikkelingen (gemeente, maar ook met provincie en rijk): bereiken win-win situaties;
- nadere uitwerking van beleid, operationalisatie van hoofdlijnen;
- de wijze waarop we bij de verdere beleidsuitwerking omgaan met andere partijen, zoals overleg en communicatietrajecten;
- proces- en procedureafspraken.

We gaan er nadrukkelijk van uit dat wij in veel situaties (mede) afhankelijk zijn van andere partijen om de beleidsdoelen te kunnen effectueren. Als gemeente zoeken we regelmatig de dialoog op met maatschappelijke groeperingen en andere partijen over het beleid en de effectuering van het beleid. Een voorbeeld hiervan is het voorgenomen overleg met de natuurvereniging Mark en Leij over de toepasbaarheid van de gebiedsindeling en de te hanteren aandachtspunten voor de kwalitatieve regie. In deze structuurvisie hebben we aangegeven wat voor ons belangrijke (thematische- en gebiedsgerichte) aandachtspunten zijn bij de beoordeling van initiatieven van derden en het overleg daaromtrent.

Bij het afwegen van initiatieven van derden die niet passen binnen de bestemmingsplannen, hanteren we de volgende procesgang:

- uitgangspunt: goed luisteren naar de mensen, binnen kaders is het streven om zo maximaal mogelijk te maken;
- initiatief beoordelen op haar betekenis voor de gemeente Alphen-Chaam in het algemeen;
- vervolgens beoordelen op de mate waarin voldaan/bijgedragen wordt aan de benoemde aandachtspunten bij de relevante thema's in de structuurvisie;
- vervolgens wordt beoordeeld of de locatie op zich, voldoende geschikt is voor het initiatief (bijvoorbeeld gezien bereikbaarheid en mate van buitenopslag en/of – parkeren);

- er wordt beoordeeld of de concrete invulling en `vormgeving` voldoende bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit: of er sprake is van een goede landschappelijke inpassing (waaronder ook de eventueel benodigde extra investering in de landschappelijke kwaliteit) en een borging daarvan. In ieder geval voor locaties gelegen in de 'accentgebieden ruimtelijke kwaliteit' wordt hierbij het Alphen-Chaamse Kwaliteitsteam betrokken (zie 3.1). Waarbij het gebiedsgerichte kader uit deze structuurvisie als vertrekpunt wordt gehanteerd, aangevuld met het rapport 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap, regio West-Brabant, 2013' (zie volgende paragraaf).

Afhankelijk van de ingrijpendheid en complexiteit van het initiatief worden hierbij in een vroeg stadium omwonenden / andere belanghebbenden betrokken. In principe neemt de gemeente hierbij het initiatief, maar er ligt ook een verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer. Dit kan immers bijdragen aan een soepeler proces en realisatietraject.

Als het proces met succes is doorlopen, nemen we een positief principebesluit tot medewerking, dan wordt het publiekrechtelijke traject gestart (bijvoorbeeld opstellen bestemmingsplan of goede ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning). Parallel daaraan wordt het privaatrechtelijke traject gestart gericht op het opstellen van een anterieure overeenkomst. Beide trajecten vormen de basis voor de daadwerkelijke realisatie.



4.3 Juridische instrumenten

De juridisch instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten. Er is een onderscheid tussen publiek- en privaatrechtelijke instrumenten. Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair de instrumenten uit de Wro, zoals het bestemmingsplan. Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, zoals een realisatieovereenkomst.

Publiekrechtelijke instrumenten

Als gemeente willen we de mogelijkheid hebben om bij nieuwe initiatieven `nee` te kunnen zeggen, waar dat nodig is. We kiezen er daarom voor om nieuwe ontwikkelingen die ingrijpender zijn dan een `gewone` uitbreiding of een bepaalde verbetering of verbreding van activiteiten (die noodzakelijk is voor een financieel gezonde bedrijfsvoering), niet meer rechtstreeks te regelen in de (beheergerichte) bestemmingsplanen voor woon- en werkgebieden en voor het buitengebied. We maken hierbij een uitzondering voor die ontwikkelingen die het bij in procedure brengen van het nieuwe reguliere bestemmingsplan reeds voldoende concreet zijn, de rechten en plichten bekend zijn en deze indien noodzakelijk als in een anterieure overeenkomst verankerd zijn.

Privaatrechtelijke instrumenten

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de dorpen, streven we ernaar om (waar mogelijk én waar een publiek belang gediend wordt) via actieve grondpolitiek zelf realisatieverantwoordelijkheid te nemen. Het in eigendom verwerven van een locatie vormt het sterkste regie-instrument om de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Indien actieve grondpolitiek niet mogelijk of noodzakelijk is, zullen we via een privaatrechtelijke overeenkomst zorgdragen dat de algemene belangen worden veiliggesteld.

In het buitengebied zal, nog meer dan in de dorpen, sprake zijn van individuele (her)ontwikkelingen. Het is het streven van de gemeente om hierbij met de partij(en) privaatrechtelijke overeenkomsten te sluiten, om de gewenste kwaliteiten en (wanneer dat aan de orde is) ook het noodzakelijke kostenverhaal veilig te stellen. Indien door omstandigheden een privaatrechtelijke overeenkomst niet haalbaar blijkt, maar we als gemeente de realisatie publiekrechtelijk toch mogelijk willen maken, dan verankeren wij die doelen via publiekrechtelijke weg in een exploitatieplan dat samen met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.



4.4 Financiële instrumenten

4.4.1 Ontwikkelingen en investeringen

Het realiseren van de gemeentelijke beleidsdoelstellingen zoals opgenomen in deze structuurvisie vragen om financiële inspanningen. Deze zullen deels samengaan met opbrengsten via de grondexploitatie (ontwikkelingsprojecten). In de huidige economische omstandigheden is dit echter beperkt.

Bij andere projecten is er alleen sprake van kosten (investeringsprojecten). De projecten kunnen noodzakelijk zijn om ontwikkelingsprojecten mogelijk te maken. In die situatie kan een deel van de kosten van dat investeringsproject, op basis van de Grondexploitatie (Grex) worden 'verhaald' op dat ontwikkelingsproject. Dat wordt kostenverhaal genoemd.

Gezien de beperkte inkomsten vanuit ontwikkelingsprojecten, gecombineerd met de teruglopende middelen in het gemeentefonds in verband met bezuinigingen, zijn we als gemeente genooddaakt zeer zorgvuldige afwegingen te maken om al dan niet met een investeringsproject aan de slag te gaan. Onze prioriteit gaat uit naar het verder brengen en realiseren van reeds in gang gezette projecten en plannen. Uiteraard zijn we hierin, binnen de financiële kaders, flexibel. Bijvoorbeeld wanneer een project (langdurig) stagneert en er geen uitzicht op (door)start is of wanneer er een initiatief/kans voordoet waarvan wij als gemeente het wenselijk vinden om hierop in te spelen omdat bijgedragen wordt aan onze doelstellingen.

Voor de totale financiering van de uitwerking en realisatie van de beleidslijnen uit deze structuurvisie kunnen in beginsel de volgende mogelijkheden worden ingezet:

- financiering via een gemeentelijk grond- en/of gebouwenexploitatie;
- financiering door het aangaan van een PPS (publiek private samenwerking);
- financiering via kostenverhaal op derden die door een ontwikkeling nieuwe bouwrechten verwerven;
- (extra) financiële bijdragen van derden op basis van een anterieure overeenkomst;
- subsidies en bijdragen van andere overheden en semi-overheden;
- vanuit de algemene middelen via gemeentebegroting.

Voor projecten waar publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sturingsmogelijkheden onvoldoende zijn om de gewenste regierol te vervullen, zal getracht worden door middel van het verkrijgen van grondposities een sleutelpositie te bemachtigen.

We streven er als gemeente naar om, daar waar mogelijk, ontwikkelingen te realiseren via een gemeentelijke grondexploitatie, al dan niet in samenwerking met één of meerdere private partijen. Uiteraard zullen we daarbij zo optimaal mogelijk gebruik maken van de extra financiële middelen die andere overheden, de regio en semi-overheden via subsidiemogelijkheden en bijdrageregelingen beschikbaar stellen.

Indien we als gemeente niet in staat zijn om een ontwikkeling te realiseren via een (gedeeltelijk) gemeentelijke grondexploitatie zullen we de mogelijkheden van het wettelijk verplicht kostenverhaal maximaal inzetten. Via anterieure overeenkomsten vragen we financiële bijdragen. Naast deze vormen van financiering maken we ook in de algemene middelen bijdragen vrij om een aantal door de gemeente als noodzakelijk beschouwde ontwikkelingen ook daadwerkelijk te realiseren.

Voor de overige ontwikkelingsprojecten op het gebied van wonen en/of werken, geldt dat er sprake is van een particuliere initiator en realisator. Dit wil echter niet zeggen dat de gemeente dan geen centrale regierol heeft. Deze wordt niet vormgegeven door gemeentelijke ontwikkeling/realisatie, maar door sturing middels overeenkomsten en juridisch-planologische regelingen.

4.4.2 Kostenverhaal

De grondexploitatiewet verplicht de gemeente alle kosten en investeringen van de gemeente om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

- de gebiedseigen kosten (de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting, noodzakelijke landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing en plan- en procedurekosten);
- bovenwijkse voorzieningen (kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten, maar die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld);
- bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie resultaat).
- daarnaast hebben we als gemeente Alphen-Chaam de mogelijkheid om bij anterieure overeenkomsten, zogenaamde 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' te vragen (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plan).

In de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en het Bro (besluit ruimtelijke ordening) is bepaald welke kostensoorten als gebiedseigen kosten of als bovenwijkse voorzieningen mogen worden verhaald. Wettelijk verplicht kostenverhaal kan niet worden toegepast voor ontwikkelingen waarvan de bestemmingsplanprocedure nog onder de oude WRO valt.



Gebiedseigen kosten, kwaliteitsimpuls artikel 2.2. VR provincie NB

Onderdeel van de reguliere gebiedseigen kosten beschouwt de gemeente Alphen-Chaam dat nieuwe ontwikkelingen op een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke wijze ingepast dienen te worden. Dit zijn gebiedseigen kosten, aangezien deze kosten worden gemaakt teneinde een goede inpassing (en daarmee een goed functioneren) van het beoogde project te bereiken. Ook indien deze kosten buiten de plangrens vallen zijn deze kosten noodzakelijk om een goede functionele en ruimtelijke inpassing te garanderen. De gemeente is verplicht, om dwingend de noodzakelijke binnenplanse en buitenplanse kosten op de initiatiefnemer te verhalen indien de gemeente deze kosten maakt in plaats van de initiatiefnemer.

Bij de beoordeling op een goede, reguliere ruimtelijke en landschappelijke inpassing, kijken we als gemeente Alphen-Chaam op 3 schaalniveaus naar de beoogde ontwikkeling:

1. Hoofdstructuren en essentiële waarden: Als eerste wordt op hoofdstructuurniveau gekeken naar een goede ruimtelijke, functionele en landschappelijke inpassing. De ontwikkeling mag géén negatieve invloed uitoefenen op bijvoorbeeld bestaande zichtlijnen, aanwezige functionele, natuur-, cultuur- en landschapsstructuren en waarden. Waar deze structuren en waarden direct, dan wel indirect in gevaar komen door de beoogde ontwikkeling dient het plan zodanig vormgegeven te worden dat aantasting van de structuren en essentiële waarden wordt voorkomen. Voor het beoordelen hiervan, vormt Deel 3 van deze structuurvisie 'regie vanuit de gebieden' een belangrijke basis.
2. Substructuren en belangrijke waarde: Ten tweede dienen de ontwikkelingen goed te worden ingepast in de structuur van de bebouwingsconcentratie/landelijk gebied. Het plaatsen van de nieuwe functie moet een toevoeging zijn voor de (kwaliteit van de) verschillende groene, blauwe, rode en grijze structuren. Ook het (gedeeltelijk) slopen, verbeteren en afschermen van ongewenste bebouwing kan de structuur versterken. Aansluiting bij eventuele rooilijnen versterkt de stedenbouwkundige structuur. Voor het beoordelen hiervan, vormt Deel 3 van deze structuurvisie 'regie vanuit de gebieden' een belangrijke basis.

3. Inpassing op perceelsniveau: Het laatste schaalniveau waarop gekeken wordt naar de nieuwe ontwikkeling is het perceelsniveau. Op perceelsniveau dient de ontwikkeling eveneens goed ruimtelijk ingepast te zijn. Hierbij kan gedacht worden aan een specifiek type beplanting, veel voorkomend in de nabije omgeving. Ook de plaats van de nieuwe functie op het perceel is en onderdeel dat op dit schaalniveau wordt meegenomen in het kader van een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Ook voor het beoordelen hiervan, vormt Deel 3 van deze structuurvisie 'regie vanuit de gebieden' een belangrijke basis.

Zoals eerder aangegeven, beschouwen wij een goede landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing als een gebiedseigen kostenpost. Wanneer de betreffende initiatiefnemer niet zelf kan zorgdragen voor een reguliere, goede (basis)inpassing zoals hierboven beschreven, dan levert de initiatiefnemer een financiële bijdrage aan de gemeente, welke gestort wordt in het gemeentelijk opgerichte Fonds Kwaliteitsverbetering. Als gemeente zullen wij vervolgens zorgdragen voor een goede inpassing van de ontwikkeling met de middelen uit het Fonds.

Kwaliteitsverbetering landschap, art. 2.2 VR provincie NB

In het verlengde van het vereiste van een reguliere, goede landschappelijke inpassing, ligt in een aantal type situaties de noodzaak voor een extra kwaliteitsversterking. Dit vloeit voort uit artikel 2.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. De regio West-Brabant heeft hiervoor een uitwerking gemaakt: 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap, 2013'. Hierdoor geldt voor de aanvullende vereisten ten aanzien van landschapsversterking een eenduidig beleidskader in de regio, maar is zeker ook nog maatwerk per gemeente mogelijk: het is niet 'dichtgetimmerd'.

Artikel 2.2. van de Verordening Ruimte geeft aan dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het 'bestaand stedelijk gebied' (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Echter omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de (kwaliteit van de) omgeving, wenst de Regio West-Brabant een aantal type ontwikkelingen uit te sluiten van die verplichting. De regio West-

Brabant onderscheidt daarom drie categorieën, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang. In de notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap, 2013' zijn deze uitgewerkt en is een niet limitatieve opsomming opgenomen, graag verwijzen we hiernaar:

- **Categorie 1:** Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Voorbeeld hiervan zijn ontwikkelingen die rechtstreeks mogelijk zijn in het bestemmingsplan.
- **Categorie 2:** Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- **Categorie 3:** Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Bij deze categorie ontwikkelingen, wordt een bijdrage aan de initiatiefnemer gevraagd. De omvang van de te vragen bijdrage is gerelateerd aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Er moet voldaan worden aan een kwaliteitsverbetering van het landschap die een bepaald deel van de bestemmingswinst vertegenwoordigd.

Aan de landschappelijke inpassing voor initiatieven die vallen binnen categorie 2, worden in de hiervoor genoemde regionale notitie kwantitatieve en kwalitatieve eisen gesteld, welke wij als gemeente Alphen-Chaam ook hanteren. Het betreft onder andere dat er een goed erfbeplantingsplan/landschappelijk inpassingsplan benodigd is, dat door middel van een anterieure overeenkomst de realisatie van de inpassing verzekerd is en dat wanneer niet aan de landschappelijke inpassing kan worden voldaan de systematiek voor de categorie 3 initiatieven toegepast dient te worden. Voor de aandachtspunten en randvoorwaarden ten aanzien van (de mogelijkheden van) landschappelijke inpassingen in de verschillende deelgebieden binnen onze gemeente verwijzen we graag naar Deel 3 van deze structuurvisie.

⁴ In Deel 1 van deze structuurvisie hebben we een kaart opgenomen, met het bestaand stedelijk gebied zoals dat afgebakend kan worden op basis van (de SER-ladder in) het Bro. Hieronder vallen de 3 kernen en alle bebouwingsconcentraties (immers lineaire bebouwingsstructuren).



Voor de initiatieven die vallen binnen categorie 3, is kwaliteitsverbetering van het landschap (een zogenaamde rood-met-groen koppeling) noodzakelijk. In de regionale notitie zijn forfaitaire bedragen opgenomen gekoppeld aan het type initiatief. Voor complexere ontwikkelingen zal een taxatie plaatsvinden. De verplichting (ook uit de Verordening Ruimte) dat 10% van het bouwblok wordt benut voor landschappelijke inpassing mag verrekend worden met de benodigde kwaliteitsverbetering. Wanneer de initiatiefnemer niet over de benodigde gronden voor de landschappelijke verbetering beschikt, of om een andere reden het niet zelf kan uitvoeren, wordt het bedrag gestort in het Fonds kwaliteitsverbetering / Landschapsfonds. Vanuit dit fonds zal de gemeente (of een partij als het waterschap of Brabants Landschap namens de gemeente) de landschappelijke verbetering realiseren. Gekoppeld aan de begroting, stellen we als gemeente jaarlijks een prioriteitenlijst vast van projecten die hiervoor in aanmerking komen. Onderdeel hiervan kunnen projecten zijn zoals benoemd in het Landschapsontwikkelingsplan, maar ook kwaliteitsinvesteringen in het bestaand stedelijk gebied waarvan de Alphen-Chaamse gemeenschap profijt heeft. In de regionale notitie is een niet limitatieve lijst opgenomen van mogelijke type kwaliteitsverbeteringsinvesteringen:

- landschappelijke inpassing bebouwing / bestemmingsvlakken;
- aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Zowel de benodigde landschappelijke inpassing (categorie 2) als ook de (extra) landschappelijke investering (rood-met-groen koppeling) wordt opgenomen in een privaatrechtelijke overeenkomst, ter borging van de realisatie.

Als gemeente zetten we als uitwerking van de landschapsinvesteringsregeling van de provincie dus geen algemeen verplichtende regeling op. Maatwerk is ons uitgangspunt, gericht op een goede landschappelijke inpassing ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief en omgeving, maar ook gericht op een zo beperkt mogelijke extra financiële belasting van initiatieven als gevolg waarvan mogelijk initiatieven niet van de grond komen. Kwaliteitsbehoud-/versterking van het landschap en gezond ondernemerschap / vitaliteit en leefbaarheid moeten in balans zijn!

Uitgangspunt is dat alle ontwikkelingen bij moeten dragen aan behoud en waar mogelijk versterking van ruimtelijke kwaliteiten en landschappelijke waarden. Daarnaast is ook door middel van rood voor rood een verbetering van de landschappelijke kwaliteit te bewerkstelligen.

Rood-voor-rood en ruimte-voor-ruimte

Rood-voor-rood en ruimte-voor-ruimte, zijn bijzondere mogelijkheden om tot een kwaliteitsimpuls voor het landschap te komen.

Rood-voor rood betreft het in ruil voor het toestaan van functieverandering, slopen van bestaande bebouwing. Deze sloop kan ter plaatse of elders worden uitgevoerd en staat in verhouding tot de te gebruiken oppervlakte voor de nieuwe functie. Overtollige bebouwing op de locatie zelf dient altijd te worden gesloopt.

De te slopen oppervlakte van gebouwen is gelijk aan de oppervlakte van de bebouwing die voor de nieuwe functie zal worden benut. In het geval dat asbest in de te slopen bebouwing aanwezig is, telt iedere vierkante meter asbest voor de helft mee in aanvulling op de te slopen oppervlakte. Het dient planologisch te worden verzekerd dat de gesloopte bebouwing niet meer mag worden teruggebouwd op de slooplocatie. Vooropgesteld wordt dat het meerdere aan aanwezige bebouwing dat op grond van dit beleid voor een nieuwe functie wordt toegestaan dient te worden gesloopt. Deze te slopen bebouwing telt mee als kwaliteitsverbetering.

De ruimte-voor-ruimte-regeling is een specifieke regeling, opgesteld door de provincie Noord-Brabant. Hierin zijn 2 mogelijkheden:

- er kan een ruimte-voor-ruimte-titel gekocht worden van de ontwikkelingsmaatschappij (provincie), waarmee in bepaalde gebieden een woning gerealiseerd kan worden;
- in ruil voor de beëindiging van een intensieve veehouderij kan een (of meerdere bouwtitels) verkregen worden.

De middelen die de ontwikkelingsmaatschappij hiermee verwerft, worden ingezet om in Noord-Brabant intensieve veehouderijbedrijven te beëindigen. Bij een ruimte-voor-ruimte-regeling moet er ook altijd sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing zoals eerder beschreven in dit hoofdstuk en is daarmee ook artikel 2.2 uit de Verordening Ruimte aan de orde.

Bovenwijkse voorzieningen

Bovenwijkse voorzieningen zijn investeringsprojecten waar zowel nieuwe initiatieven, als reeds gerealiseerde initiatieven profijt van hebben. Veelal gaat het om grijze, groene en blauwe structuurinvesteringen waarvan een (groot deel van) de gemeente profijt ondervindt. Deze kosten worden proportioneel naar rato van profijt en toerekenbaarheid verdeeld over de bestaande bebouwing en nieuwe initiatieven. De gemeente draagt daarbij zorg voor het financiële aandeel van de bestaande bebouwing. In de gemeente Alphen-Chaam zijn bovenwijkse voorzieningen en derhalve het instellen van een fonds bovenwijks niet aan de orde.

Bovenplanse verevening

Verevening van bovenplanse kosten heeft betrekking op het verevenen van grondexploitatieresultaten tussen afzonderlijke plannen met een duidelijke onderlinge samenhang. Die samenhang kan programmatisch zijn, of ruimtelijk. Verevening vindt dan plaats via een fonds dat gevoed wordt vanuit de plannen met een positief exploitatieresultaat. Om in aanmerking te komen voor een financiële bijdrage (als gevolg van bovenplanse verevening) dient sprake te zijn van een 'objectief' negatief exploitatiesaldo. De gemeente Alphen-Chaam maakt geen gebruik van de mogelijkheid om een vereveningsfonds in te stellen.



Bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling

Als gemeente willen we op basis van deze structuurvisie, ook investeringen doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de kwaliteit van het woon-, leef-, werk- en recreatieklimaat van onze mooie gemeente. Die kwaliteit vormt immers onze kracht, waaraan we continu moeten blijven werken om die minimaal te behouden. Investerings in die (ruimtelijke) kwaliteit, hebben daarmee ook een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. We zijn van mening dat het daarom gerechtvaardigd is om bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie ook een financiële bijdrage te vragen ten behoeve van deze gemeente investeringen. De gelden worden eveneens gestort in het eerder genoemde fonds 'Kwaliteitsverbetering'.

Zeker voor de woonfunctie, zijn in het buitengebied de mogelijkheden veel beperkter dan in de kernen. In het kader van de Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling zijn de bebouwingsconcentraties geanalyseerd. Deze analyse heeft geleid tot zoeklocaties waar mogelijk nieuwe woningen gebouwd zouden kunnen worden en het benoemen van een maximum aantal woningen dat aan de betreffende bebouwingsconcentraties op nieuwe locaties kan worden toegevoegd. Dit maximum betreft woningen die op een aangeduide zoeklocatie worden gebouwd. Het maximum heeft geen betrekking op woningen die bij herstructurering van bestaande bebouwing worden toegevoegd aan de bebouwingsconcentratie. In het bijlagenboek van deze structuurvisie, is in bijlage 2 per bebouwingscluster de analyse en de visie opgenomen (hoofdstuk 3 uit de voormalige structuurvisie BIO 2009). Dit zijn de locaties waar ruimte-voor-ruimte-woningen gerealiseerd kunnen worden. Belangrijke voorwaarde hierbij is het ontstaan van een kwaliteitsverbetering van het landschap (zie hiervoor het kopje '2.2. VR kwaliteitsimpuls'). Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd orgaan, dat ieder jaar bepaalt hoeveel ruimte-voor-ruimte-woningen gerealiseerd kunnen worden onder deze voorwaarden. Voor een ruimte-voor-ruimte-woning moet de initiatiefnemer een bouwrecht kopen van de ontwikkelingsmaatschappij, danwel moet het initiatief passend zijn binnen de regeling.

Fonds Kwaliteitsverbetering

Het Fonds Kwaliteitsverbetering wordt dus op 2 manieren gevoed:

- wanneer de benodigde goede landschappelijke inpassing (gebiedseigen kostenpost en artikel 2.2. VR (categorieën 2 en 3)) niet op het perceel zelf, danwel niet door de initiatiefnemer in de directe omgeving van het initiatief kan plaatsvinden. Dan draagt de gemeente zorg voor de benodigde landschappelijke inpassing;
- daarnaast wordt aan alle particuliere ontwikkelingen / initiatieven op het gebied van wonen (ook ruimte-voor-ruimte), werken, voorzieningen en recreëren, in de op te stellen exploitatieovereenkomst een bijdrage gevraagd voor het Fonds. Immers alle initiatiefnemers hebben baat bij investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Bestedingen vanuit Fonds Kwaliteitsverbetering

Er worden alleen projecten gerealiseerd, passend in de doelomschrijving van het Fonds Kwaliteitsverbetering, wanneer daarvoor voldoende middelen zijn. Er wordt niet aan onderuitputting / voorinvestering gedaan door de gemeente Alphen-Chaam. De middelen worden besteed aan projecten die gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van het wonen, werken en recreëren in de gemeente Alphen-Chaam. Het kan zowel gaan om projecten in het buitengebied (bijvoorbeeld zoals genoemd in het LOP), als om bijvoorbeeld een investering in de openbare ruimte in de kernen. Het dient te gaan om projecten die maatschappelijk zijn gewenst, al dan niet op grond van vastgesteld beleid. De projecten en ook de inzet van middelen uit het Fonds Kwaliteitsverbetering, maken geen onderdeel uit van de begroting, immers er kan niet verzekerd worden dat middelen verworven worden en daarmee is de dekking niet gegarandeerd. Jaarlijks wordt gekoppeld aan de begroting een prioriteitenlijst opgesteld van projecten / investeringen, welke in eerste instantie in aanmerking zullen komen voor financiering vanuit het fonds wanneer daarin voldoende middelen aanwezig zijn. De gelden worden niet besteed aan reguliere onderhouds- en beheerstaken.

Subsidies en bijdragen van andere overheden en semi-overheden

Een aantal ontwikkelingen kunnen niet worden gerealiseerd zonder substantiële steun van andere overheden. Concreet geldt dat het Centrumplan Alphen aangemerkt is als een ISV-project Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing).

Inzet Algemene Middelen Gemeentebegroting

In onze meerjarenbegroting geven we aan welke financiële speelruimte wij kunnen vrijmaken om gewenste ontwikkelingen binnen de betreffende begrotingsperiode te kunnen realiseren. De bestaande begrotingssystematiek staat de gemeente niet toe voor de langere termijn reeds reserveringen en investeringen te benoemen, zonder dat daar concrete besluiten en dekkingsmiddelen aan ten grondslag liggen.

We beschouwen de inzet van algemene middelen als sluitstuk van de financiering nadat de financiële randvoorwaarden van een project zijn geoptimaliseerd en alle andere financieringsmiddelen zijn ingezet. De financiële speelruimte van de gemeente Alphen-Chaam heeft niet de omvang dat de structurele meerjarige verplichtingen met grote financiële risico's binnen de speelruimte van de begroting kunnen worden opgevangen.



