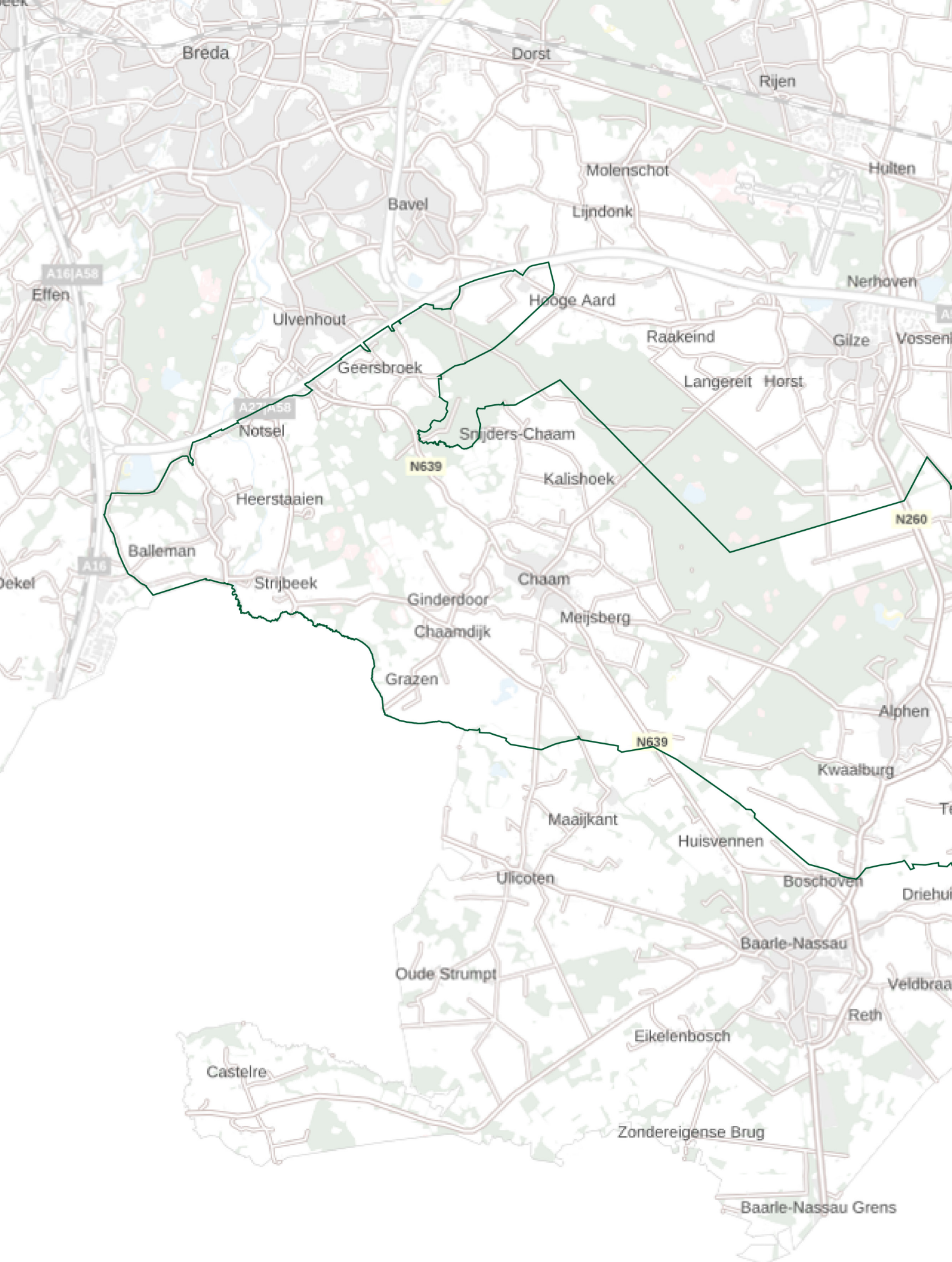


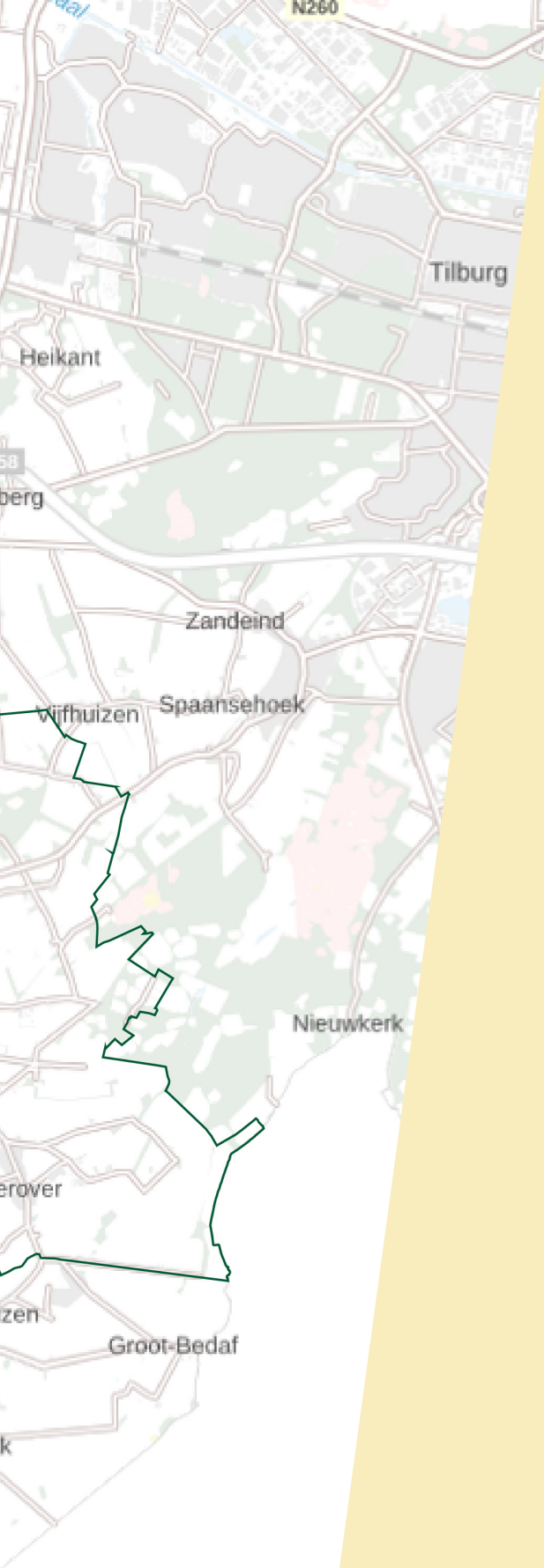


Omgevingsvisie Gemeente Alphen-Chaam

Een groene parel tussen de steden

Ontwerp 2025





Colofon

Titel:

Omgevingsvisie
Alphen-Chaam

Datum:

25 augustus 2025

Versie:

Ontwerp

In opdracht van:

Gemeente Alphen-Chaam
Willibrordplein 1
5131 AV Alphen

Auteurs:

Emma Kroes, Arna Stockmann
& Dennis van der Loop

Door:

Stantec B.V.
Hoevestein 20b
4903 SC, Oosterhout
+31 16 24 56 481

Projectnummer:

#327200248

gemeente
Alphen Chaam



Inhoudsopgave

1.0 Inleiding

1.1 Inleiding	7
1.2 Leeswijzer	8
1.3 Onze identiteit	8

2.0 Thematische visielijnen

Thema 1: Goed wonen	12
Thema 2: Duurzaamheid	17
Thema 3: De vitale economie	22
Thema 4: Natuur, landbouw en recreatie	26
Thema 5: Leefbare samenleving	30
Thema 6: Bereikbaarheid	34

3.0 Gebiedsgerichte uitwerking - kernen

3.1 Kern Chaam	39
3.2 Kern Alphen	43
3.3 Bedrijventerreinen Alphen en Chaam	47
3.4 Bels Lijntje	48
3.5 Kern Galder	49

4.0 Gebiedsgerichte uitwerking buitengebied

4.1 Ontwikkelingsrichting buitengebied	54
4.2 Omgevingskwaliteit	55
4.3 Uitgangspunten bebouwingsconcentraties	57
4.4 Beschrijving van de vier landschapstypen	59
4.5 Bebouwingsconcentraties	71

5.0 Uitvoering van de omgevingsvisie

5.1 Samen	91
5.2 Spelregels/checklist voor initiatieven	93
5.3 Beleidscyclus en monitoring omgevingsvisie	96
5.4 Omgevingsprogramma's en omgevingsplan	97
5.5 Kostenverhaal en financiële bijdrage	98

Voorwoord

PM

**“We behouden
het groene
en landelijke
karakter van
Alphen-Chaam
en bewegen mee
met de tijd.”**



01.

INLEIDING

De gemeente Alphen-Chaam zet een belangrijke stap in de ontwikkeling van haar omgevingsvisie, die de kwaliteit van de fysieke leefomgeving op lange termijn borgt. Deze visie, die de ambities en doelstellingen voor de fysieke leefomgeving op lange termijn vastlegt, met het met het vizier op 2040 en verder, verbindt thema's als natuur, wonen, mobiliteit, klimaat en leefbaarheid in een samenhangend toekomstbeeld. Ze biedt richting aan inwoners, ondernemers en organisaties om tijdig in te spelen op ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. In een veranderende wereld, waar druk op ruimte en duurzaamheid toeneemt, streeft Alphen-Chaam naar een groene, vitale en betrokken gemeenschap, waarin het dorpse en landelijke karakter behouden blijft en wordt versterkt.



1.1 Inleiding

“In sinopel twee alpen en een kam, geplaatst twee en een, alles van zilver. Het schild gedekt met een gouden kroon van acht parels waarop drie parels en gehouden door twee vogels.”

Dit beschrijft het wapen van Alphen-Chaam, dat bij koninklijk besluit op 6 maart 1998 aan de gemeente is toegekend. Alle elementen grijpen terug op de geschiedenis van dit mooie gebied. In deze omgevingsvisie nemen we deze geschiedenis mee, terwijl we vooruitkijken richting 2040. We houden vast aan onze identiteit en cultuur, terwijl we vooruitkijken naar de toekomst. Samen met bewoners, ondernemers en betrokken partijen, spelen we in op hedendaagse uitdagingen zoals klimaatverandering, demografische ontwikkelingen en de transitie van het buitengebied.

Hoe zien we de toekomst van Alphen-Chaam in het licht van deze ontwikkelingen? Dat is de centrale vraag in onze omgevingsvisie. We vertellen een helder verhaal dat iedereen laat zien welke richting onze gemeente opgaat en welke ambities we de komende jaren oppakken. Daarbij is niet los gekeken naar ieder beleidsthema, maar juist naar de onderlinge samenhang tussen de thema's. Waar kunnen deze elkaar versterken? Waar liggen raakvlakken en afhankelijkheden? Maar ook: waar moeten keuzes gemaakt worden, omdat gewoonweg niet alles kan?

We willen dat onze gemeente niet alleen uitblinkt in prettig wonen, werken en beleven, maar ook een plek is waar onze identiteit en saamhorigheid tot hun recht komen. Daarbij leggen we de nadruk op een gebalanceerde mix van thema's, zoals natuur en recreatie, duurzaamheid en goede voorzieningen. Het unieke, dorpse karakter van Alphen-Chaam willen we koesteren en delen met zowel inwoners als bezoekers. Ons doel is een aantrekkelijke omgeving te creëren waar verantwoord en duurzaam leven de norm is. Daarnaast willen we een plek zijn waar mensen kunnen ontspannen en elkaar kunnen ontmoeten. Kortom, we streven naar een gemeente met karakter, waar maatschappij en economie hand in hand gaan, en waar natuur, identiteit en saamhorigheid centraal staan.

We staan voor diverse ruimtelijke uitdagingen in Nederland. Een van de grootste uitdagingen is de toenemende druk op de beschikbare ruimte die we in Nederland hebben. De bevolking groeit en de vraag naar woningen, bedrijventerreinen en infrastructuur neemt toe. Tegelijk willen we ruimte behouden voor groen en duurzaamheid en moeten we onze leefomgeving aanpassen aan het veranderende klimaat. Zo maken we een leefomgeving waar we nu én in de toekomst kunnen wonen, werken en recreëren.

Samen met onze inwoners hebben we bepaald hoe we de openbare ruimte willen vormgeven. Dit heeft geleid tot een inspirerende langetermijnvisie op de koers en toekomst van onze gemeente. Deze visie biedt een kader voor duurzame ontwikkeling en beheer van de leefomgeving. Door intensieve samenwerking en betrokkenheid van onze gemeenschap, hebben we een strategie ontwikkeld die recht doet aan de wensen en behoeften van onze inwoners. Onze gezamenlijke inspanningen resulteren in een visie die zowel ambitieus als haalbaar is, en die ervoor zorgt dat Alphen-Chaam een aantrekkelijke, leefbare en duurzame gemeente blijft nu én in de toekomst.

1.2 Leeswijzer

De identiteit van de gemeente Alphen-Chaam vormt de basis voor onze omgevingsvisie. Deze identiteit bespreken wij in paragraaf 1.3. In hoofdstuk 2 worden de opgaven, toekomstbeelden en ambities per beleidsthema uiteengezet. Hoofdstukken 3 en 4 gaan in op onze deelgebieden, waar veel ambities en keuzes samenkomen. In hoofdstuk 3 bespreken we de kernen, terwijl we het buitengebied uitwerken in hoofdstuk 4. Deze zogeheten gebiedsgerichte uitwerking overstijgt de beleidsthema's en geeft een integrale visie op elk deelgebied. Tot slot bespreken we in hoofdstuk 5 de uitvoering van onze omgevingsvisie en de bijbehorende rolverdeling. Hier gaan we dieper in op de instrumenten die we (kunnen) gebruiken voor de realisatie van onze ambities.

1.3 Onze identiteit

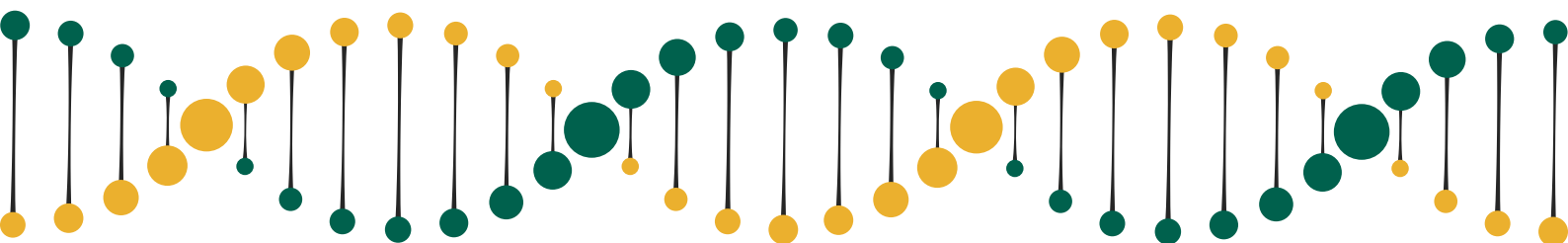
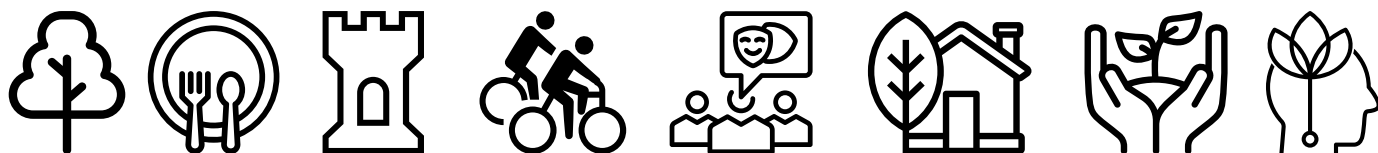
De gemeente Alphen-Chaam is een oase van groen en rust. De woongebieden zijn omgeven door uitgestrekte bossen, vennen en natuurgebieden. Hier vind je ruimte en stilte, ideaal voor wandelen en fietsen. De natuur biedt ontspanning en recreatiemogelijkheden. Het landschap is afwisselend met agrarische gebieden, landgoederen en natuurgebieden. Deze rust en ruimte willen we behouden en versterken.

Het bourgondische leven is diep geworteld in Alphen-Chaam. Lokale producten en ambachtelijke ondernemingen dragen bij aan de gastvrije sfeer van de zuidelijke Baronie. Onze rijke geschiedenis is zichtbaar in monumenten, oude boerderijen en landgoederen. Deze erfgoederen worden gekoesterd en behouden, wat bijdraagt aan de charmante uitstraling van de gemeente.

Alphen-Chaam staat bekend om zijn actieve gemeenschap en rijke wielercultuur. De beroemde Acht van Chaam is een jaarlijks hoogtepunt. Fietsen, wandelen en andere vormen van recreatie zijn populair. De gemeente heeft sterke banden met België, wat de sportieve en recreatieve mogelijkheden nog verder vergroot. Onze grensoverschrijdende fietsroutes en wandelpaden bieden unieke ervaringen.

Saamhorigheid is een kenmerk van Alphen-Chaam. Bewoners waarderen het nauwe contact met vrienden en familie. De onderlinge verbondenheid en gemoedelijkheid zijn essentieel in het dagelijks leven. Het verenigingsleven is sterk, wat de sociale kracht van de gemeenschap bevestigt. Tradities worden in ere gehouden, terwijl er ook alle ruimte is voor nieuwe initiatieven van de jeugd.

In Alphen-Chaam kom je thuis. Je voelt je welkom, je woont er fijn, en bezoekers genieten van de gastvrijheid. Samen maken we van Alphen-Chaam een bruisende gemeenschap. Hier is het goed leven, werken en recreëren. Samen met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden bouwen we aan een duurzame toekomst. Al deze elementen maken deel uit van de kern van Cittaslow. Alphen-Chaam draagt dit keurmerk al sinds 2010. Cittaslow is een internationaal keurmerk voor kleinere gemeenten die op het gebied van leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorie en behoud van identiteit goed scoren. Het keurmerk is voortgekomen uit de wens om de waarden van de slow food-beweging toe te passen op kleine gemeenschappen en lokale overheid. Cittaslow is facetbeleid in Alphen-Chaam. Dat betekent dat we ons bij elk gemeentelijk besluit afvragen wat de toegevoegde waarde van het besluit is voor de Cittaslow gedachte.



DNA, gemeente Alphen-Chaam



02.

THEMATISCHE VISIELIJNEN

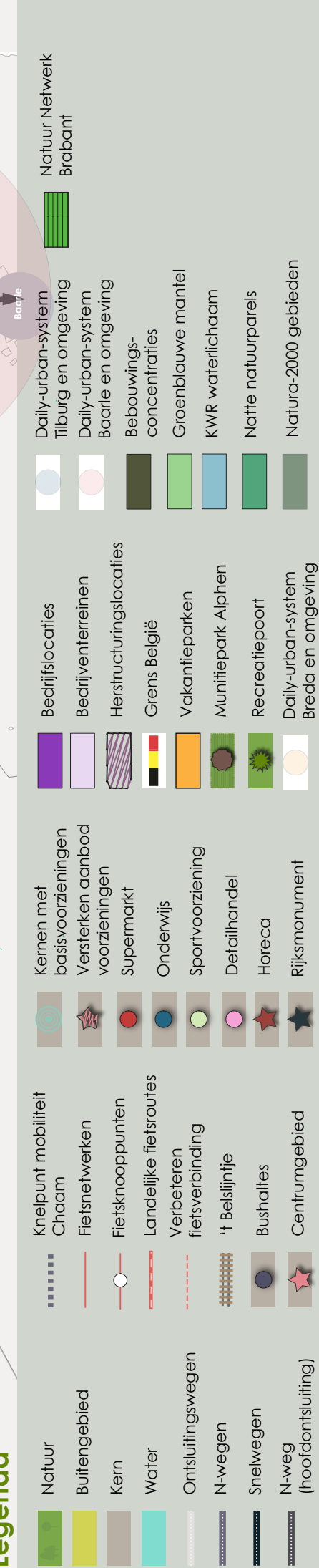
Dit hoofdstuk vormt een raamwerk voor het beleid van onze gemeente. We belichten zes centrale thema's: wonen, duurzaamheid, economie, buitengebied, leefbaarheid en bereikbaarheid. We analyseren elk thema in termen van huidige trends en uitdagingen, en projecteren vervolgens hoe onze gemeente er in de toekomst uit zal zien binnen dat specifieke kader. Daarnaast stellen we onze ambities op en benoemen we de strategieën om deze te verwezenlijken. Deze actieve benadering dient als fundament voor de verdere gebiedsgerichte uitwerking in hoofdstuk 3 (kernen) en hoofdstuk 4 (buitengebied).



Ulvenhout

Meersel
-Dreef

Beek
-Alphen





THEMA 1

GOED WONEN



2.1 Goed wonen

Het wonen en leven in de gemeente Alphen-Chaam wordt relatief hoog gewaardeerd. De gemeente heeft de ambitie om deze waardering vast te houden en waar mogelijk te verbeteren. We willen dat er voldoende betaalbare en comfortabele woningen zijn voor alle inwoners in elke levensfase. De komende jaren ligt de nadruk daarbij op senioren en jongeren. We willen dat inwoners in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Ons buitengebied is groen en afwisselend en heeft een hoge kwaliteit. Onze inwoners waarderen dit. De meeste inwoners wonen echter in de dorpskernen. We willen dat deze dorpskernen ook een groene en dorpse uitstraling hebben. De sociale cohesie en saamhorigheid in Alphen-Chaam is groot. Inwoners kennen elkaar en staan voor elkaar klaar. De fysieke leefomgeving is hierop ingericht en stimuleert ontmoeting en beweging. Het is wel een grote opgave om ruimte te vinden voor alle verschillende functies die we met name in de bebouwde kom belangrijk vinden.



Goed wonen en bouwen

Toekomstbeeld

In Alphen-Chaam is het goed wonen. In onze gemeente komen rust, ruimte en natuur samen. Hierin vormt wonen een integraal onderdeel van het lokale karakter. We bieden onze inwoners een aantrekkelijke leefomgeving met vitale, leefbare en kleinschalige kernen, omgeven door weelderige natuur en cultuurhistorie. Er zijn voldoende betaalbare en comfortabele woningen voor alle inwoners in elke levensfase. Nieuwe, duurzame ruimtelijke ontwikkelingen versterken ons groene en landelijke karakter. Er is meer groen dan ooit in onze gemeente, ook in de kernen. Er is groen op daken, aan gevels en in voortuinen en in de openbare ruimte. Dit groen helpt ons bij het beheersen van wateroverlast in de bebouwde kom van Chaam en werkt verkoelend. Ook heeft het groen een verbindend karakter, zowel binnen de gemeente als met de hele regio. Nieuwe bouwprojecten zijn gebouwd in lijn met onze identiteit en draagkracht en zijn vanzelfsprekend duurzaam. Ook bestaande woningen zijn verduurzaamd en levensloopbestendig gemaakt. We hebben onze inwoners bewust gemaakt van het belang van duurzaamheid. Verschillende doelgroepen wonen een heel leven lang goed in onze gemeente. Door samen te werken met bewoners, woningcorporaties en commerciële verhuurders waarborgen we een toekomst voor goed wonen in Alphen-Chaam.

Realisatie

Hieronder beschrijven we hoe we onze ambities voor goed wonen willen realiseren.

We zijn een gemeente waar je in rust en in het groen goed kunt wonen

In onze gemeente hebben we vitale, leefbare en kleinschalige kernen die prachtig in het groen liggen. We hebben tegelijk ook toegang tot stedelijke voorzieningen in Breda en Tilburg. We zijn trots op deze unieke kwaliteiten. Daarom willen we deze onderscheidende kwaliteit als 'dorpen in het groen' verder versterken. We vinden het dan ook belangrijk dat toekomstige bouwprojecten en andere ruimtelijke ontwikkelingen passen bij de inrichting en bouwstijl van ons groene en landelijke karakter. We willen dat alle nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat, en aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarden. We toetsen ontwikkelingen aan onze kernwaarden: het dorpse karakter van onze gemeente en een groene, landschappelijke uitstraling.

Op dit moment zien we in met name de kernen van Chaam en Galder relatief weinig groen. Hierdoor staat de uitstraling van onze leefomgeving, biodiversiteit en klimaatbestendigheid onder druk. Dit willen we graag versterken door meer groen aan te leggen bij nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw. Daarnaast willen we inwoners stimuleren om waar dat kan groene tuinen, daken en gevels aan te leggen. In een programma Groen wordt dit verder uitgewerkt.

We koesteren ons erfgoed

Onze gemeente heeft een bijzondere geschiedenis die de identiteit van het gebied bepaalt. We willen die geschiedenis waar mogelijk behouden, versterken en beleefbaar maken. Dit doen we onder meer door erfgoed en het historische verhaal van een plek mee te nemen in ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij kijken we breder dan alleen naar beschermde monumenten. We zetten in op behoud en gebruik van panden en structuren die het historische verhaal van onze gemeente uitdragen. Deze aanpak past ook binnen het gedachtegoed van Cittaslow.

We bouwen woningen passend bij onze identiteit, vraag en draagkracht

We kiezen in principe voor inbreiding boven uitbreiding, maar we weten ook dat inbreiding onvoldoende ruimte biedt om aan de woningvraag te voldoen. Ook kan verdichting (inbreiding) van de bestaande woonwijken ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. We zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen passen bij het karakter van de kernen en de mogelijkheden van de omgeving, waarbij we het principe van 'water- en bodemsturend' toepassen.

Wij vinden dat het bodem- en watersysteem leidend moet zijn bij de inrichting van ons land. Hoewel de precieze uitwerking hiervan nog niet duidelijk is, staat vast dat bodem en water een belangrijkere plek moeten krijgen in onze besluitvorming over ruimtelijke plannen. Vroeger leefden we met het bodem- en watersysteem en het landschap en gingen we wonen en boeren op de plekken die daar geschikt voor waren. Later zijn we steeds meer plekken in gaan richten die hier eigenlijk niet geschikt voor zijn, maar die we naar onze hand konden zetten met nieuwe techniek. We lopen nu tegen de beperkingen aan die de natuur geeft. We zien steeds meer wateroverlast, verdroging, hittestress en verlies van biodiversiteit. Door klimaatverandering zal dit alleen maar toenemen. Daarom moeten we het bodem- en watersysteem meer in acht nemen. We moeten onze keuzes meer afstemmen op het behoud en verbeteren van de ondergrond en het watersysteem. Samen met de provincie, het waterschap en de regio's gaan we op zoek naar een manier waarop we deze keuzes zo goed mogelijk kunnen implementeren. Hiermee richten we ons gebied toekomstbestendig, gezond en aantrekkelijk in.

We houden de woonbehoefte in onze gemeente goed in de gaten, zodat we beter in kunnen spelen op de vraag naar woningen. We stemmen grotere woningbouwplannen af met de regio en maken afspraken met woningcorporaties en verhuurders over zaken zoals: de omvang van de voorraad sociale huurwoningen, verduurzaming en langetermijnstrategie. Zo creëren we meer inzicht en werken we samen om de grote woningopgave te realiseren en te voldoen aan de behoefte.

We vinden het belangrijk dat bijzondere doelgroepen, zoals uitstroom uit zorg, statushouders, medisch of sociaal urgenten arbeidsmigranten of andere spoedzoekers, binnen een redelijke termijn een geschikte woning kunnen vinden in onze gemeente. Daarom onderzoeken we de behoeften van deze doelgroepen. In de uitwerking van de regionale woonzorgvisie worden afspraken gemaakt over hoe we differentiëren per locatie en hoe we het beste de balans kunnen vinden in de verdeling van doelgroepen. We vinden het belangrijk om rekening te houden met de draagkracht van buurten en de dorpen, bijvoorbeeld door gespreid te huisvesten en concentratie zoveel mogelijk te voorkomen. Bereikbaarheid en voorzieningen zijn hierbij belangrijke voorwaarden. We doen dit in samenwerking met de regio.

In het programma Wonen staan de strategische en uitvoeringsgerichte keuzes in het belang van de volkshuisvesting, gericht op meer regie en meer samenwerking. We willen inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling en de huisvestingsvraag die daarbij hoort door de vergrijzing als troefkaart te zien. We willen naar een robuustere woningvoorraad. Binnen het thema wonen is een integrale benaderingswijze van ruimtelijke opgaven essentieel. Door ook voldoende ruimte te geven aan werken, voorzieningen, recreatie, groen en water blijven we een aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. We hebben oog voor het sociale aspect van het thema 'Goed wonen' door de onderlinge betrokkenheid in onze gemeente te versterken.

Ouderen en kwetsbare groepen kunnen zelfstandig thuis wonen

De bevolking vergrijst snel en dit zal doorgaan tot 2040. Na 2050 blijft de vergrijzing aanwezig maar neemt deze niet verder toe volgens de prognoses. Verpleeghuizen zullen in de toekomst alleen beschikbaar zijn voor mensen met complexe zorgbehoeften. Daarom moeten ouderen en zorgbehoevendenden langer thuis kunnen blijven wonen. Veel huidige woningen passen niet bij mogelijk toekomstige behoeften.

We gaan onze inwoners bewust maken van het belang van levensloopbestendig wonen. Eigenaren moeten zelf hun woning aanpassen of tijdig nadenken over verhuizen naar een geschikte woning. We geven voorlichting over de mogelijkheden, samen met ouderenorganisaties. Daarnaast maken we afspraken met woningcorporaties over de geschiktheid en beschikbaarheid van woningen voor ouderen. We willen dat ouderen die willen verhuizen naar een passende woning goed geholpen worden. Daarom ondersteunen we kleinschalige wooninitiatieven.

Wijken met verschillende leeftijdsgroepen dragen bij aan de kwaliteit van leven. Daarom vragen we in nieuwe wijken om een mix van woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen. Bouwlocaties dicht bij essentiële voorzieningen reserveren we deels voor levensloopbestendige woningen. Hier is een mix van leeftijdsgroepen ook gewenst. We maken hierover afspraken met marktpartijen en woningcorporaties. We bouwen toekomstbestendige woningen die we eenvoudig kunnen aanpassen voor meerdere doelgroepen. En we onderzoeken de mogelijkheden voor meergeneratiewoningen.

In de regionale woonzorgvisie werken we uit hoe we met woonzorgfaciliteiten omgaan. Mensen met zorgbehoeften zoals een verstandelijke beperking of psychiatrische aandoening willen we zoveel mogelijk onderbrengen in bestaande woonzorgfaciliteiten. We zorgen voor voldoende woonruimte voor deze inwoners zodat ze de volgende stap naar zelfstandig wonen kunnen zetten. Hiermee nemen we onze verantwoordelijkheid op het gebied van Beschermd Wonen. We doen dit in nauwe samenwerking met maatschappelijke partners en stemmen dit goed af op regionaal niveau. Zo blijven vraag en aanbod in balans, nu én in de toekomst.

We faciliteren het verduurzamen van woningen

Alphen-Chaam zet zich in voor de landelijke ambitie om in 2030 55% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 1990. In 2050 willen we volledig CO2-neutraal zijn. Hierin speelt het verduurzamen van bestaande woningen een belangrijke rol. Het streven naar CO2-neutraal kent verschillende stappen. We streven naar 1.500 woningen aardgasvrij of klaar voor de overstap naar aardgasvrij in 2035. Daarnaast willen we dat woningen worden verduurzaamd door bijvoorbeeld betere isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Om deze doelen te halen hebben we de inzet van onze inwoners hard nodig. We helpen ze daarom graag op weg. Dit doen we in eerste instantie door voorlichting en faciliteren. Duurzaamheid vormt een vast onderdeel van de prestatieafspraken met de woningcorporaties en ook maken we het bespreekbaar met de commerciële verhuurders in onze regio. Ook maken we het bespreekbaar met de commerciële verhuurders in onze regio.





THEMA 2

DUURZAAMHEID



2.2 Duurzaamheid

We staan voor grote uitdagingen op het gebied van duurzaamheid, maar we zien vooral ook mooie kansen. Zoals aangegeven in onze Strategie Duurzaamheid ‘Samen duurzaam doen’ en de bijbehorende uitvoeringsagenda, zetten we samen met onze inwoners en partners stappen naar een mooiere en schonere leefomgeving, zowel voor nu als voor toekomstige generaties. Deze uitdagingen vragen om slim ruimtegebruik, want de ondergrond raakt steeds voller met kabels, leidingen, boomwortels en waterberging. Boven de grond komen daar nog elementen bij zoals laadinfrastructuur en transformatorhuisjes. Maar dit biedt ook kansen voor innovatie en verbetering.



Duurzaamheid

Naast de energietransitie ligt er een uitdaging als het gaat om het veranderende klimaat. Extreme neerslag, droogte en hittegolven komen steeds vaker voor. Dit zien we terug in onze tuinen en op straat. Daarom willen we onze gemeente groener en klimaatbestendiger maken. Dat betekent meer groen en meer ruimte voor waterberging. Al deze ontwikkelingen vragen om een zorgvuldige afweging tussen de energietransitie, groen, ruimtelijke kwaliteit en vele andere belangen. Maar uitdagingen brengen ook nieuwe kansen en mogelijkheden. We merken dat onze inwoners, partners, bedrijven en lokale maatschappelijke organisaties gedreven zijn om bij te dragen aan oplossingen, bijvoorbeeld door producten te repareren en afval beter te scheiden om zo bij te dragen aan een circulaire economie. De gemeente vervult hierin een stimulerende en faciliterende rol en werkt samen met iedereen aan een duurzaam en leefbaar Alphen-Chaam.

Toekomstbeeld

De gemeente Alphen-Chaam is op weg naar een duurzame en groene toekomst. In onze gemeente zijn groene ruimten overal te vinden. Samen met inwoners werken we aan een klimaatbestendige omgeving. Groene initiatieven zijn succesvol en klimaatstresstesten tonen de veerkracht van de gemeente aan. Beekdalen in het buitengebied zijn natuurlijker ingericht, wat balans biedt tussen waterbeheer en biodiversiteit.

Bewustwording groeit bij inwoners en ondernemers en samen zetten we stappen: van groene tuinen en klimaatbestendige bedrijventerreinen tot energie-efficiënte gebouwen en woningen. Dit zie je ook terug in het straatbeeld met groene tuinen en goed geïsoleerde woningen. Onze gemeentelijke panden zijn volledig duurzaam, met duurzame warmte en zonnepanelen op grote daken. In 2050 is onze economie volledig circulair, waarin we afval zien als grondstof en herbruikbare materialen de norm zijn. Repair-café's en andere lokale initiatieven stimuleren een cultuur van reparatie en hergebruik in plaats van nieuw te kopen.

Op het gebied van mobiliteit is onze gemeente vooruitstrevend. Duurzame mobiliteit is een belangrijk onderdeel van ons straatbeeld, met openbare laadpalen, deelmobiliteit en efficiënt openbaar vervoer. Lokale initiatieven bloeien op, gedreven door een samenleving die gezamenlijk streeft naar een groenere en duurzamere toekomst.

Realisatie

Hierna beschrijven wij hoe we onze ambities voor duurzaamheid willen realiseren.

Op weg naar CO2-neutraal

We streven ernaar om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dit zullen we niet in één keer behalen, maar het zal in stappen worden bereikt. We sluiten ons daarom aan bij de landelijke ambitie om in 2030 55% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 1990. Voor het behalen van deze ambitie werken we aan verschillende doelstellingen.

1. **Energie besparen:** In 2030 willen we 15% op het gebruik van warmte in de gebouwde omgeving besparen. We gaan hiervoor inzetten op het isoleren van woningen en gebouwen. Ook helpen we inwoners en ondernemers bewust te worden van andere slimme manieren om energie te besparen.
2. **Overstappen op duurzame warmte:** In 2035 zijn 1.500 woningen aardgasvrij of klaar voor de overstap naar aardgasvrij. We gaan hiervoor uitvoering geven aan de Transitievisie Warmte (vanaf 2026 Warmteprogramma).
3. **Duurzame energie opwekken:** We werken hiervoor samen in de regio aan de RES West-Brabant. Een van de afspraken uit de RES is dat in 2030 er zonnepanelen liggen op 25% van de grote daken.
4. **Bijdragen aan oplossen netcongestieproblematiek:** Aan de opwek van elektriciteit zitten van vanwege de netcongestie de komende periode uitdagingen en daarom gaan we als gemeente ook actief een bijdrage leveren aan het oplossen van de netcongestieproblematiek. Daarnaast zijn we ons ook bewust van het toekomstig ruimtegebruik dat nodig gaat zijn voor de energietransitie.

We werken samen met onze inwoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en de regio aan het energiesysteem van de toekomst. Voordat windmolens en zonneparken worden geplaatst, wordt op verzoek van inwoners een grondige analyse uitgevoerd om te bepalen of de gemeente ook energieneutraal kan worden zonder die windmolens en zonneparken. En zo ja, met welke alternatieve oplossingen de gemeente dan energieneutraal kan worden. De gemeenschap wordt actief betrokken bij het analyseren van de resultaten en het nemen van uiteindelijke beslissingen.

Toekomstige acties worden zorgvuldig uitgevoerd om de natuur, het landschap en de rustige omgeving zo min mogelijk te verstoren. We zijn vastbesloten om waardevolle landbouwgrond en de kernwaarden van onze gemeente te beschermen tegen de invloed van windmolens en zonneparken. Daarom geven we prioriteit aan het installeren van zonnepanelen op alle geschikte daken, zowel bij particulieren als bedrijven. Als windmolens of zonneparken toch noodzakelijk zijn, streven we ernaar om deze zoveel mogelijk in eigen beheer te plaatsen.

We zorgen voor een klimaatbestendige leefomgeving

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds zichtbaarder. We krijgen steeds vaker te maken met extreme neerslag, droogte en hittegolven. Dat vraagt om directe actie. Ons doel is om in 2050 een klimaatbestendige leefomgeving te hebben, waarin we beter zijn uitgerust om met extremen om te gaan. Dit realiseren we met verschillende doelstellingen die we hieronder beschrijven.

We streven naar concrete acties om meer groen in onze gemeente te brengen en verharding terug te dringen. Groen helpt niet alleen om water vast te houden tijdens zware regenval, maar vermindert ook de gevolgen van hittestress. Groen moet overal in onze gemeente aanwezig zijn. Dit groen is vanzelfsprekend goed bestand tegen de effecten van klimaatverandering en draagt tegelijkertijd bij aan het verbeteren van de biodiversiteit. We werken samen met inwoners, ondernemers en partners om naast de openbare ruimtes ook privé- en bedrijfsruimtes te vergroenen, zodat de hele gemeente klimaatbestendig wordt.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk dat we het klimaat meenemen in de plannen. We beoordelen alle bouwprojecten op hun bijdragen aan het tegengaan van wateroverlast, droogte en hitte. Het waterbergend vermogen van de omgeving mag niet afnemen door de nieuwe ontwikkeling. Het creëren van groen in het ontwerp bevordert het tegengaan van hittestress. We volgen de principes van 'bodem- en watersturend inrichten' in ons ruimtelijk beleid.

Tegen 2030 willen we beter voorbereid zijn op extremer weer. Door klimaatstresstesten uit te voeren, brengen we in kaart welke plekken in onze gemeente het meest kwetsbaar zijn voor extreme weersomstandigheden. Op basis van die informatie kunnen we gericht maatregelen nemen en hierover met betrokken in gesprek gaan. We kijken naar vitale objecten, zoals scholen en zorginstellingen, en zorgen ervoor dat deze goed zijn beschermd. Daarnaast werken aan het klimaatrobuust maken van onze natuur en het buitengebied. Dit betekent dat we zorgen voor veerkrachtige ecosystemen die beter bestand zijn tegen veranderingen in neerslag en temperatuur.

Biodiversiteit speelt een cruciale rol in het behoud van een gezonde en veerkrachtige leefomgeving. Het zorgt voor het herstel en behoud van water, ecosystemen en regio-specifieke plant- en diersoorten. Het thema klimaatadaptatie heeft veel overlap met het thema biodiversiteit. Bij klimaatadaptatie gaat het over maatregelen op het gebied van bodem, groen en water die vaak invloed hebben op de biodiversiteit. Door biodiversiteit te integreren bij klimaatadaptatieve projecten dragen we bij aan een klimaatbestendige leefomgeving en bevorderen we tegelijkertijd de biodiversiteit.

Klimaatadaptatie overstijgt verschillende beleidsvelden zoals ruimtelijke ordening, wonen en groen maar ook het sociaal domein. Zonder aandacht voor klimaatadaptatie in deze velden kunnen we onze doelen niet realiseren. Daarom borgen we onze doelen in het beleid, de richtlijnen en de verordeningen van deze velden en nemen we ze in verschillende ontwikkelingen expliciet aan de voorkant mee.

We zijn in 2050 een volledig circulaire gemeente

Onze economie is momenteel grotendeels lineair. Dit betekent dat grondstoffen worden omgezet in producten die na gebruik als afval worden gezien. Dit is niet alleen slecht voor het milieu, maar zorgt ook voor verspilling van grondstoffen en energie, onnodig transport, een belasting van het milieu en hoge kosten voor afvalbeheer.

We streven daarom naar een volledig circulaire economie in 2050 en sluiten hiermee aan bij de landelijke doelen. Dit betekent dat onze kringlopen gesloten zijn en we geen grondstoffen vernietigen na gebruik, maar deze telkens opnieuw inzetten. Hiermee behoort afval tot het verleden. Als tussenstap willen we in 2030 al 50% minder primaire grondstoffen gebruiken. Samen met de regio werken we aan een circulaire economie voor een duurzame toekomst.

We willen reparatie van producten bevorderen en reparatie-café's oprichten. Om dit te realiseren moeten we onze grondstoffenstromen in kaart brengen en ons afvalstelsel evalueren. In samenwerking met ondernemers onderzoeken we manieren om hen te stimuleren richting circulariteit. Bij nieuwbouw- en slooprojecten van ons vastgoed onderzoeken we de mogelijkheden voor circulariteit en bevorderen we herbestemming.

Duurzame mobiliteit is slim en divers in onze gemeente

Om een bijdrage te leveren aan de klimaatambities zetten we de komende periode in op het stimuleren van schone en duurzame mobiliteit. Verkeer en vervoer zorgen voor een relatief grote CO₂-uitstoot in onze gemeenten, maar ook voor de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden. Gemotoriseerd verkeer is een belangrijke bron van geluidsoverlast. Bovendien zijn inwoners van onze gemeente ontevreden over de huidige dienstverlening van het openbaar vervoer in de regio. Hierdoor pakt men vaker de auto. Door in te zetten op schonere vervoersvormen, dragen we bij aan onze klimaatdoelstellingen en aan een gezondere leefomgeving. We denken onder andere na over duurzame deelmobiliteit en andere mogelijkheden voor duurzame mobiliteit in de gemeente. Ook willen we meer (openbare) laadpalen aanleggen. Zelf geven we het goede voorbeeld door ons eigen wagenpark te verduurzamen, en duurzaam woon-werkverkeer te stimuleren.

We stimuleren en faciliteren lokale initiatieven en bewustwording over duurzaamheid

We kunnen ons toekomstbeeld op het gebied van duurzaamheid niet alléén bereiken. In de uitvoering van iedere ambitie hebben we onze inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties nodig. We streven naar bewuste, betrokken en actieve participatie van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Goede en transparante communicatie is hierin essentieel. Met een gestructureerd communicatieplan, gekoppeld aan ons duurzaamheidsprogramma, bieden we gerichte informatie en inspiratie. Hierbij stemmen we af op de behoeften van diverse doelgroepen en werken we samen met lokale initiatieven. Daarnaast betrekken we actief inwoners en faciliteren we duurzaamheidsinitiatieven uit de samenleving. Samen streven we naar een groenere en duurzamere gemeenschap door gezamenlijke bewustwording en actieve participatie.





THEMA 3

DE VITALE ECONOMIE



2.3 De vitale economie

Onze lokale economie staat voor verschillende uitdagingen. De transitie in de landbouw, met stoppende agrariërs en leegstaande agrarische bebouwing, vraagt om een nieuwe aanpak. Tegelijkertijd streven we naar het versterken van een betekenisvolle, duurzame en beleefbare economie, zowel in de kernen als in het buitengebied. Hierin spelen de toeristische sector en bedrijvigheid in het buitengebied een belangrijke rol. De uitdaging zit in het realiseren van duurzame voorzieningen die passen bij onze identiteit en verbondenheid aan Cittaslow. In deze paragraaf gaan we dieper in op onze ambities voor het bevorderen van een vitale lokale economie die in lijn is met onze waarden en doelstellingen. We hebben hiervoor het proces en de voorbereidingen voor een programma Economie gebruikt dat parallel loopt aan de voorbereidingen voor deze omgevingsvisie.



De vitale economie

Toekomstbeeld

In Alphen-Chaam is het goed leven. Hier draait alles om kwaliteit: van wonen en werken tot ondernemen en recreëren. Binnen een vitaal ondernemersklimaat koesteren we onze lokale identiteit, waarbij duurzaamheid en gemeenschapszin de kern vormen van onze economische ontwikkeling. Elke stap vooruit draagt bij aan een duurzame balans tussen maatschappij, omgeving en economie. Zo bouwen we aan een toekomst waarin economische ontwikkeling hand in hand gaat met de hoge levenskwaliteit en verbondenheid in Alphen-Chaam, geheel in lijn met het Cittaslow gedachtegoed.

Overal in de gemeente zijn lokale bedrijven te vinden die een belangrijke rol spelen in het behoud van de lokale identiteit en het versterken van de sociale cohesie. De agrarische sector heeft zich duurzaam ontwikkeld en vrijkomende agrarische bebouwing wordt benut voor nieuwe functies. Bestaande bedrijfslocaties worden beter benut, met aandacht voor multifunctioneel ruimtegebruik en energie-efficiëntie. Toerisme en recreatie floreren, met een focus op het versterken van de natuurlijke omgeving en het aanbieden van hoogwaardige recreatiemogelijkheden. Onze bezoekers en inwoners wandelen, fietsen en beleven de regio door kunst en streekproducten. De dorpscentra zijn vitaal en levendig met gezellige terrasjes en winkels gericht op de dagelijkse boodschappen. Kortom, Alphen-Chaam is in de toekomst een gemeente waar kleinschaligheid, duurzaamheid en lokale betrokkenheid hand in hand gaan met een welvarende economie en een hoogwaardige leefomgeving.

Realisatie

Hierna beschrijven wij hoe we onze ambities voor een vitale economie willen realiseren.

Onze lokale economie is gefundeerd op Cittaslow

De principes van Cittaslow zijn belangrijk voor onze gemeente. Deze principes dringen door in al onze beleidsvelden. Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van leven is het allerbelangrijkst voor een Cittaslow gemeenschap. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op onze agenda staan. Onze prioriteit is het behouden van lokale bedrijven in de dorpen om zo de vitaliteit, de binding met de gemeenschap, de sociale veiligheid en de lokale economie te versterken. Hierin is bijvoorbeeld het bieden van ruimte aan kunst en cultuur belangrijk. Verder is Cittaslow een leidend principe als het gaat om toerisme en recreatie. We willen ondernemers daarin voldoende ruimte bieden voor innovatieve initiatieven die Cittaslow ondersteunen. We geven ondernemers graag de ruimte om onze liefde voor Alphen-Chaam te delen. Zo willen we ook ruimte bieden voor het organiseren van evenementen.

We willen bedrijvigheid in lijn met onze landelijke identiteit versterken

Kleinschalige bedrijvigheid vormt een van de pijlers van onze economie. We zijn in het bijzonder trots op de kwaliteit en diversiteit van de bedrijvigheid in zowel de kernen als in het buitengebied. We zorgen voor voldoende nieuwe en bestaande, kwalitatieve en kwantitatieve ruimte voor bedrijvigheid. Tegelijkertijd richten we ons op het verduurzamen, vergroenen en intensiveren van de bedrijventerreinen die we hebben. De basis brengen we op orde en we zetten in op efficiënter ruimtegebruik. Hierdoor werken we aan toekomstbestendige bedrijventerreinen waar Alphen-Chaamse ondernemers kunnen bloeien. De bedrijvigheid moet aansluiten bij de landelijke identiteit van de gemeente. We moedigen innovatief en multifunctioneel gebruik aan, ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie, zoals sportfaciliteiten en zonnepanelen op bedrijfsdaken.

De agrarische sector is volop in beweging. We streven naar een duurzame transitie van de landbouw in Alphen-Chaam. Sommige agrariërs groeien en moderniseren. Andere agrariërs stoppen met hun bedrijf of zijn al gestopt, al dan niet noodgedwongen. Naast uitdagingen biedt dit ook kansen. Zo willen we mogelijkheden bieden om vrijkomende en leegstaande agrarische bebouwing voor andere functies te gebruiken. Leegstaande bebouwing biedt bijvoorbeeld mogelijkheden voor startende bedrijvigheid, mits passend binnen de gestelde kaders van deze omgevingsvisie.

We versterken onze lokale economie door het benaderen en stimuleren van samenwerkingsverbanden met lokale en regionale partners, en tussen ondernemers. We willen hier de nadruk leggen op het bevorderen van lokale inkoop. Ook willen we de samenwerkingsverbanden gebruiken om energie-efficiëntie te bevorderen en reststromen nuttig te gebruiken.

We willen onze vrijetijdsector versterken met kwaliteit, zichtbaarheid en beleefbaarheid

Toerisme en recreatie zijn belangrijk voor onze gemeente. We willen deze sector versterken met behulp van de Cittaslow-principes. We koesteren het landschap, wandel- en fietspaden en we promoten streekproducten. Dit vergroot de beleefbaarheid en zichtbaarheid voor toeristen. Routes voor diverse vormen van mobiliteit zijn een belangrijk recreatief product van Alphen-Chaam. We zetten daarom in op de Fietsallee, het Bels Lijntje en het fietspad langs de Mark. Deze belangrijke verbindingen bieden mogelijkheden voor het aansluiten van routes naar de rest van de gemeente en de aansluiting op routes buiten de gemeente.

We moedigen innovatieve, luxe en zingevende recreatie aan en streven naar de ontwikkeling van een nieuwe natuurpoort in de Chaamse Bossen. Ook ondersteunen we faciliteiten voor vergaderen in het groen. Rust en natuurbehoud zijn belangrijke kaders bij alle toeristische ontwikkelingen.

We stimuleren duurzaam ondernemen in de recreatiesector. We bevorderen kleinschalige, innovatieve en duurzame recreatie. Lokale bedrijfsvoering, gebruik van vrijkomende gebouwen en energiebesparing juichen we toe. Zonneweides en windmolens op vakantieparken staan we echter niet toe.

We dragen onze identiteit uit via evenementen en betere informatievoorziening. We delen onze verhalen en cultuur. We ondersteunen evenementen zoals de Acht van Chaam en bieden ruimte aan tijdelijke kunstgalerijen. We verbeteren de beleving van het Bels Lijntje en de Fietsallee. Samenwerking met Toerisme De Baronie is essentieel voor betere promotie en positionering van Alphen-Chaam als toeristische bestemming.

We willen onze vitale centrumgebieden behouden en versterken

Onze ambitie is om de vitale centrumgebieden te behouden en te versterken. We zien de kleinere kernen en buurtschappen als prettige woongebieden, terwijl de centrumdorpen Alphen en Chaam dienen als huiskamers met alle basisvoorzieningen. De stedelijke voorzieningen die we niet hebben, zijn te vinden in de regio. Voor de kleine kernen is maatwerk nodig met speciale aandacht voor de leefbaarheid en de verbinding met de grote kernen.

De afgelopen decennia is geïnvesteerd in zowel de centra van Alphen als Chaam. Beide centra hebben zich ontwikkeld tot compacte winkelgebieden gericht op de dagelijkse boodschappen. Momenteel is de leegstand beperkt. Wij willen deze centrumfunctie behouden en waar mogelijk verder versterken. Dit betekent dat aan de randen van de centra naar de toekomst ruimte zal ontstaan voor transformatie naar andere niet-centrumfuncties. Aanvullend op de boodschappenfunctie kennen de centra van zowel Alphen als Chaam een dorps horeca-aanbod. Dit willen we graag behouden voor zowel onze eigen inwoners als de bezoekers aan onze gemeente.

Wij vragen ondernemers om panden te verduurzamen door middel van energiebesparende maatregelen, het benutten van daken voor duurzame energie en innovatieve energieopwekking.





THEMA 4

NATUUR, LANDBOUW EN RECREATIE



2.4 Natuur, landbouw en recreatie

Deze paragraaf belicht de uitdagingen in het buitengebied van Alphen-Chaam en schetst onze ambities om deze aan te pakken. We streven ernaar om de natuurlijke pracht van ons landschap te versterken, waarbij we rekening houden met moderne uitdagingen zoals klimaatverandering en de landbouwtransitie. Daarnaast zullen we ons inzetten om een harmonieuze balans te vinden tussen natuurbehoud, recreatie en landbouw. Onze ambitie is om de landbouwsector te transformeren naar een duurzamere en veerkrachtigere sector, die in harmonie leeft met onze natuurlijke omgeving en een bloeiende gemeenschap ondersteunt.



Evenwichtig buitengebied

Toekomstbeeld

In Alphen-Chaam word je verwelkomd door een schilderachtig landschap waar bossen en vennen zich harmonieus afwisselen. Langs rustige beekjes en historische landgoederen leiden wandel- en fietspaden je door een kleurrijk landschap van bloeiende bloemen en groene weiden. De diversiteit aan flora en fauna is een bron van verwondering voor zowel bewoners als bezoekers. Verspreid over het gebied liggen duurzame boerderijen die zich naadloos mengen met de natuurlijke omgeving. Hier wordt met zorg het land bewerkt door lokale boeren die bijdragen aan de regionale voedselproductie. Toeristen en bewoners vinden hier rust en ruimte om te genieten van lokale gerechten en ontspannen activiteiten. Alphen-Chaam is niet alleen een plek om te bezoeken, maar een thuis voor degenen die waarde hechten aan rust, ruimte en natuurlijke schoonheid.

Realisatie

Hierna beschrijven wij hoe we onze ambities voor ons buitengebied willen realiseren.

We behouden en versterken onze landschappelijke kwaliteiten en unieke waarden

We zijn trots op onze unieke natuurlijke omgeving met een menging van natuurgebieden met bossen en vennen, landgoederen, agrarische gebieden en archeologische vindplaatsen. Veel van onze natuurgebieden worden beschermd onder het Natuur Netwerk Nederland/Brabant. Onze beekdalen zijn kenmerkend voor ons landschap. Zo wordt de kern Chaam aan de noord- en zuidzijde begrensd door de Laagheiveltse Beek en de Groote of Roode Beek. Daarnaast vormt het buitengebied een belangrijke plek om te recreëren en water vast te houden. Inwoners zijn ook trots op de rustige, natuurlijke, ruime, groene en landelijke omgeving van onze gemeente. Wij zetten ons daarom in om ons afwisselende natuurlijke landschap te behouden en te versterken. We doen dit op verschillende manieren die we hieronder toelichten.

Een afwisselend en natuurlijk landschap

Er is veel natuur in de omgeving. De rust en de vele recreatiemogelijkheden die de natuur biedt, met vele fiets- en wandelpaden, worden zeer gewaardeerd. Ingezet wordt op natuurbehoud en -herstel, biodiversiteit en het terugbrengen van historische en kleinschalige landschapswaarden, zoals bomenrijen en houtwallen. Waar mogelijk worden de natuurgebieden onderling verbonden met bijvoorbeeld ecopassages of beken als verbindingslint. We willen een centrale rol voor natuurlijke biodiversiteit in het beheer van de openbare ruimte. De bodemkwaliteit is een punt van aandacht, onder andere door verzuring en de lage grondwaterstand. We willen ons inzetten om ons watersysteem duurzaam en klimaatbestendig te behouden en te herstellen, inclusief beken en waterbergingszones. Zo zien we graag dat de natuurlijke loop van beken hersteld wordt. Hierbij willen we een waardevolle partner zijn voor de provincie en het waterschap. Ook werken we hierin samen met de provincie, het waterschap, terreinbeheerders, landbouwbedrijven, natuur- en milieuorganisaties en bewoners.

Om bovenstaande waarden in ons gebied te versterken, vragen we een bijdrage van nieuwe ontwikkelingen ten behoeve van een kwaliteitsimpuls. Deze bijdrage kan variëren van landschappelijke inpassing tot een kwaliteitsbijdrage elders, als die niet op de locatie van de ontwikkeling zelf realiseerbaar is. Financiële bijdragen komen ten goede aan met name natuur- en landschapsprojecten in de gemeente.

Het Rijks- en provinciaal beleid geeft aan dat het bodem- en watersysteem sturend moet zijn voor de inrichting van ons land. Duidelijk is dat bodem en water een belangrijkere plek in onze besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten hebben. Zoals in thema 1 Goed wonen is aangegeven, is dit aspect een belangrijk onderdeel van het afwegingskader voor alle ontwikkelingen, zowel in stedelijk als in landelijk gebied.

We willen een landbouw die dienstbaar is aan de natuur, en andersom.

We willen landbouw en natuur verbinden voor een duurzame toekomst. Landbouw draagt bij aan onze economie en het behoud van erfgoed. Echter, bedrijven ervaren druk door verschillende factoren. We streven naar toekomstbestendige landbouw in een aantrekkelijke leefomgeving.

We willen duurzame landbouw stimuleren en het woon- en leefklimaat verbeteren. Onze voorkeur gaat uit naar kleinschalige en biologische landbouw, die meer in harmonie is met de omgeving. Natuurinclusieve en circulaire bedrijfsvoering moedigen we aan. We willen agrariërs ondersteunen om tot een gezonde bedrijfsvoering te komen.

Er zijn meerdere transitiepaden om tot een duurzame agrarische sector te komen, zoals is aangegeven in het advies van de Sociaal-Economische Raad van mei 2021. Landbouwbedrijven willen we flexibele mogelijkheden bieden, inclusief nevenactiviteiten, als er behoefte is aan transitie door ontwikkelingen. Stoppende ondernemers helpen we bij het transformeren naar een vervolgfunctie. Er gelden wel basiskaders, zoals bijdragen aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering, zuinig ruimtegebruik en voorkomen van onevenredige overlast. In hoofdstuk 4 Gebiedsgerichte uitwerking Buitengebied hebben we ontwikkelingsrichtingen en kaders opgenomen die algemeen gelden, ook voor ontwikkelingen in de agrarische sector.

We willen landbouw en natuur in harmonie met elkaar brengen, met respect voor bodem en water. Grondgebonden teelten worden gestimuleerd als bewakers van ons landschap. Nieuwe glastuinbouw en bosbouw passen niet binnen ons landschapsbeeld.

Kleinschaligheid en hoogwaardigheid zijn de uitgangspunten voor toerisme en recreatie in het buitengebied

Toerisme is en blijft ook in de toekomst een belangrijke inkomstenbron in de gemeente. Hierbij zijn recreatie en toerisme dienend aan de omgeving en laten zij ruimte voor natuur en rust. Toeristen en bezoekers mogen graag meegenieten van de mooie omgeving, maar dit mag niet ten koste gaan van de lokale sfeer en het karakter van Alphen-Chaam. Bij versterking van toerisme en recreatie wordt in de toekomst ingezet op kleinschaligheid, passend bij de uitgangspunten van Cittaslow. Er wordt voor gewaakt dat de bossen, bomen en andere mooie natuur, waarvan de inwoners zo genieten en waarvoor de toeristen naar de gemeente Alphen-Chaam komen, niet worden ondergesneeuwd door andere plannen. Hierbij willen we inzetten op het uitbreiden en met elkaar verbinden van recreatieve paden, het promoten van lokale producten en een goede informatievoorziening over de toeristische plekken en bezienswaardigheden in de gemeente. Hiermee willen we niet per se meer bezoekers naar het buitengebied trekken. We zetten hiermee juist in op een kwalitatief hoogwaardige beleving voor bezoekers. Natuurpoorten met voorzieningen zijn een middel om bezoekersstromen te sturen en kunnen worden ingezet om zonering van natuurgebieden te realiseren. Rust voor natuur waar dat nodig is en meer activiteit waar de natuur dat aan kan.





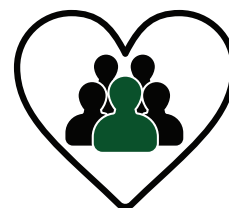
THEMA 5

LEEFBARE SAMENLEVING



2.5 Leefbare samenleving

Onze gemeente is een sociale gemeente. Daar zijn we trots op. We staan echter ook voor uitdagingen die de sociale cohesie en het voorzieningenniveau onder druk zetten. De toenemende vergrijzing legt druk op de leefbaarheid van onze gemeenschap, terwijl migratie van jongeren naar steden economische uitdagingen en een afname van gemeenschapsleven veroorzaakt. Deze demografische verschuivingen vragen om een doordachte aanpak om de sociale cohesie te behouden en ervoor te zorgen dat alle inwoners kunnen profiteren van hoogwaardige voorzieningen, ongeacht hun locatie binnen onze gemeente. We werken vanuit het concept 'Positieve gezondheid'. Dat wil zeggen dat we gezondheid breder benaderen dan enkel de aan- of afwezigheid van ziektes of klachten. Sociale contacten, zingeving en eigen regie zijn net zo belangrijk. In deze paragraaf beschrijven we onze ambities om een leefbare omgeving te creëren waarin iedereen zich thuis voelt.



Leefbare samenleving

Toekomstbeeld

Het uitgestrekte Alphen-Chaam is een gemeenschap waar leefbaarheid en milieukwaliteit hand in hand gaan. De straten zijn levendig, maar veilig, met een warme sfeer van verbondenheid tussen burens en vrienden. Hier en daar zie je mensen genieten van groene parken en speelplaatsen, terwijl anderen zich inzetten voor lokale initiatieven en verenigingen die het sociale weefsel versterken. De lucht is fris en schoon. Overal om je heen zie je groene oasen van rust en ruimte, waar wandelpaden uitnodigen tot ontdekkingstochten door de natuur. In het hart van de gemeente bruisen de kernen Alphen en Chaam van activiteit, met hoogwaardige voorzieningen die voor iedereen toegankelijk zijn. Jong en oud vinden hier een plek om samen te komen, te sporten, te leren en te ontspannen. Dankzij een doordachte aanpak is Alphen-Chaam een plek geworden waar iedereen zich thuis voelt, met een gezonde balans tussen welzijn en milieukwaliteit die de gemeenschap koestert en beschermt.

Realisatie

Hierna beschrijven wij hoe we onze ambities voor een leefbare samenleving willen realiseren.

De gemeente Alphen-Chaam is een aangename en veilige plek voor iedereen

In een dynamische samenleving staan we voor de uitdaging om sterke kernen te behouden. De toenemende vergrijzing legt druk op de leefbaarheid door een grotere vraag naar gezondheidszorg en voorzieningen voor ouderen. Dit terwijl de migratie van jongeren naar steden het aantal inwoners in de gemeente doet verminderen, wat economische uitdagingen en een afname van gemeenschapsleven met zich meebrengt. Dit betekent ook dat we betrokkenheid en sociale cohesie moeten stimuleren. We willen de sociale cohesie versterken met specifieke aandacht voor kwetsbare doelgroepen. We vergroten de betrokkenheid van bewoners door actieve participatie in hun leefomgeving te stimuleren. Bijvoorbeeld door bij allerlei verschillende doelgroepen betrokkenheid bij lokale sport- en cultuurverenigingen aan te moedigen. Het voorzieningenniveau beweegt mee met het aantal inwoners dat we hebben. Ook zijn we ons bewust van het gebrek aan groen in de kernen Chaam en Galder. Hier staan we voor een vergroeningsopgave om een aangenamere en uitnodigende leefomgeving te creëren.

Een inclusieve samenleving betekent dat iedereen mee kan doen naar eigen wens en vermogen en gelijke kansen en mogelijkheden heeft, ongeacht hun Ausgangssituatie of verschillen. We accepteren elkaar en stimuleren en waarderen de diversiteit in onze samenleving. Dit vraagt om een fysieke inrichting die toegankelijk, sociaal, gezond en veilig is voor iedereen. We gaan daarbij uit van het concept 'Positieve gezondheid'. Dat wil zeggen dat we gezondheid breder benaderen dan enkel de aan- of afwezigheid van ziektes of klachten. Sociale contacten, zingeving en eigen regie zijn net zo belangrijk. Om dit waar te maken zal gezondheid steeds meer een thema worden dat ook binnen andere beleidsterreinen geborgd wordt ('health in all policies'). De fysieke leefomgeving is daarbij een belangrijk element.

We houden rekening met gezondheid door bij nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen te toetsen aan het concept 'Positieve gezondheid'. Een ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan ons welzijn, onze positieve gezondheid. Bovendien hechten we grote waarde aan de veiligheid en toegankelijkheid van openbare ruimtes voor iedereen. We zorgen ervoor dat deze aspecten worden versterkt, vooral bij nieuwe projecten. Door de openbare ruimte slim in te richten, willen we niet alleen bijdragen aan positieve gezondheid, maar ook de saamhorigheid versterken. Met toenemende vergrijzing en ontgroening beseffen we dat de vraag naar deze voorzieningen zal groeien.

We streven naar een schone en veilige leefomgeving voor iedereen

In onze gemeente is onze overkoepelende ambitie duidelijk: we streven naar een schone en veilige leefomgeving voor al onze inwoners. We erkennen de complexe uitdagingen die voortkomen uit diverse activiteiten die het milieu belasten en directe invloed uitoefenen op zowel de gezondheid als de kwaliteit van ons leefgebied. Geuroverlast door agrarische activiteiten en luchtvervuiling door houtstook vormen een uitdaging. We hebben daarom de het Schone Lucht Akkoord ondertekend (raadsvoorstel 26-6-2025). We maken een plan om de luchtkwaliteit in de gemeente te verbeteren waarbij onze focus ligt op het verminderen van de particuliere houtstook. De emissies en geuroverlast uit de agrarische sector beheersen we via de geurverordening. Door het meten van de bestaande luchtkwaliteit kunnen we doelgerichte maatregelen nemen voor concrete verbeteringen in de leefkwaliteit van onze inwoners. We onderzoeken de milieu-impact van houtstook en proberen het gebruik van houtkachels bij nieuwe woningen te ontmoedigen. We willen bewustwording over de negatieve aspecten van houtstook verbeteren. Ook willen we verkeersemisseries verminderen door ruimte te bieden aan oplaadmogelijkheden voor elektrische voertuigen.

We willen een sterke sociale basis met goede voorzieningen

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen vormen een essentiële basis voor levendigheid, welzijn, gezondheid en saamhorigheid in de gemeente Alphen-Chaam. We zetten ons in voor behoud van onze culturele en maatschappelijke voorzieningen en stimuleren het multifunctioneel gebruik van deze (ontmoetings)plekken en betrokkenheid van inwoners en verenigingen om daaraan bij te dragen. We leggen de nadruk op een duurzame exploitatie en slimme samenwerkingen om een stevig sociaal fundament te behouden. Voorzieningen moeten zich concentreren in de kernen Alphen en Chaam en goed bereikbaar zijn voor al onze inwoners.

Goede welzijns- en zorgvoorzieningen zoals het Dorpsteam, consultatiebureau, huisartsenzorg en woonzorg zijn belangrijk. Hierbij vervullen we als gemeente een rol in het faciliteren van huisvesting en samenwerking tussen zorgaanbieders en het bewaken van de toegankelijkheid. Ook zorgen we voor het in stand houden van een goede verbinding met ziekenhuizen in Breda en Tilburg, zodat onze inwoners toegang hebben tot adequate medische zorg. Voor ouderen en kwetsbare inwoners werken we samen met de regio aan voldoende en passende woonzorgvoorzieningen.

We vinden hoogwaardige (basis)onderwijsvoorzieningen belangrijk. Enerzijds voor goede ontwikkelkansen voor onze jeugd, en anderzijds als randvoorwaarde om als gemeente Alphen-Chaam aantrekkelijk te blijven voor jonge gezinnen. Onze visie strekt zich ook uit tot het behoud en de versterking van sociale verbondenheid binnen ons gebied. Het behouden van ontmoetingskansen en betrokkenheid bij de omgeving is van groot belang. Hierin speelt het verenigingsleven een cruciale rol. Door ruimte te bieden aan verenigingen en initiatieven te ondersteunen, willen we hun voortbestaan veiligstellen en hun betrokkenheid bij de samenleving stimuleren. Ook streven we naar een lokaal sportklimaat en -aanbod waar sport en bewegen voor iedereen toegankelijk is. We stimuleren vrijwilligerswerk, het organiseren van evenementen en ondernemerschap in onze gemeente. Dit alles draagt bij aan een sociaal en vitaal Alphen-Chaam.

We hebben onze gemeente milieukundig op orde

Verschillende activiteiten in Alphen-Chaam beïnvloeden de gezondheid en kwaliteit van de leefomgeving. Wat betreft de milieukundige aspecten van ons beleid sluiten we voorlopig aan bij de landelijke normen. We hebben voor een aantal milieuaspecten wel speciale aandacht. Deze staan hieronder uitgewerkt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten gezondheid en milieu gelijkwaardig worden meegewogen in het omgevingsbeleid. Het maken van de juiste keuzes kan aanzienlijke gezondheidswinst opleveren. Daarom vinden wij het belangrijk dat initiatiefnemers in onze gemeente vroegtijdig organisaties zoals de GGD en brancheorganisaties betrekken bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

Bedrijvigheid beïnvloedt de rust en stilte in het buitengebied. Dit vraagt om een degelijke afweging bij nieuwe initiatieven in ons buitengebied. Rust, ruimte en groen zijn belangrijke pijlers voor ons buitengebied. Dit willen we graag zo houden. Daarom dient nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied een kwaliteitsimpuls te geven en mag er geen onevenredige (milieu)overlast veroorzaakt worden.



THEMA 6

BEREIKBAARHEID



2.6 Bereikbaarheid

In de gemeente Alphen-Chaam staan we voor diverse uitdagingen op het gebied van bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Verkeersveiligheid is een topprioriteit, met verschillende soorten verkeer die samenkomen in onze kernen en het buitengebied. Daarnaast streven we naar mobiliteitsoplossingen die bijdragen aan de leefbaarheid, waarbij we de overgang van auto's naar fietsen en elektrisch rijden willen bevorderen om onze CO2-uitstoot te verminderen. In deze paragraaf verkennen we onze ambities.



Bereikbaar, veilig en verbonden

Toekomstbeeld

De gemeente Alphen-Chaam is optimaal bereikbaar voor zowel inwoners als bezoekers. We hebben gezorgd voor een veilige verkeerssituatie, waarbij straten op een herkenbare en veilige manier zijn ingericht met voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers. Nieuwe fiets- en wandelroutes verbinden onze natuurlijke omgeving en landelijke uitstraling, waardoor iedereen kan genieten van onze prachtige omgeving. Het openbaar vervoer is behouden en verbeterd, waardoor onze ligging tussen Breda en Tilburg optimaal wordt benut. We hebben de overgang naar elektrisch vervoer gestimuleerd door het faciliteren van een laadnetwerk in onze gemeente. Zo kan iedereen zich goed, veilig en comfortabel verplaatsen in onze gemeente.

Realisatie

Hierna beschrijven wij hoe we onze ambities voor de bereikbaarheid willen realiseren.

Onze gemeente is veilig bereikbaar

Verkeersveiligheid is een opgave in onze gemeente. Er komen veel verschillende soorten verkeer samen in onze kernen en ons buitengebied. Binnen de kernen is het de uitdaging om een balans te vinden tussen bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, laad- en losmogelijkheden, leefbaarheid en veiligheid.

We passen bestaande infrastructuur aan, zodat straten op een herkenbare en veilige manier ingericht zijn met voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers en met aangename ontmoetingsplekken. Nieuwe straten worden met specifieke aandacht voor fietsers ingericht en we minimaliseren de aanleg van nieuwe autowegen. Om wegen veiliger te maken, maken we lagere snelheden de norm. Dit draagt daarnaast bij aan minder CO2-uitstoot.

Buiten de kernen zien we een samenloop van gemotoriseerd verkeer en langzaamverkeer, zoals fietsers en voetgangers. We willen de verkeersveiligheid in het buitengebied vergroten en proberen zoveel mogelijk een scheiding aan te brengen tussen deze verkeerstypen. We bekijken per locatie hoe knelpunten het best verholpen kunnen worden. Landbouwverkeer wordt afgewikkeld op wegen waar dat past, bij voorkeur buiten de kern om over een aaneengesloten netwerk.

Het buitengebied en de kernen zijn ontsloten voor bewoners en bezoekers

Onze natuurlijke omgeving en landelijke uitstraling koesteren we zeer. We willen dat iedereen hiervan kan genieten. Daarom ontwikkelen we nieuwe fiets- en wandelroutes. Ook verbeteren we de bewegwijzering voor wandelaars en fietsers waar nodig. Natuur in het Natuurnetwerk Nederland mag niet verstoord worden. Zo willen we bijvoorbeeld fietsvriendelijke routes ontwikkelen tussen Chaam en Alphen, en tussen Galder en Chaam.

We zetten ons in om het openbaar vervoer te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dit is van essentieel belang voor de mobiliteit, leefbaarheid en toegankelijkheid van de kernen. We willen hiermee ook onze ligging tussen Breda en Tilburg verder benutten. Daarnaast stimuleren we andere vormen van gedeelde mobiliteit, om te zorgen voor een optimale bereikbaarheid voor al onze inwoners en bezoekers. De provincie vergunt de concessies voor de vervoersdiensten, dus we zijn van hen afhankelijk voor het in stand houden van deze bereikbaarheid van de kernen. Wij zullen ons bij de provincie hard blijven maken voor het behoud van openbaar vervoer in de hoofdkernen van onze gemeente (Alphen en Chaam) en tussen onze gemeente en de grotere steden (Breda en Tilburg).

Ook willen we parkeeroverlast voorkomen in het kader van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Hoewel parkeerproblemen binnen onze gemeente minimaal zijn, beslaat parkeren nog steeds een aanzienlijke hoeveelheid ruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen zullen we de parkeerbehoefte zorgvuldig bepalen om zowel de bereikbaarheid als de leefbaarheid te waarborgen.

Mobiliteitsoplossingen dragen bij aan een leefbare openbare ruimte

We werken aan een leefbare openbare ruimte, wat betekent dat we ons ook op een duurzamere en schonere manier moeten verplaatsen. Verkeer en vervoer dragen sterk bij aan de CO₂-, fijnstof-, geluid- en stikstofuitstoot. We willen onze inwoners aanmoedigen om te kiezen voor milieuvriendelijke vervoerswijzen, zoals fietsen, openbaar vervoer, deelvervoer, en elektrische auto's. Ook willen we fietsgebruik stimuleren door autogebruik te minimaliseren. Daarnaast rollen we de openbare infrastructuur voor het opladen van elektrische auto's verder uit. Dit doen we in samenwerking met de regio RAL-zuid.



03.

GEBIEDSGERICHTE UITWERKING KERNEN

Dit hoofdstuk biedt een visie voor de diverse kernen binnen onze gemeente, gericht op een prettig en gezond woon- en leefklimaat voor zowel jong als oud. Per kern hebben we uitgangspunten voor ontwikkeling uitgewerkt. We streven naar een harmonieuze mix van wonen en werken, waarbij milieuvriendelijkheid en sociale samenhang centraal staan. Door samen te werken met inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden, bouwen we aan een veerkrachtige gemeenschap die klaar is voor de toekomst. We belichten onder andere het behoud van het dorpskarakter en het bevorderen van sociaal-maatschappelijke voorzieningen.



De gemeente Alphen-Chaam kent in totaal drie kernen, namelijk: Alphen, Chaam en Galder en meerdere buurtschappen en bebouwingsconcentraties. Voor Chaam is op 21 november 2024 een Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Chaam vastgesteld. Deze visie vormt een bouwsteen voor deze omgevingsvisie en is integraal als bijlage opgenomen bij deze omgevingsvisie.

Alphen-Chaam is een plattelandsgemeente, die bekend staat om haar bourgondische en gemoedelijke levensstijl. We hebben als gemeente veel troeven in handen, waardoor het hier heel aantrekkelijk wonen, recreëren en ondernemen is. De rust, ruimte en gastvrijheid zijn belangrijk, maar zeker ook de vele cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle elementen en de kleinschalige, ambachtelijke (recreatieve) ondernemingen.

We zetten ons in om onze culturele identiteit te koesteren en te versterken. Dit betekent niet alleen het behoud van erfgoed, maar ook het bevorderen van de eigen identiteit van de kernen, de waarden en initiatieven die de lokale samenleving versterken. We willen onze kleinschalige dorps- en landelijke sfeer behouden en zien het gedachtegoed van Cittaslow als leidraad voor ons handelen. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet daarom voldoen aan een basisinspanning. Dit betekent dat een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de ontwikkeling wordt gebaseerd op specifieke gebiedskenmerken.

Waar mogelijk vormen cultuurhistorie en het rijke (archeologische) bodemarchief de basis voor nieuwe ruimtelijke plannen. Bovendien willen we inzetten op een duurzame, groene en toekomstbestendige leefomgeving. Het gaat hierbij om het verduurzamen van bestaand en toekomstig vastgoed en het creëren van aantrekkelijke woonmilieus die aansluiten bij de behoeften van verschillende doelgroepen. Ook het behoud en de versterking van de bestaande groen- en waterstructuur speelt hierbij een rol. We willen dat onze leefomgeving is voorbereid op klimaatverandering, zodat onder andere wateroverlast wordt voorkomen en de biodiversiteit wordt bevorderd.

In algemene zin zijn de voorzieningen in de gemeente goed op orde. Voorzieningen zijn van groot belang om de leefbaarheid en sociale samenhang te behouden en de dorpen aantrekkelijk te houden voor zowel jongeren als ouderen. Naast uitbreiding van voorzieningen worden de reeds aanwezige voorzieningen gekoesterd en gefaciliteerd. In alle kernen is behoefte aan een ruimer aanbod aan mogelijkheden voor verblijf, ontmoeting en beweging in het openbaar gebied.

Verenigingen, sport, cultuur en recreatie zijn belangrijk voor een gezonde en actieve gemeenschap. Deze voorzieningen zijn daarom van belang voor de leefbaarheid en gezondheid. Om die reden willen we deze voorzieningen behouden, zodat inwoners van alle leeftijden kunnen genieten van sport, beweging, kunst en cultuur. Dit biedt ook kansen voor inclusie. Mensen die al langer in het dorp wonen en nieuwkomers kunnen hierdoor op een laagdrempelige manier in contact komen met elkaar.

Een bloeiende lokale economie is van vitaal belang voor de leefbaarheid van de kernen. We stimuleren daarom lokaal ondernemerschap, faciliteren innovatie en willen ontwikkelingsruimte bieden aan (duurzame) bedrijvigheid. Binnen een vitaal ondernemersklimaat koesteren we onze lokale identiteit, waarbij duurzaamheid en gemeenschapszin de kern vormen van onze economische ontwikkeling. Elke ontwikkeling draagt bij aan een duurzame balans tussen maatschappij, omgeving en economie. Zo bouwen we aan een toekomst waarin economische ontwikkeling hand in hand gaat met de hoge levenskwaliteit en verbondenheid in Alphen-Chaam, geheel in lijn met het Cittaslow gedachtegoed.

We streven in de kernen naar een evenwichtige duurzame ontwikkeling, die het welzijn en de kwaliteit van leven van alle inwoners bevordert.

3.1 Kern Chaam

Chaat is een karakteristiek lintdorp binnen de gemeente Alphen-Chaam, gelegen in een landschappelijk aantrekkelijk gebied tussen Breda en Baarle-Nassau. De oorsprong van het dorp ligt langs de route tussen Alphen en Breda, waar het zich ontwikkelde als een nederzetting op de oeverwallen van de Groote of Roode Beek en de Groot Heiveltse Beek. Deze historische ligging is nog altijd bepalend voor de ruimtelijke structuur en identiteit van het dorp.

Chaat wordt gewaardeerd vanwege zijn ligging in een groene omgeving, zijn compacte opbouw en zijn sociale cohesie. De bebouwing is grotendeels kleinschalig van aard, met een dominantie van vrijstaande en half-vrijstaande eengezinswoningen. Slechts op enkele plekken, zoals aan het Brouwerijplein, zijn appartementen gerealiseerd. De kern heeft een dorps karakter dat mede wordt bepaald door het actieve verenigingsleven, de aanwezigheid van twee kerken als herkenningpunten, en een verscheidenheid aan voorzieningen binnen de bebouwde kom.

Wat Chaam bijzonder maakt, is de balans tussen wonen, landschap en voorzieningen. Het dorp is omgeven door natuur- en agrarisch gebied met een hoge ecologische en landschappelijke waarde, waaronder de Chaamse Bossen, beekdalen en oude cultuurlandschappen. Tegelijkertijd zijn voorzieningen, zoals winkels en scholen, goed bereikbaar voor de eigen inwoners, maar ook voor de omliggende kernen. Chaam heeft een bovengemiddeld (dagelijks) voorzieningenaanbod. Toch kampt Chaam met enkele uitdagingen die aandacht vragen in het kader van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

De bevolkingssamenstelling in Chaam is relatief vergrijsd, met een groeiend aandeel eenpersoonshuishoudens en senioren. De woningvoorraad is beperkt divers, met weinig betaalbare huurwoningen en appartementen. Dit vormt een opgave voor de toekomst, omdat de vraag naar kleinere en levensloopbestendige woningen toeneemt. Ook bestaat de wens om jonge gezinnen en starters te behouden voor het dorp, wat vraagt om een meer gevarieerd woningaanbod.

Naast het wonen bestaat er ook geconcentreerde bedrijvigheid binnen de dorpskern. In het uiterste oosten ligt het bedrijventerrein Baarleseweg Noord. In het westen ligt een bedrijvenconcentratie aan de Bredaseweg. Beide bedrijventerreinen zijn entrees richting de dorpskern.

Mobiliteit is een belangrijk thema binnen Chaam. De N639, die het dorp doorsnijdt, vervult een belangrijke functie voor zowel lokaal als doorgaand verkeer, waaronder vrachtverkeer tussen Breda en België. Deze verkeersdruk zorgt echter voor spanningen op het gebied van leefbaarheid, verkeersveiligheid, luchtkwaliteit en geluid. Daarom is het streven naar een duurzame en veiligere afwikkeling van verkeer een centrale ambitie binnen de ruimtelijke visie.

De groene kwaliteit van de dorpsomgeving staat onder druk door verharding. De beperkte aanwezigheid van openbaar groen leidt tot een verhoogde kwetsbaarheid voor hittestress en wateroverlast. Klimaatadaptatie, vergroening van de leefomgeving en het verbeteren van de ecologische verbindingen zijn daarom belangrijke pijlers voor de toekomst. De beekdalen bieden hierin kansen als natuurlijke dragers voor klimaatmaatregelen, biodiversiteit en recreatie.

De visie voor Chaam tot 2040 is gestoeld op vier ambities:

- Een vitaal lintdorp met een herkenbaar en gezellig centrum.
- Een gezonde, beweegvriendelijke en klimaatadaptieve leefomgeving.
- Duurzame en veilige afwikkeling van lokaal en doorgaand verkeer in Chaam.
- Voldoende en passende ruimte voor wonen en werken.

Deze ambities vragen om integrale keuzes op het gebied van woningbouw, mobiliteit, vergroening en voorzieningen. De ruimtelijke uitwerking hiervan richt zich op versterking van het centrum, herstructurering van het lint, benutting van inbreidings- en uitbreidingslocaties, en vergroening van de openbare ruimte.

Lint en centrumgebied

Voor het lint en het kerncentrum stelt de visie een zonering van de doorgaande lintstructuur voor, rijkelijk aangekleed met groen. Parkeren langs het lint wordt in de verschillende zones ontmoedigd. Vanuit de Baarleseweg, ter hoogte van de Baroniestraat, begint het aanloopgebied naar het centrum. Een cruciale schakel wordt gevormd door het kruispunt bij de Wouwerdries en de Ulicotenseweg, waar het lint frequent kan worden overgestoken. Dit knooppunt is bij het recente wegonderhoud in 2025 ingericht als een overgangsgebied naar het centrumgebied met veilige en overzichtelijke oversteekvoorzieningen, een uitnodigend Raadhuisplein en groene koele plekken.

Tussen het Raadhuisplein en de Brouwerij (het plein) is een zone gesitueerd die uitermate geschikt is voor winkels, dienstverlening en horeca. In deze zone kunnen winkelveorzieningen worden geconcentreerd waardoor buiten de zone juist kan worden ingezet op meer verkleuring. Het lintprofiel moet hier voetgangers en fietsers voldoende ruimte bieden door parkeergelegenheid voornamelijk buiten de zone te plaatsen. Door zijn aantrekkelijke functies vormt de Brouwerij een kerngebied met concentratietrekkers, waar brede en veilige oversteken, de kerk en het knooppunt met de Gilzeweg bijdragen aan de centrumbeleving. Het gebied achter het Taxandria-complex, de huidige locatie van de basisschool “De Driespong”, vormt een tegenhanger van het bruisende centrum. Door deze school te verplaatsen, kan een tweede kern met sociaal-maatschappelijke focus ontstaan die voor langzaam verkeer verbonden is met het lint langs de oostzijde van de begraafplaats. Dit kan het dorpshart vormen waar ontmoeten en ontspannen centraal staan. Dit creëert ook de mogelijkheid tot een toekomstige route door het centrum en kan op deze manier worden betrokken bij het centrumgebied. Hoogopgaand groen zou hier kunnen zorgen voor een afname van de gevoelstemperatuur in het verblijfsgebied.

Bij de kruising van het lint met de Kapelstraat en Beekstraat, bevindt zich een ander kruispunt dat als overgangsgebied naar het centrumgebied dient. Op deze plaatsen zijn bij het recente wegonderhoud in 2025 maatregelen genomen in de vorm van oversteekplaatsen. Tussen de Dorpsstraat en de Boterfabriekweg begint de aanloop naar het centrum vanuit het westen.

Routes: Robuuste groenstructuur en recreatieve assen

De visiekaart voor de ruimtelijke ontwikkeling van Chaam voorziet in een robuuste groenstructuur. Deze gaat verder dan alleen het vergroenen van het lint; ook de alternatieve routes door het stedelijke gebied krijgen een groene upgrade.

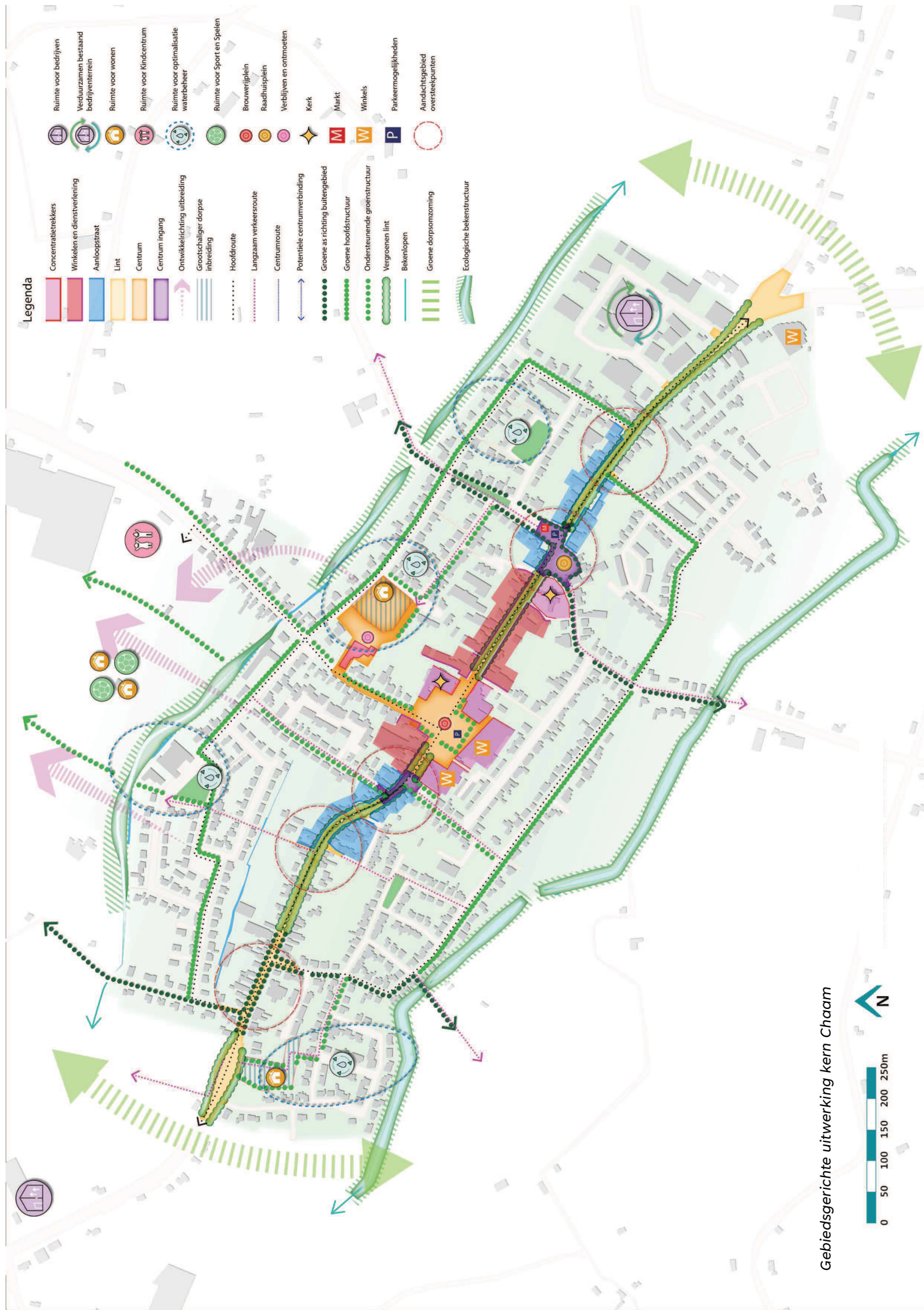
De focus ligt hier onder andere op de Ulicotenseweg en de Wouwerdries, die een recreatieve groene as vormen en het buitengebied ten westen en oosten van het stedelijk gebied van Chaam verbinden. Deze verbinding trekt het groen van het buitengebied het dorp in, waardoor een vloeiende overgang wordt gecreëerd. Toeristische trekpleisters als de Ledevaertkerk en de weekmarkt aan de Wouwerdries verrijken deze as, en een groen Raadhuisplein biedt gelegenheid tot pauze. Er is ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen en recreatieve voorzieningen. Een minder opvallende recreatieve as wordt gevormd door de Roode Beek en het Elsakkerpad. Vanuit de Kapelweg ten zuiden van Chaam kan men via deze route het lint bereiken, en vervolgens via het Elsakkerpad de Groot Heiveltse beek oversteken richting de Heikantsestraat. De wandelroute biedt mogelijkheden voor verdere klimaatadaptieve inrichting en veilige infrastructuur.

Binnen het stedelijk gebied zijn twee parallelle routes tot het lint cruciaal: de route via de Wolfsdonk-Withagen-Geerakker en de route via de Heerebeemd-Brabander-Beckershagen-Kapelstraat-Zwanendries. Deze routes hebben veel potentie om te vergroenen en om beter ingericht te worden voor langzaam verkeer. Bijzondere aandacht gaat uit naar de beekzone ten noorden van Chaam. Toekomstige ontwikkelingen aan deze zijde worden gekoppeld aan het realiseren van een brede ecologische bekenstructuur. Naast dat het goed is voor de biodiversiteit, kan hier ook water langdurig worden vastgehouden dat helpt bij het voorkomen van wateroverlast in de naastgelegen wijken en de kern. Een upgrade van het Chaamse bekensysteem draagt bovendien ook bij aan het stikstofgevoelige N2000 gebied – Ulvenhoutse Bos.

We hanteren de volgende uitgangspunten voor de kern Chaam:

- De opgaven voor het stedelijk gebied, zoals de woningbouwopgave, adaptatie en mitigatie van klimaateffecten, en de vraag naar een betere leefbaarheid en veiligheid van het lint, moeten goed ruimtelijk worden afgewogen.
- Een vitaal lintdorp met een herkenbaar, gezellig centrum.
- Een gezonde, beweegvriendelijke en klimaatadaptieve leefomgeving.
- Duurzame en veilige afwikkeling van lokaal en doorgaand verkeer in Chaam.
- Voldoende en passende ruimte voor wonen en werken.
 - o Concentratie van voorzieningen.
 - o Het water- en bodemsysteem en klimaatadaptatie is leidend bij de invulling van inbreidingslocaties.
 - o Tweedelijnsbebouwing willen we voorkomen, tenzij deze een historische context heeft of past in een ruimtelijke gebiedsontwikkeling.
 - o De vrijkomende schoollocaties kunnen deels worden benut voor inbreiding met woningbouw, mits gekoppeld aan natuurinclusieve en klimaatadaptieve maatregelen.
 - o De locatie waar de Driesprong nog gevestigd is, leent zich voor de realisatie van een dorpshart waar verblijven en ontmoeten centraal staan, dit in verbinding met de Brouwerij.
 - o In het geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, inclusief de samenvoeging van beide schoollocaties en daarmee samenhangende maatschappelijke functies, die geen plaats kunnen krijgen binnen het bestaand stedelijk gebied is de ontwikkelingsrichting van Chaam gelegen in noordelijke richting. Hier kan er in voldoende mate rekening worden gehouden met de aanwezige landschappelijke kenmerken, de ontwikkeling van een brede ecologische bekenloop, en de huidige bebouwingsconcentraties. Deze locatie, die langs één van de hoofdwegen van Chaam ligt (Gilzeweg), biedt ook de mogelijkheid om de huidige sportvoorzieningen mee te nemen in de herontwikkeling.





3.2 Kern Alphen

De kern van Alphen is historisch ontstaan op een knooppunt van oude wegen, met de kerk als herkenbaar middelpunt op een hoogte in het centrum. De groei van Alphen rondom deze kerk is door de aanwezigheid van esgronden niet gelijkmatig geweest. Met de komst van de spoorlijn (Bels Lijntje) heeft Alphen zich voornamelijk in zuidoostelijke richting ontwikkeld, wat leidde tot een patroon van radiale wegen met daartussen lobvormige bebouwing. Hierdoor reikt het landschap op sommige plaatsen tot diep in de kern, wat een directe relatie tussen Alphen en het buitengebied creëert. De lintbebouwing transformeert daarbij van een dorps karakter binnen de kern naar een agrarisch karakter in het buitengebied.

De grootschalige uitbreidingen van Alphen zijn vaak gescheiden door dorpslinten, wat leidt tot duidelijke ruimtelijke eenheden met eigen stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Vooral ten oosten van deze linten zijn buurten ontwikkeld in verschillende perioden, wat resulteert in een grote diversiteit in ruimtelijke opzet. Deze diversiteit willen we behouden.

De rechte lijnen en continuïteit van de oude linten maken deze tot structuurdragers van het dorp. Hun geschiktheid als vervoersassen zorgt voor een hoge dynamiek, waardoor langs de linten veel verschillende activiteiten zijn ontstaan. De diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogten, situering en functies is kenmerkend voor de bebouwing langs de linten. Deze variatie is ontstaan doordat open plekken in de linten in verschillende perioden zijn opgevuld en eerdere bebouwing is herontwikkeld, wat een onregelmatig bebouwingsritme met variërende dichtheden heeft gecreëerd. Dichter bij de dorpskern neemt de dichtheid van de bebouwing toe, wat het stratenprofiel versmalt en het contrast tussen de landschappelijke sfeer en het dorpscentrum benadrukt. Deze afwisseling is belangrijk en willen we dan ook zoveel mogelijk behouden om de karakteristieke linten in stand te houden.

De lintstructuren in Alphen zijn duidelijk herkenbaar en vormen de belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp. Het historische karakter en de hoge gebruiksintensiteit maken de linten beeldbepalend. De oorspronkelijke uitstraling van de linten wordt versterkt door de klinkerbestrating en volgroeide bomenrijen die grote delen van de linten begeleiden. Langs de Chaamseweg ontbreken deze bomenrijen, wat leidt tot een open stratenprofiel en een abrupte overgang naar de oude dorpskern. De ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentree bij de Sint Janstraat en Stationstraat kan worden verbeterd, zowel in de situering en kwaliteit van de bebouwing als in het creëren van een verzachte overgang.

In de kern ontbreken grote groenvoorzieningen, maar er is in het omliggende landschap wel groen aanwezig. In recent gerealiseerde buurten zijn kleinschalige groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Herkenbare groenstructuren zijn in de woonwijken beperkt, maar voortuinen en plaatselijk openbaar groen zorgen in enige mate voor een groen karakter.

De overgang tussen het dorp en het landschap verloopt langs de dorpslinten geleidelijk, met vrijstaande woningen die vaak met de achterzijde op het buitengebied zijn gericht, wat de dorpsranden een groen karakter geeft. Een uitzondering hierop is het bedrijventerrein ten zuiden van de woonkern, dat met grootschalige bedrijfsbebouwing het zicht op de dorpsrand verstoort bij nadering van het dorp vanuit het zuiden en vanaf de Kapellekensbaan.

Onze visie is om de unieke historische en ruimtelijke kenmerken van Alphen te behouden en versterken. Dit doen we door zorg te dragen voor de karakteristieke linten, het groene karakter van de dorpsranden te behouden en de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsentree te verbeteren. Hierdoor blijft Alphen een aantrekkelijke en herkenbare woonkern met een sterke verbinding met het omliggende landschap.

Historische linten en centrum Alphen

Het knooppunt van de vier historische linten heeft de ligging van het centrum van Alphen bepaald. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit lintbebouwing, wat overwegend het beeld in het centrum vormt. Deze lintbebouwing is voornamelijk met de langsgevels op de straat gericht. Een uitzondering hierop vormt de bebouwing aan de Heuvelstraat, waar vooral de kopgevels op het plein gericht zijn. Hier staan enkele monumentale panden, waaronder de kerk, die de sfeer op het plein bepalen.

Het centrum van Alphen wordt gevormd door de bebouwing in en aan het carré van de Raadhuisstraat-Willibrordstraat-Molenstraat-Heuvelstraat. De meeste horeca- en winkelgelegenheden alsook maatschappelijke voorzieningen in Alphen zijn te vinden in dit centrumgebied. In het centrumgebied staat het behoud van niet-woonfuncties voorop om een bijdrage te kunnen leveren aan het voorzieningenniveau en de leefbaarheid.

Zoals reeds in de inleiding is aangegeven is het centrumgebied van Alphen bijzonder, omdat het grenst aan het landelijke gebied. Aan de noordzijde liggen de weilanden tussen de Zandstraat en de Goedentijd tegen de achterzijde van de kavels aan de Heuvelstraat. Deze open ruimte is niet opgevuld met woningbouw en levert daardoor een waardevolle bijdrage aan het dorps- en landschappelijke karakter van het centrum. Aan de westzijde ligt het sportpark met voetbal en tennis en de gemeentelijke begraafplaats. Deze functies vormen een overgangsbied naar het aardkundig waardevolle bosgebied van 't Zand.

Langs het Willibrordplein en de Willibrordstraat in het zuiden van het centrumgebied bevinden zich grootschaligere dorpsvoorzieningen zoals een woonzorgcentrum, een supermarkt, de slager, het gemeentekantoor en de rooms-katholieke begraafplaats. Deze voorzieningen vertonen geen relatie met de lintstructuren en het kleinschalige, historische karakter van de lintbebouwing.

Bij de grootschalige bebouwing zijn geconcentreerde parkeervoorzieningen aanwezig, wat ook geldt voor het plein en voor de kerk. Hierdoor is parkeren langs de linten niet noodzakelijk, wat tevens de verkeersveiligheid verhoogt.

Rondom de Sint Willibrorduskerk ligt het meer historische deel van het centrumgebied. De sfeer is hier kleinschaliger en gericht op horeca, verblijf en cultuur.

Door het nastreven van compactheid en concentratie willen wij de ruimtelijke en functionele identiteit van het centrumgebied van Alphen herkenbaar houden en versterken. Onze visie is om het historische karakter van het centrum te behouden en te benadrukken, terwijl we ruimte bieden voor functionele verbeteringen en moderne voorzieningen. We hebben aandacht voor het tegengaan van overbodige versterking en de aanwezigheid van voldoende groen. Hierdoor willen we een aantrekkelijk, levendig en veilig centrum creëren voor zowel bewoners als bezoekers.

Buiten het centrum waaiert de linten Goedentijd-Baarleseweg en Stationsstraat-Sint Janstraat uit richting het buitengebied. We vinden het belangrijk dat de cultuurhistorische waarde van deze linten behouden blijft. Ontwikkelingen in de linten dienen hiervoor aandacht te hebben. In de linten kan er ruimte zijn voor bedrijfsmatige functies die bijdragen aan de levendigheid, mits deze geen onevenredige overlast voor de woonfunctie opleveren. De Prinsenhoeftaan die zich afsplitst van de Sint Janstraat heeft een bijzondere te behouden waarde, omdat deze de vroegere oprijlaan van de boerderij Prinsenhoeft is. Deze boerderij zou op de locatie van een hoeve van de Orde van Tempeliers staan. De oprijlaan is onverhard en aan beide zijden begeleid door een bomenrij.

Woongebieden

De eerste grootschalige woonwijken van Alphen zijn de Molenwijk en de Wouwers, ten oosten van de Stationsstraat. 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.

Een uitzondering hierop is villawijk 't Zand dat is ontwikkeld op een korte afstand ten noorden van de bebouwde kom in het bosgebied 't Zand. Deze wijk kenmerkt zich door vrijstaande woningen met individuele architectuur. Door de situering in het bos is hier sprake van een groen en rustig woonklimaat.

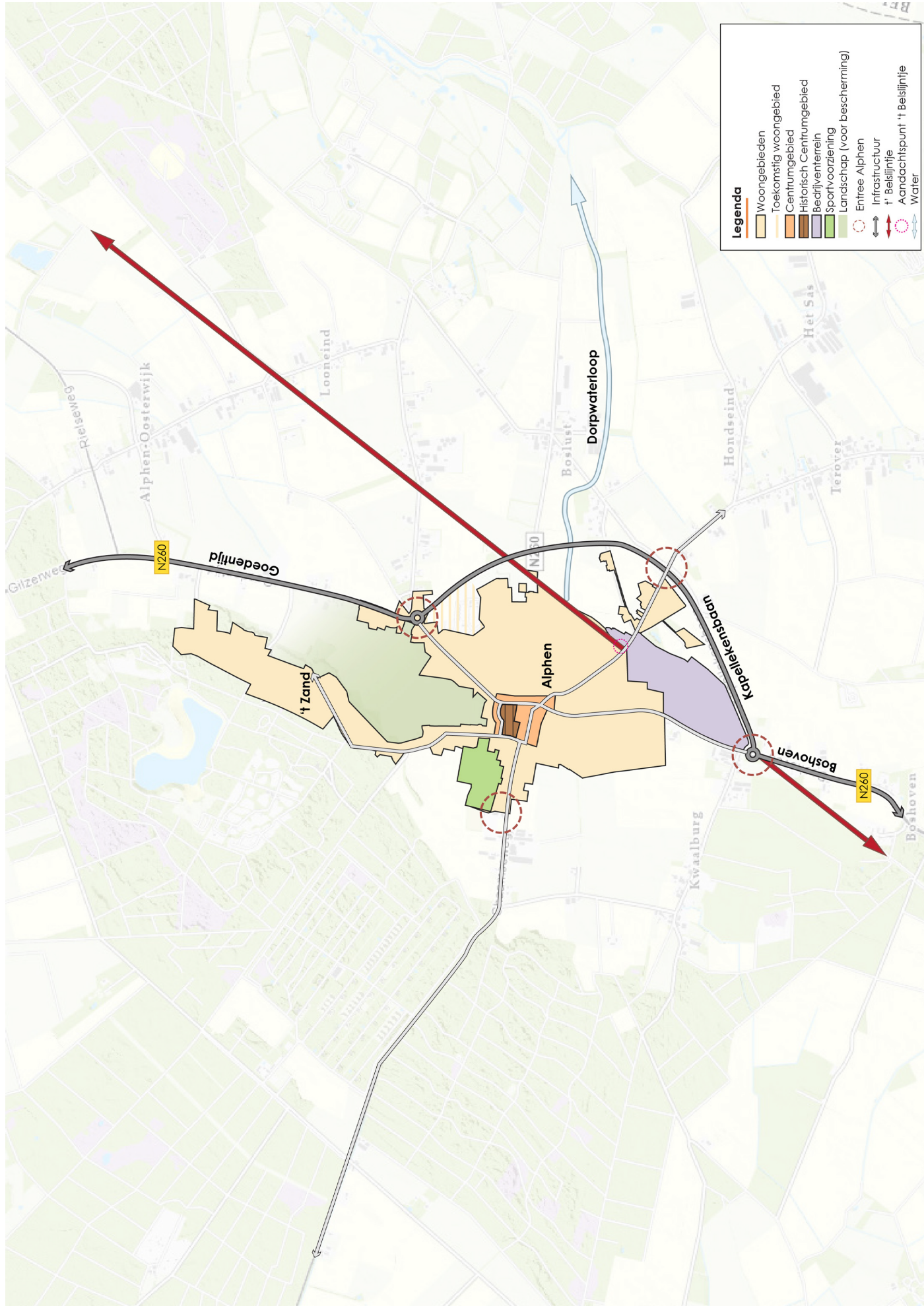
De laatste decennia is met name aan de oostzijde van Alphen gestaag gebouwd in De Ligt. Alphen wordt sinds 2005 aan de oostzijde begrensd door de Kapellekensbaan (N260), waardoor het doorgaande verkeer niet meer door de kern hoeft te rijden. In het eerste decennium van 2000 is de wijk De Landerij ontwikkeld ten westen van de Baarleseweg. In deze wijk zijn ruimte voor ruimte-woningen gebouwd die hebben bijgedragen aan de financiering van de sloop van veestallen in Noord-Brabant.

De ontwikkelingsrichting van Alphen ligt voornamelijk aan de oostzijde waar voortgebouwd kan worden in De Ligt. Nieuwe ontwikkelingen in de toekomst dienen rekening te houden met de radiale structuur van het dorp. Structuurdragers zoals het Bels Lijntje en de Dorpswaterloop bieden kansen om het landschap te verbinden aan de bebouwde kom. De openheid van het gebied tussen de Zandstraat en de Goedentijd en het voorkomen van het aaneengroeien van de bebouwde kom aan de Kwaalburg zijn belangrijke uitgangspunten.

We hanteren de volgende uitgangspunten voor de kern Alphen:

- De radiale structuur van de kern dient te worden versterkt. Aanpassingen moeten de oude structuur versterken en herstellen. De huidige structuur blijft bepalend voor alle ontwikkelingen. We streven naar groen-blauwe dooradering tot in de kern.
- Het water- en bodemsysteem en klimaatadaptatie is leidend bij de invulling van inbreidingslocaties.
- Tweedelijnsbebouwing willen we voorkomen, tenzij deze een historische context heeft of past in een ruimtelijke gebiedsontwikkeling.
- We streven naar compactheid en concentratie om de ruimtelijke en functionele identiteit van het centrumgebied herkenbaar te houden en te versterken.
- We behouden en benadrukken het bestaande historische karakter van het centrum.
- We zetten in op concentratie van functies in het centrum zoals horeca, detailhandel, passende bedrijvigheid en multifunctioneel gebruik van maatschappelijke functies.
- We streven naar een duurzame en klimaatbestendige openbare ruimte die niet alleen aantrekkelijk en leefbaar is voor bewoners en toeristen, maar die ook het vestigingsklimaat voor ondernemers verbetert.
- Het centrum moet uitstraling en aantrekkingskracht behouden, en aantrekkelijk en toegankelijk zijn voor iedereen. We streven naar kwaliteitsverbetering en diversiteit in het aanbod.





3.3 Bedrijventerreinen Alphen en Chaam

Het streven naar vitale en duurzame bedrijventerreinen staat centraal in onze visie. Behoud en (kwaliteits) versterking van lokale bedrijvigheid zijn van groot belang. 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. De gemeente Alphen-Chaam kent drie bedrijventerreinen: bedrijventerrein Alphen, Baarleseweg-Noord (Chaam) en Bredaseweg 56 (Chaam). Deze bedrijventerreinen zijn belangrijk voor onze economie en werkgelegenheid en dat is weer essentieel voor een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die vanwege hun milieubelasting niet op andere plekken passen. We zetten in op vitale bedrijventerreinen, waarbij er ruimte is voor bedrijvigheid die niet in het centrum, buitengebied of woongebied gehuisvest kan worden. Bedrijven die op andere plekken wel passen (zoals kantoren en detailhandel) en bedrijfsverzamelgebouwen horen in deze visie niet thuis op een bedrijventerrein. Waar mogelijk revitaliseren we de bestaande bedrijventerreinen, waardoor we de ruimte beter benutten, ook voor duurzaamheidsmaatregelen en klimaatadaptatie. We streven op bedrijventerreinen naar energie-efficiëntie, klimaatbestendigheid, afvalminimalisatie en het gebruik van duurzame technologieën, waarbij de opgaven voor klimaat, energietransitie, bereikbaarheid, circulaire verstedelijking en de kwaliteit van het landschap vanaf het begin van de planvorming worden meegenomen.

Voor toekomstige bedrijvigheid wordt allereerst ingezet op het beter benutten en revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen in Alphen en Chaam (in de vorm van herontwikkeling en bedrijfsverplaatsingen). Het bedrijventerrein Bredaseweg 56 in Chaam is hier een voorbeeld van met een relatief groot oppervlak verharding, maar relatief weinig bebouwing, waardoor hier kansen zijn voor herontwikkeling. Met de spreiding van de bedrijvigheid in Chaam zal er ook minder vrachtverkeer door de kern rijden richting de A58.

Voor de bedrijventerreinen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- We werken actief aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat met en voor het (lokale) midden- en kleinbedrijf.
- We zetten in op moderne en toekomstbestendige bedrijventerreinen.
- We benutten de bedrijventerreinen zo efficiënt mogelijk.
- Verouderde delen van bedrijventerreinen willen we samen met ondernemers revitaliseren.
- Energie-efficiëntie, klimaatbestendigheid (groen en water), afvalminimalisatie en gebruik van duurzame technologieën, willen we zoveel mogelijk stimuleren en faciliteren.
- Op de bedrijventerreinen vindt geen functiemenging plaats, met uitzondering van volumineuze detailhandel.



3.4 Bels Lijntje

Deze voormalige spoorlijn is belangrijk erfgoed. Het traject is als fietsroute in gebruik. Ook is het Bels Lijntje aangewezen als ecologische verbinding. Zowel binnen als buiten de bebouwde kom is de functie als 'droge' ecologische verbindingszone niet optimaal. Het is ook niet te verwachten dat deze functie goed hersteld kan worden, gezien de gevraagde breedte van 25 meter voor een ecologische verbindingszone. We zien wel kansen om de recreatieve potenties van cultuurhistorische elementen te benutten. Ook het groene karakter van het Bels Lijntje in de bebouwde kom kan worden verbeterd, zonder daar verregaande ecologische waarden aan te koppelen.

In Alphen is het Bels Lijntje onderbroken door het bedrijventerrein. De fietsroute is omgelegd via de Nieuwstraat en de Baarleseweg. Het Renesplein is ingericht als fietsknooppunt met het spoorverleden als inspiratie.

We zien daarbij de volgende kansen:

- Er moet ruimte worden geboden voor recreatieve punten aan het tracé bij voormalige stations/seinhuisjes of in de bebouwde kom.
- Het groene karakter van het Bels Lijntje moet worden versterkt.
- We willen beleving toevoegen door medewerking te verlenen aan initiatieven aan het Bels Lijntje die het treinverleden zichtbaar maken en het verhaal vertellen.



3.5 Kern Galder

Galder kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Oorspronkelijk was Galder een agrarische gemeenschap, wat nog steeds zichtbaar is in het landelijke karakter met veel weilanden en boerderijen.

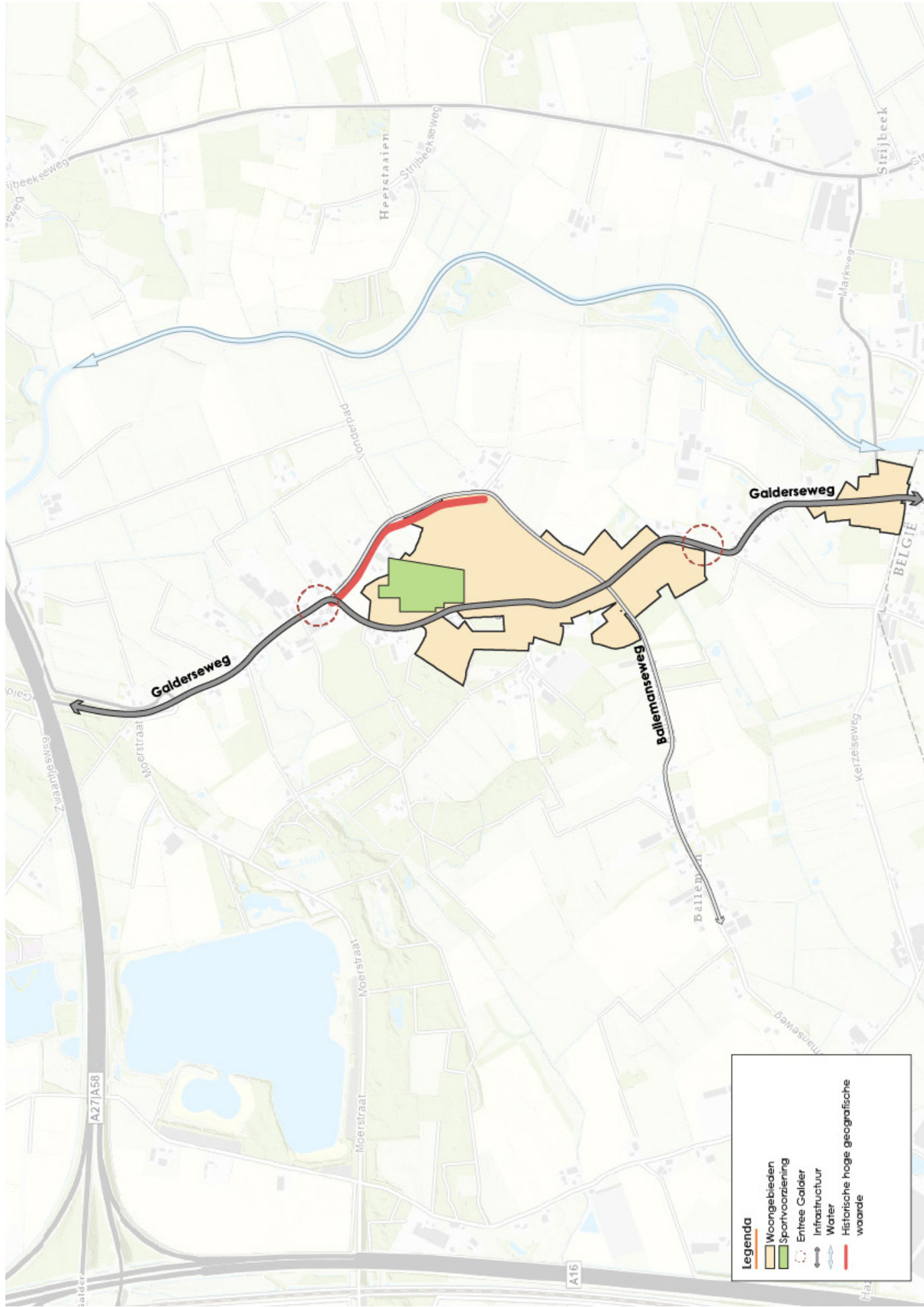
Het dorp ligt dicht bij de grens met België en heeft goede verbindingen met Breda en Tilburg. Dit komt duidelijk naar voren in het buurtschap Kerzel dat een aaneengesloten lint vormt met Meersel-Dreef in België. Kerzel maakt deel uit van het stedelijk gebied van Galder.

Het oorspronkelijke dorpsplein op de kruising van de Sint Jacobsstraat-Galderseweg-Ballemanseweg was het hart van Galder. Op deze locatie was horeca en de basisschool gevestigd. Door de verplaatsing van de basisschool naar de nieuwbouw van dorpshuis De Leeuwerik vormt de locatie van dorpshuis De Leeuwerik het nieuwe maatschappelijke centrum van Galder. Hier zijn nu aanwezig het dorpshuis, de basisschool, kinderopvang en de sportverenigingen. Tegenover deze locatie is de laatste uitbreiding van Galder, Bollemeer gerealiseerd. Bollemeer fase 2 en de ontwikkeling op en achter de locatie van de oude school zijn de nieuwe woningbouwlocaties in Galder. Woningbouw in Galder is door deze plannen de komende jaren zekergesteld. Voor Galder is een groene en dorpse uitstraling belangrijk. We hebben aandacht voor het tegenaan van overbodige versterking en de aanwezigheid van voldoende groen en cultuurhistorische waarden, zoals onder andere de Galderseweg en de zichtlijnen naar het Markdal, belangrijk.

De kern Galder waaiert ten zuiden helemaal uit tot de Belgische grens. Deze zuidkant heeft daarom raakvlakken met hetgeen in hoofdstuk 4 Gebiedsgerichte uitwerking Buitengebied bij de kernrandzone van Galder is opgeschreven. Indien ruimtelijke ontwikkelingen zich in dit lint voordoen, dient daar zorgvuldig mee omgegaan te worden. Verdere verdichting van het lint is niet gewenst. Kerzel is een deel van het stedelijk gebied van Galder en het deel tussen de Markweg en de Belgische grens. Hier is van oudsher detailhandel gevestigd. Ontwikkelingen in dit gebied dienen als maatwerk benaderd te worden met als belangrijkste doelstelling behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het bieden van meerwaarde aan de leefbaarheid van Galder.

Om de unieke, sfeervolle en rustige eigenschappen van de kern Galder te behouden, hanteren we een aantal uitgangspunten:

- Dorps bouwen, karakter Galder
- Ontmoeting versterken in de openbare ruimte
- We lobbyen regionaal voor het behoud van openbaar vervoer in Galder. Daarbij willen we ook aandacht voor de vervoerstijden in de weekenden en avonden.
- We bieden ruimte aan maatwerk voor lokale voorzieningen.





04.

GEBIEDSGERICHTE UITWERKING BUITENGEBIED

In dit hoofdstuk beschrijven we de gebiedsgerichte uitwerking van het buitengebied van Alphen-Chaam, een gebied doordrenkt van rust, ruimte, gastvrijheid en de vele cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle elementen. We nemen we u mee door de kernprincipes en de visie die ten grondslag ligt aan de ontwikkelingen van dit bijzondere gebied.



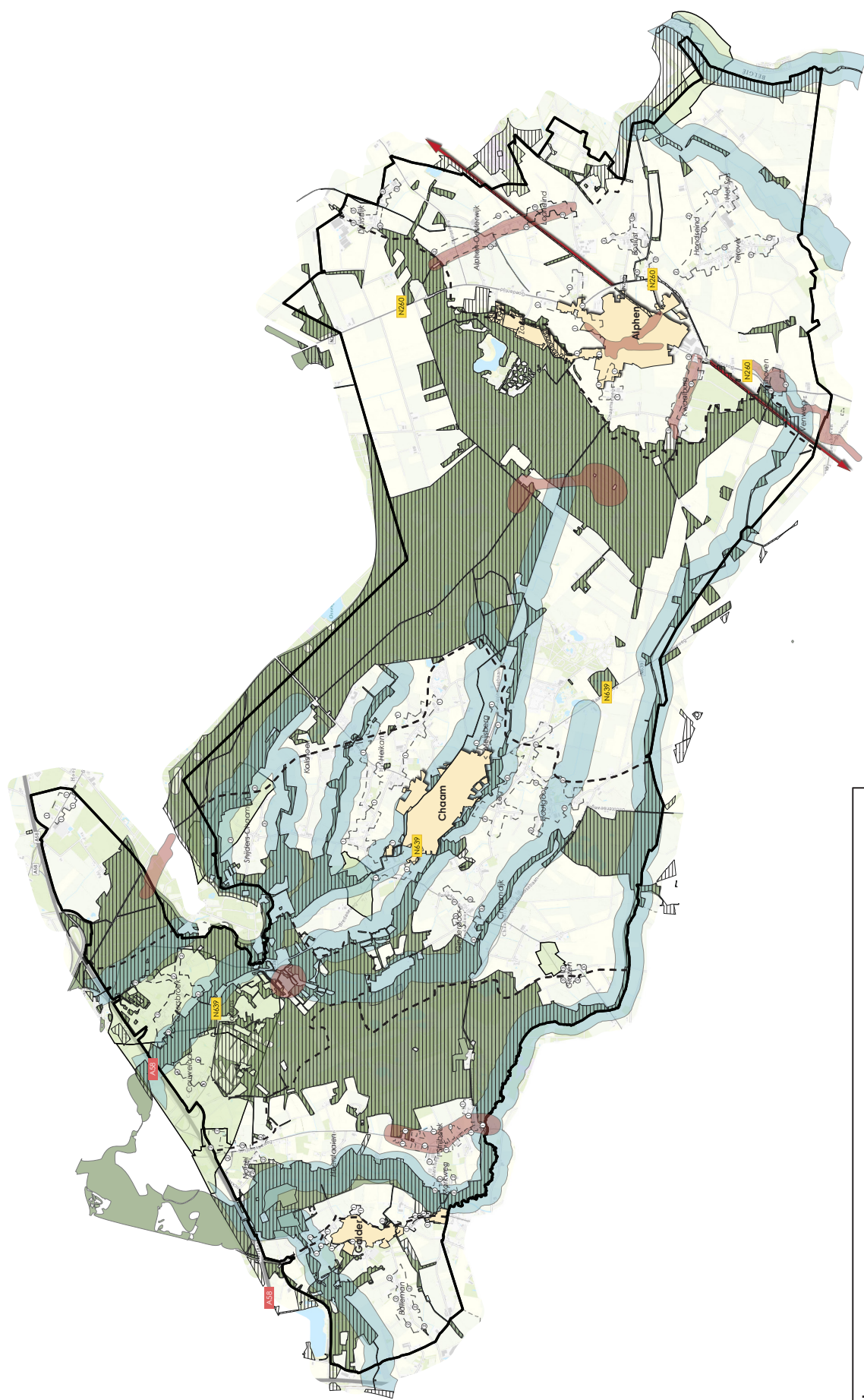
Gebiedsgerichte uitwerking buitengebied

Allereerst formuleren we een overkoepelende ontwikkelingsrichting voor het buitengebied. Vervolgens beschrijven we de uitgangspunten die we hanteren als definitie van een bebouwingsconcentratie. Deze uitgangspunten dienen als leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Op basis van de verschillende landschapstypen geven we een beschrijving met daarbij per landschap een bijbehorend ontwikkelperspectief. Tot slot zoomen we verder in op de bebouwingsconcentraties, die we hebben aangeduid, met hierbij een algemene beschrijving en een richting voor ontwikkeling. Deze uitwerking biedt geen kant-en-klare oplossingen, maar biedt wel handvatten voor nieuwe ruimtelijke initiatieven die in lijn zijn met de visie en principes voor de ontwikkeling van het buitengebied van Alphen-Chaam.



Buitengebied



Legenda

- Gemeentegrens
- Kernen
- Bebouwingsconcentraties
- Begrenzing landschap
- Natuur Netwerk Nederland
- Groen/bebossing
- Kernen
- Waterlichamen
- Cultuurhistorisch waardeval landschap
- Historische stedenbouw

- Infrastructuur
- 't Belslijntje

Een overzicht van ons buitengebied

4.1 Ontwikkelingsrichting buitengebied

Door een integrale aanpak kan het buitengebied van Alphen-Chaam zich ontwikkelen tot een veerkrachtige, duurzame en aantrekkelijke omgeving waar natuur, cultuur en gemeenschap in harmonie samenkomen. Omdat we willen sturen op de belevingskwaliteit van gebieden, van groot belang voor het behoud en de versterking van de identiteit van Alphen-Chaam en ondersteuning van het Cittaslow-gedachtengoed, maken we onderscheid tussen vier landschapstypen (zie ook paragraaf 4.4):

- Het Markdal en vennenlandschap. Het Markdal wordt gekenmerkt door een grote openheid met hier en daar bebouwing. Deze is hier door die openheid prominent aanwezig.
- De landgoederen: De Hoevens, Anneville, Luchtenburg en Hondsdonk. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden, die nog duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar zijn.
- De oude zandontginningen. 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.
- De jonge ontginningen en bebossingen. Dit 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.

Voor de verschillende landschapstypen geldt dat ieder type zijn eigen gebiedskenmerken en daarbij ook zijn eigen ontwikkelingsrichting heeft. De afwisseling van agrarische gebieden, landgoederen en natuurgebieden met bossen en vennen maakt Alphen-Chaam uniek. Ontwikkelingen voor de toekomst richten zich op versterking van het landschap en de natuur in relatie tot de landbouw- en veeteelt, recreatie en toerisme, en duurzaamheidsvraagstukken. Een duurzame samenleving en woonomgeving, in de breedste zin van het woord, staan hoog op de agenda. Hierin komen natuur, biodiversiteit, luchtkwaliteit, landbouw, de energietransitie en toerisme en recreatie samen.

Algemene ontwikkelingsrichting

Ons buitengebied bevat een divers scala aan gebruikers, waaronder boeren, bewoners, bedrijven en recreanten. We willen ons buitengebied voor de gebruikers toegankelijk houden.

In het buitengebied van Alphen-Chaam staat het behoud van het landschap, de karakteristieke landschappelijke, herkenbare inrichting, de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit centraal. Het beschermen van de rust, ruimte en groene omgeving draagt bij aan deze ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het behoud van de lokale identiteit. Ook het bevorderen van natuur en biodiversiteit versterkt de kwaliteiten van het buitengebied. We zijn voorzichtig met de overgangsgebieden van de natuur. We streven ernaar om de historische waarde van ons buitengebied te behouden en te versterken. Het gaat hierbij met name om de zandpaden, de cultuurhistorie en de karakteristieke beplanting langs wegen en open ruimten. Bodem- en watersturend beschouwen we als leidend principe voor de inrichting van ons buitengebied.

Een sterke koppeling met de lokale economie is belangrijk. Het stimuleren van duurzame landbouw, de productie en verkoop van streekproducten en (kleinschalig) toerisme draagt bij aan een veerkrachtige lokale economie. In het buitengebied is er nadrukkelijk ook plaats voor passende niet-agrarische bedrijvigheid. Duurzaam landgebruik en waterbeheer zijn hierbij een essentieel onderdeel.

We streven ook naar het versterken van recreatieve mogelijkheden die passen bij het landelijk karakter. De ontwikkeling van wandelpaden, fietsroutes en andere natuurlijke recreatiemogelijkheden draagt bij aan de recreatieve aantrekkingskracht, zowel voor de lokale bevolking als voor bezoekers. Historisch bewustzijn vormt de basis. Het behoud en herstel van oude gebouwen, landschapselementen en historische structuren draagt bij aan (het behoud van) het karakter van het gebied en versterkt de verbinding met het verleden.

4.2 Omgevingskwaliteit

Bij omgevingskwaliteit gaat het om de balans tussen people, planet en profit. Vanuit deze redenering dienen de benodigde veranderingen plaats te vinden om tot een duurzamere leefomgeving te komen. Voor het verbeteren van de omgevingskwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen is het belangrijk om het begrip waarde beter te begrijpen. Als het gaat om duurzame ontwikkelingen gaat het niet alleen om het bieden van functionele/ economische waarde, maar ook om andere omgevings- en sociale waarden. Het creëren van omgevingskwaliteit is essentieel om tot een duurzame leefomgeving te komen.

Door het versterken van de omgevingskwaliteit willen we de kwaliteit van leven in gebieden op diverse vlakken verhogen. Hiermee bieden we het hoofd aan actuele maatschappelijke opgaven. We denken vanuit het ‘voor wat, hoort wat’-principe en bieden ruimte voor maatwerkoplossingen, gecombineerd met het versterken van de fysieke leefomgeving.

Er zijn een aantal elementen waaraan wij deze omgevingskwaliteit kunnen toetsen, namelijk:

- Verbetering van de omgevingskwaliteit. Denk hierbij aan sloop van overtollige bebouwing, ontwikkeling van landschap en natuur, realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), aansluiting bij het Natuurnetwerk Brabant (NNB), inleveren van milieurechten, verduurzaming, aanleg van extensieve recreatievoorzieningen en afdracht aan het gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering.
- Uitsluitend ter plaatse van bestaande bouwpercelen en ruimtelijk inpasbaar. Denk hierbij aan het tegengaan van leegstand en verrommeling, vermindering van de verstening van het buitengebied en behoud van kenmerken van het landelijk gebied.
- Ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling in relatie tot draagkracht en landelijke kwaliteit. Denk hierbij aan de frontbreedte van percelen, openheid, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, herstel en behoud van cultuurhistorische waarden/erfgoed en verkeersaantrekkende werking.

Naast agrarische bedrijvigheid komt in het landelijk gebied ook andere, niet-agrarische bedrijvigheid voor. Het gaat hierbij om bedrijven die verwant zijn aan het buitengebied, dan wel bedrijven die niet of nauwelijks een relatie met het buitengebied hebben. In het buitengebied zien we ruimte voor bedrijvigheid die niet past in rustige woonomgevingen, maar die vanwege haar karakter ook niet thuishoort op een bedrijventerrein. Het gaat dan om kleinschalige bedrijvigheid, waarvan de overlast voor de omgeving beperkt is. Voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zien wij als vestigingslocatie voornamelijk de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Onze voorkeur gaat hierbij uit naar bedrijven met een agrarische binding of een bepaalde mate van ambachtelijkheid. Kleinschalige productie is eventueel onder voorwaarden mogelijk. Met name kantoren, detailhandel en dienstverlening zijn niet gewenst in het buitengebied. Deze functies willen we namelijk zoveel mogelijk in de kernen houden, omdat dit daar iets toevoegt aan de leefbaarheid.

Het risico is dat kleinschalige bedrijven in de loop van de tijd kunnen uitgroeien tot een omvang die niet gewenst is in het buitengebied. Er kunnen zich situaties voordoen dat bestaande bedrijven dusdanig veel overlast voor de omgeving gaan veroorzaken, bijvoorbeeld verkeersoverlast, dat zij zich beter op een bedrijventerrein kunnen vestigen. Hierover maken wij zorgvuldige afwegingen.

De ruimtelijke ontwikkelingen kunnen we onderverdelen in vier categorieën, namelijk: wonen, werken, recreëren en voorzieningen. Hierna zijn per categorie de overkoepelende uitgangspunten benoemd.

Wonen

- We moeten rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke inpassing en de leefbaarheid van het gebied.
- Omliggende bedrijven mogen geen hinder ondervinden door de ontwikkeling van woningen.
- We moeten zoveel mogelijk gebruikmaken van bestaande bouwpercelen en voldoen aan het criterium van zuinig ruimtegebruik.
- Het landschap en de belevingswaarde ervan mogen niet worden aangetast.

Werken

- Ontwikkeling mag uitsluitend plaatsvinden op bestaande (agrarische) bedrijfslocaties/bouwpercelen. In beginsel dient een bedrijfsactiviteit plaats te vinden in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing of andere bestaande bebouwing, dan wel vervangende nieuwbouw met sloop. Uitgangspunt is dat er geen sprake is van toename van verharding. Er moet juist sprake zijn van afname van verharding.
- Er moet sprake zijn van een goede ontsluiting en er mag geen verkeers-, parkeer- of andere overlast worden veroorzaakt. De verkeersaantrekkende mag niet toenemen.
- Ontwikkeling mag niet leiden tot een onevenredige negatieve invloed op omgeving en leefklimaat en er mag geen sprake zijn van overlast (geluid/licht/geur).
- Het landschap en de belevingswaarde ervan mogen niet worden aangetast. De aard en omvang van de functie moeten passen bij het buitengebied.

Recreëren

- In eerste instantie heeft vestiging van detailhandel en horeca in het hart van de kernen de voorkeur.
- Er moet sprake zijn van een goede ontsluiting en er mag geen verkeers- of parkeeroverlast worden veroorzaakt.
- Ontwikkeling moet passen binnen het beleid voor toerisme en recreatie.

Voorzieningen

- In eerste instantie heeft vestiging in het hart van de kernen de voorkeur.
- Er moet sprake zijn van een goede ontsluiting en er mag geen verkeers- of parkeeroverlast worden veroorzaakt.

4.3 Uitgangspunten en bebouwingsconcentraties

Bebouwingsconcentraties zijn essentieel om verschillende redenen. Ze bevorderen efficiënt ruimtegebruik door verspreiding van bebouwing te beperken, voorkomen verrommeling van het landschap en behouden waardevolle elementen in het buitengebied. De manier waarop een bebouwingsconcentratie is opgebouwd heeft invloed op de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het buitengebied. Dit vraagt om een specifieke aanpak, omdat er verschillende belangen, kansen en uitdagingen zijn voor de ontwikkeling van deze gebieden.

Er zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor een bebouwingsconcentratie, zoals het toevoegen van nieuwe functies en woningen en het hergebruiken van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Ontwikkelingsmogelijkheden dienen te voldoen aan provinciale regelgeving. Dit betekent dat de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies in acht worden genomen. Nieuwe functies of activiteiten in het landelijk gebied dienen te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het betreffende gebied. Deze omgevingsvisie beoogt bebouwingsconcentraties aan te wijzen en vast te leggen en de ontwikkelingsrichting daarvan te bepalen.

Bebouwingsconcentraties zijn gebieden in het landschap met een relatief hoge bebouwingsdichtheid en wisselende functies zoals wonen, werken, recreëren en andere soorten voorzieningen. Het kan bijvoorbeeld een bebouwingslint, een buurtschap, een uitloper van een kern of een cluster van (agrarische) bedrijven zijn. Bebouwingsconcentraties zijn te begrenzen op basis van de topografische en historische kaarten. We hanteren hierbij de volgende criteria:

- Het moet een concentratie van bestaande bebouwing betreffen, dus bebouwing op relatief geringe afstand van elkaar.
- Er moet een samenhang tussen de bebouwing te onderscheiden zijn.
- De concentratie moet minstens circa 15 bouwblokken bevatten in de huidige situatie.
- Het is een pré als de concentratie ook in de historische situatie bovenstaande kenmerken had (met eventueel minder bouwblokken).

Binnen onze gemeente maken we onderscheid tussen drie categorieën bebouwingsconcentraties. Dit onderscheid maken we op basis van de volgende kenmerken:

- De ligging ten opzichte van de kernen en ontsluitingsstructuur.
- De landschappelijke en historische context.
- De bebouwingsdichtheid en het functiemengingspatroon.

Elke categorie heeft haar eigen uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen. In een later stadium kunnen deze globale uitgangspunten binnen een gebiedsvisie of een gebiedsprogramma uitgewerkt worden in gedetailleerdere kenmerken. Daarin kan ook beter ingegaan worden op de omgevingskwaliteit in iedere bebouwingsconcentratie. De basisdoelstelling hierbij is dat een ontwikkeling binnen een bebouwingsconcentratie bijdraagt aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Het gaat om het verduurzamen van de samenleving op diverse vlakken en gemeente-breed, waarbij kansen worden gezien en benut. Bij maatschappelijke opgaven gaat het vaak om veel partijen met uiteenlopende en gedeelde belangen. Door deze belangen te combineren is het mogelijk maatschappelijke meerwaarde te creëren en te bouwen aan een veerkrachtig buitengebied. Afhankelijk van het type ontwikkeling en de draagkracht van de bebouwingsconcentratie kan bepaald worden welke vorm van omgevingskwaliteit de meeste toegevoegde waarde heeft.

Bebouwingsconcentraties categorie 1

De bebouwingsconcentraties die aangeduid zijn in de eerste categorie bevinden zich met name in de kernrandzones of aan een van de hoofdwegen. Een goede bereikbaarheid is hierbij het uitgangspunt. Deze gebieden grenzen direct aan de kern of liggen in de nabijheid hiervan en vormen een overgang tussen het bebouwde en het landelijke gebied. Bovendien zijn deze bebouwingsconcentraties vaak van oudsher al goed te herkennen in het landschap door hun relatief dichte bebouwingstructuur met veel verschillende functies. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Dit is wel afhankelijk van de functie en aard van de ontwikkeling, maar ook van de draagkracht en kwaliteit van de omgeving.

Bebouwingsconcentraties categorie 2

De tweede categorie wordt gevormd door de bebouwingsconcentraties die verder van de hoofdkernen liggen, minder goed ontsloten zijn of een minder hoge dichtheid hebben. Er is sprake van een diversiteit aan functies. In deze bebouwingsconcentraties gaan ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit hand in hand. We zien ontwikkeling van woningen en andere functiewijzigingen als een optie binnen deze bebouwingsconcentraties. Voorwaarde voor ontwikkelingen is dat de omgevingskwaliteit van zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving wordt versterkt door de ontwikkeling integraal te benaderen.

Bebouwingsconcentraties categorie 3

De bebouwingsconcentraties in de derde categorie zijn de relatief laag dynamische bebouwingsconcentraties, die over het algemeen minder goed ontsloten zijn. Deze bebouwingsconcentraties zijn van oudsher voornamelijk gericht op de agrarische sector, liggen verder van de kernen en hoofdontsluitingswegen en/of hebben een relatief lage bebouwingsdichtheid. Ze zijn hierdoor ook meer verspreid over het landschap. Het bijzondere karakter is vaak datgene wat de bebouwingsconcentratie uniek maakt. Voor de bebouwingsconcentraties binnen deze categorie zijn we terughoudend met de ontwikkeling van nieuwe functies zoals woningen, maar zien we wel mogelijkheden voor maatwerk en recreatieve kansen. Uitgangspunt hierbij is dat er sprake moet zijn van verbetering van de omgevingskwaliteit binnen de desbetreffende bebouwingsconcentratie.

Ontwikkeling buiten bebouwingsconcentraties

Ook buiten de bebouwingsconcentraties zien we dat er behoefte is aan het bieden van een ontwikkelperspectief. Ontwikkeling van deze locaties is gebonden aan strikte provinciale regelgeving en vraagt daardoor om een zorgvuldige afweging. We zijn terughoudend en zoeken vooral naar maatwerkoplossingen. Voor de functies en gebouwen die buiten de bebouwingsconcentraties liggen, zien we met name kansen voor ontwikkeling van natuur, recreatie en toerisme, omvorming naar wonen en (agrarische) bedrijvigheid. Het gaat om bedrijvigheid die specifiek is voor het buitengebied en die niet past op bestaande bedrijfslocaties en bedrijventerreinen.

4.4 Beschrijving van de vier landschapstypen

Binnen ons landschap onderscheiden we vier verschillende landschapstypen, namelijk: het Markdal en vennenlandschap, de landgoederen, de oude zandontginningen en de jonge ontginningen en bebossingen. Elke landschapstype heeft haar eigen kwaliteiten en kenmerken. Binnen deze landschapstypen kunnen we weer onderscheid maken tussen verschillende deelgebieden. Allereerst is hieronder per type landschap een beschrijving gegeven, waarna we vervolgens een ontwikkelingsrichting hebben geformuleerd. Dit ontwikkelperspectief leidt tot algemene uitgangspunten voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen dit landschap.

4.4.1 Markdal en vennenlandschap

Het riviertje de Mark ontspringt bij het Belgische Koekhoven en gaat na zo'n 80 kilometer over in de Dintel, in het noordwesten van Brabant. De Bovenmark, vanaf de bron tot Breda, is zo'n 40 kilometer lang en heeft over deze afstand een verval van zo'n 30 meter. Het water stroomt hierdoor relatief snel. De Mark wordt gevoed door regenwater via verschillende zijbeken en rijten (historische afwateringssloten).

Het landschap van het Markdal is een typisch beekdallandschap, met een van oorsprong meanderende beek met drassige oevers. Op verschillende plaatsen langs de oevers lagen hoge zandbulten, zogenoemde 'donken'.

Aan de oost- en westkant wordt het Markdal omringd door hoge zandgronden. Hier liggen bos- en heidegebieden. Aan de oostkant zijn dat onder andere de Strijbeekse Heide en de Goudberg en aan de westkant liggen onder andere de Galderse Heide en de Balleman.

Via ecologische verbindingzones proberen we de natuurgebieden zoveel mogelijk onderling te verbinden. Dieren en planten kunnen zich dan gemakkelijker van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Ecologische verbindingzones kunnen bijvoorbeeld lange houtwallen of bosjes zijn, of beken met begroeiing erlangs, zoals de Chaamse Beek die in de Mark uitmondt.

Waterschap Brabantse Delta werkt momenteel aan een herinrichting van het zuidelijk deel van de Mark in onze gemeente. Hiermee wordt de oorspronkelijke (meanderende) beekloop hersteld en wordt nieuwe natuur ingericht voor het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Ook worden recreatieve voorzieningen versterkt. Daarnaast heeft het waterschap plannen om het noordelijk deel van de Mark aan te pakken.

De meandering van de beek, de grillige percelering van de (natte) graslanden, de bosjes en de beplanting langs de kavels zorgen voor hoge natuurwaarden en een erg aantrekkelijk beeld. Het beleid is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van de kwaliteiten. Met alle ontwikkeling van natuur mag het cultuurhistorische aspect van het Markdal niet uit het oog worden verloren. Het is een door de mens gemaakt landschap. Water, percelering en beplanting, zoals nu aanwezig, zijn daar het resultaat van.

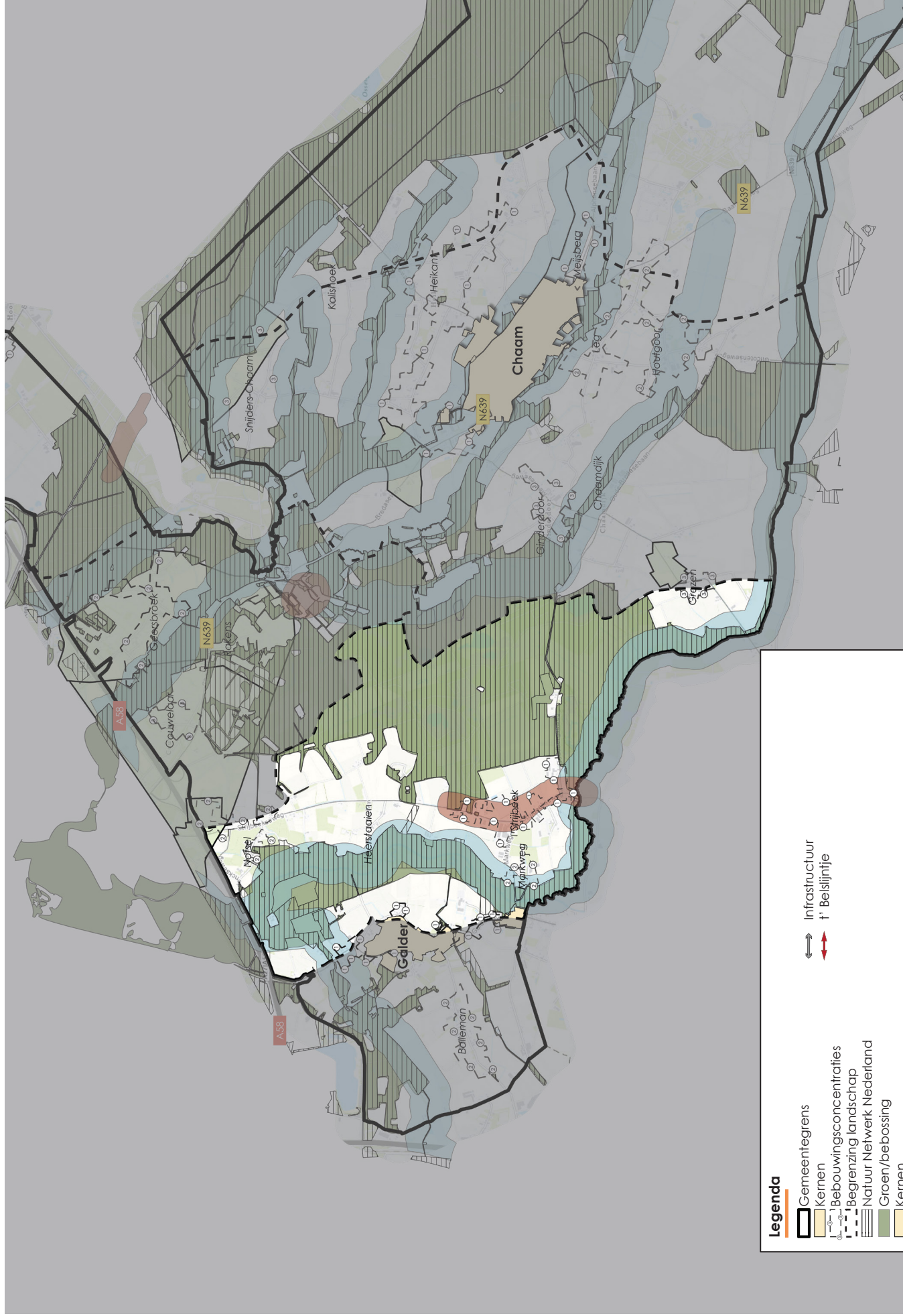
Het beekdal is een kleinschalige lappendeken van (grillig en dwars op de beek gesitueerde) graslandperceeltjes, onderling gescheiden door bosjes, struweel of bomen(rijen) loodrecht op de beek. Die lappendeken wordt hier en daar afgewisseld met kleine of iets grotere bospercelen. Op drie plekken kruisen of raken wegen de beek: de Markweg nabij de grens met België, het Vonderpad ten noordoosten van Galder en de Daesdonckseweg nabij de A58. Daarnaast loopt langs het hele tracé van de beek een wandel- en fietspad, parallel aan de beek. Het zijn momenten waar het landschap verandert en even de beek gezien kan worden. Het beekdal van de Mark is als landschapstype heel goed herkenbaar. De grenzen zijn duidelijk en gezien de aparte beleidsstatus zal dit in de toekomst zo blijven. De recreatieve voorzieningen zijn gericht op het beekdal en de Strijbeekse heide. Hierdoor is het gebied goed te bewandelen en te befietsen en is het aantrekkelijk voor bezoekers. We zien hierbij de volgende opgaven ons op afkomen:

- Het behouden en versterken van het typische beekdallandschap met bijbehorende landschappelijke kenmerken (watersysteem, percelering en beplanting), agrarisch natuurbeheer en natuurwaarden.
- Het herkenbaar houden van de grens tussen dit landschap en de naastliggende deelgebieden door de verschillen in maat en schaal en in openheid te blijven bewaken.
- De droom voor de toekomst is kleinschalige landbouw en biologische of kringlooplandbouw. Dit past bij de historie, de uitgangspunten van Cittaslow en de belangrijkste kernwaarden van de gemeente. Om meer in die richting te bewegen hebben agrariërs ondersteuning nodig om te komen tot een gezonde bedrijfsvoering en het verwerven van een goed inkomen. Dit kan door meer ruimte te geven aan nevenactiviteiten, zoals alternatieve bedrijfsactiviteiten of woonvormen op het erf, mits het erf binnen een bebouwingsconcentratie ligt. Zie hiervoor ook de in de bijlagen opgenomen Visie Strijbeek.

Ontwikkelingsrichting Markdal en vennenlandschap

In het Markdal staat het behoud van het unieke karakter centraal. We willen de natuurlijke kenmerken versterken. Tegelijkertijd streven we naar het bewaken van duidelijke grenzen met naastgelegen gebieden, waarbij verschillen in schaal, maat en openheid worden benadrukt om de unieke identiteit te behouden. Ook zien we kansen voor de verdere integratie van het beekdal in toeristisch-recreatieve activiteiten. We streven naar een verrijking van het gebied, niet alleen ecologisch (extensivering), maar ook voor bezoekers. Het cultuurhistorische aspect mag niet worden vergeten bij ontwikkelingen. We zetten in op duurzame ontwikkelingen waarin ecologische en recreatieve aspecten in harmonie samengaan, terwijl de unieke karakteristieken van het beekdal behouden blijven. Voor andere ontwikkelingen zien we hier weinig ruimte.





4.4.2 Landgoederen

De landgoederen De Hoevens, Anneville, Luchtenburg en Hondsdonk zijn cultuurhistorisch waardevolle gebieden, die nog duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar zijn. De landgoederen aan de westzijde van de gemeente vormen een historische eenheid, waar in het gebruik weinig veranderd is. Landgoed De Hoevens aan de oostzijde van de gemeente is op dezelfde manier een historische eenheid met de landgoederenzone die zich uitstrekt tot in de gemeenten Goirle en Hilvarenbeek. De landgoederen zijn eeuwenlang in het bezit geweest van grootgrondbezitters en daardoor niet versnipperd geraakt. De laatste decennia is versnippering door met name vererving wel aan de orde. Dit heeft echter de ecologische samenhang nog niet aangetast. Ecologische, cultuurhistorische, hydrologische en landschappelijke waarden komen samen in de landgoederen en ze vormen een uniek systeem. Dit maakt het een aparte eenheid in de gemeente.

Het is belangrijk om de specifieke kenmerken van landgoederen te behouden. Het betreft hier vrij besloten landschappen met centrale bebouwing, waarop de zichtlijnen kenmerkend zijn. Als gevolg van de beslotenheid wordt door de beplanting veel aan het oog onttrokken vanaf de (openbare) routes. Maar juist vanwege de zichtlijnen is het van belang dat er ook aandacht wordt besteed aan passend kleur- en materiaalgebruik en bijbehorende detaillering.

De landgoederen bieden ruimte voor kleinschalige extensieve recreatie met ruiters-, fiets- en wandelpaden. Rond de landhuizen in de landgoederen aan de westzijde van de gemeente liggen ruime tuinen in Engelse landschapsstijl, met weides, bosschages, vijvers en doorzichten. De agrarische gronden zijn voornamelijk kleinschalig bouwland en weiland, veelal omzoomd door bomenrijen. De meerderheid van de agrarische gronden is omgevormd tot kruiden- en faunairijk grasland. Rond de landgoederen is een fraaie overgang naar het omliggende agrarische landschap, met oude bomenlanen en kamerstructuren.

Op landgoed De Hoevens hebben de laatste decennia relatief veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen hebben in het teken gestaan van de transitie van een agrarische exploitatie naar recreatie ten behoeve van de duurzame instandhouding van het landgoed. Op landgoed De Hoevens is een natuurkampeerterrein, een natuurbegraafplaats, een vergaderlocatie en verblijfsaccommodatie ontwikkeld.

Ontwikkelingsrichting Landgoederen

De ontwikkelingsrichting van de landgoederen is gericht op het herstel, behoud en versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ontwikkelingen zijn voornamelijk maatwerk waarbij de duurzame instandhouding van een landgoed voorop staat. Nieuwe functies worden afgewogen op hun bijdrage aan een duurzame instandhouding.

4.4.3 Oude zandontginningen

Alphen-Chaam maakt deel uit van de hogere zandgronden, en een groot deel van het landschap bestaat dan ook uit zandontginningen. We maken onderscheid tussen oude besloten zandontginningen (kampenlandschap) en oude open zandontginningen (essenlandschap).

De zogenoemde ‘kampen’ zijn de eerste bewoningsplekken op de hoger gelegen zandgronden naast de beken, waar ook nu nog de meeste bewoning plaatsvindt. De dorpen liggen in dit landschapstype, het kampenlandschap. De kampen zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen).

Karakteristiek voor de open zandontginningen zijn de ‘bolle of oude akkers’ die in een krans om de kernen heen liggen en juist een zeer open karakter hebben. We noemen dit een essenlandschap, met boerenerven, houthakbosjes en houtwallen met eik en struikgewas, bosschages, lanen, akkers en maïsvelden.

De oude besloten zandontginningen vinden we vooral rond de kernen van Chaam en Alphen en oostelijk van het Markdal. Ook het gebied rond de Heikantse Loop scharen we onder dit landschapstype. Oorspronkelijk is dit een broekontginningslandschap, maar het is niet meer als zodanig herkenbaar. Doordat het gebied overeenkomsten vertoont met de oude besloten zandontginningen is ervoor gekozen om dit landschapstype niet apart te behandelen.

De oude open zandontginningen (essenlandschap) liggen ten noorden van recreatiegebied 't Zand en ten zuidoosten van Chaam, tussen de Alphensebaan en de Baarleseweg. In de besloten oude zandontginningen ten noorden van Chaam en ten zuidwesten van Chaam 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 behoud van die afwisseling.

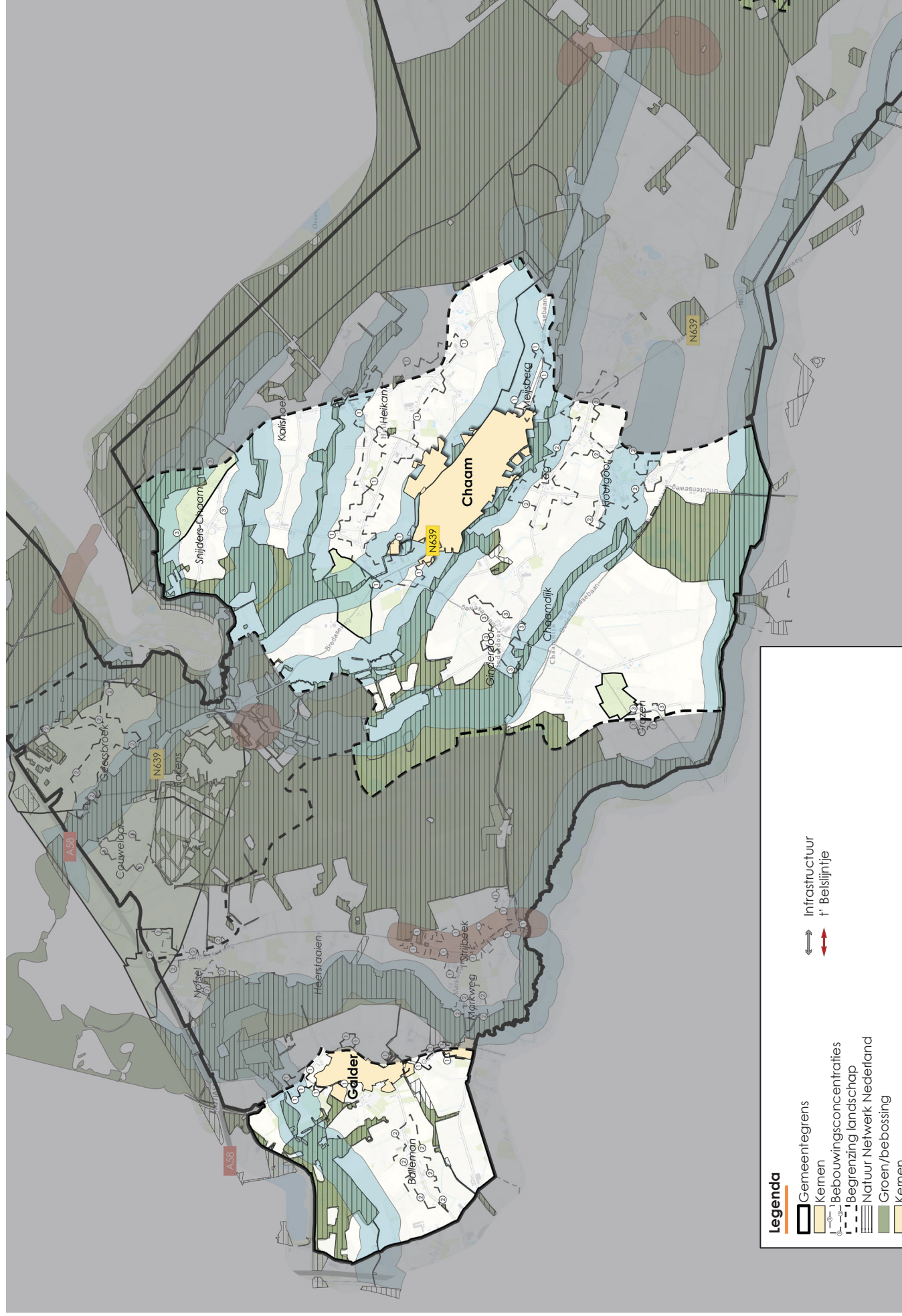
Wij zien de volgende opgaven:

- Besteed aandacht aan een gelijkmatige overgang tussen de kernen en het buitengebied. Naast een sfeervollere uitstraling is dit ook goed voor de biodiversiteit en voorkomt het hittestress en wateroverlast.
- Beplant het erf ‘cultuurlijk’ aan de voorzijde en meer landschappelijk naar achteren. Stimuleer het aanleggen van boomgaarden en hakhoutsingels.
- Voorkom een te grote vergroening waardoor het karakteristieke landschap omslaat naar een coulisselandschap (mozaïeklandschap).
- Behoud en versterk waar mogelijk de landschappelijke, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid.
- Behoud de duurzame agrarische bedrijvigheid en bevorder agrarisch natuur- en landschapsbeheer.
- Maak de beleving van het landschap aantrekkelijker met doorkijkjes en cultuurhistorische elementen.
- Laat kleinschalige landschapsontwikkelingen aansluiten op bredere ecologische verbindingen.
- Versterk de schaalverkleining in het kampenlandschap door de aanleg van landschapselementen, vergroting van het contrast tussen open en oude akkers door beplanting eromheen, natuurlijk randenbeheer en inpassing van bedrijvigheid.
- Voorkom een schaalsprong op de bolle akkers.
- Stuur 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 bepaalt wat de (ontwikkelings)mogelijkheden zijn en de daarvoor benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, stedenbouwkundig en/of architectonisch).

Ontwikkelingsrichting oude zandontginningen

In de oude landschappen speelt de historie van de gebieden een belangrijke rol. Daarom kiezen we voor een gebalanceerde benadering die het verleden respecteert en tegelijkertijd inspeelt op de behoeften en uitdagingen van de toekomst. We zien in hier, in tegenstelling tot het jonge landschap, meer ruimte voor verandering van functies en toekomstige ontwikkelingen. Voorwaarde hierbij is zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de kenmerken van het landschap, de cultuurhistorie, het bodem- en watersysteem en duurzaamheidsprincipes leidend zijn. Verbetering van de omgevingskwaliteit is hierbij het uitgangspunt. Het bewaren van de oude landschapsstructuren en cultuurhistorische waarden heeft prioriteit, waar mogelijk willen we deze structuren en waarden behouden en herstellen.



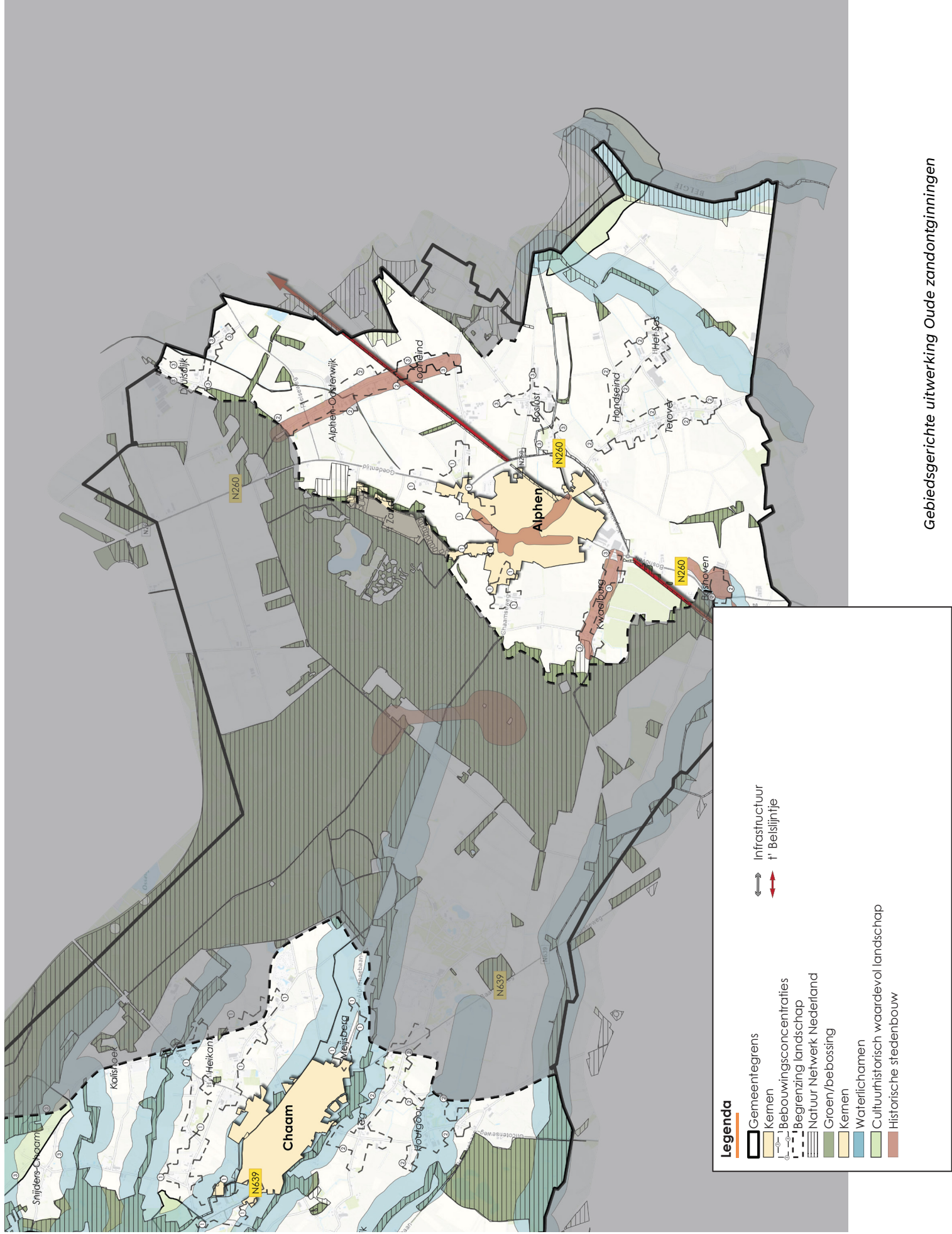


Legenda

- Gemeentegrens
- Kernen
- Bevoltingsconcentraties
- Begrenzing landschap
- Natuur Netwerk Nederland
- Groen/bebossing
- Kernen
- Waterlichamen
- Cultureel historisch waardeval landschap
- Historische stedenbouw

Infrastructuur

† Beislijntje



4.4.4 Jonge ontginningen en bebossingen

Anders dan de oude zandontginningen zijn de jonge ontginningen rationeler en grootschaliger van aard. Jonge zandontginningen zijn de vanaf 1900 ontgonnen woeste heidegronden. Op de gronden waar de bodem een lagere kwaliteit had, is bos geplant. De bodems van hogere kwaliteit werden in gebruik genomen voor de landbouw. Deze ontginningen werden in korte tijd en op grote schaal uitgevoerd, waardoor er grootschalige open gebieden zijn ontstaan met een rationele indeling met rechte kavels en wegen. Beplanting komt wel voor langs wegen en kavelranden, maar deze heeft vaak geen onderbegroeiing, waardoor het landschap een halfopen karakter heeft. Deze karakteristieken zijn versterkt door moderne ruilverkavelingen.

Jonge zandontginningen zoals de Chaamse en Kwaalburgse Heide zijn de voormalige heidegebieden die pas in cultuur konden worden gebracht nadat de technologische vooruitgang dit mogelijk maakte. De Chaamse Bossen en 't Zand zijn voorbeelden van jonge zandontginningen waar productiebos is aangeplant. Omdat het bosgebied overwegend monofunctioneel is, beleidsmatig beschermd is en er geen bebouwingsclusters in gelegen zijn, is de verwachting dat daar niet of nauwelijks sprake zal zijn van dynamiek.

De jonge zandontginningen bevinden zich aan de randen van de dorpen en oude zandontginningen. Jonge besloten zandontginningen (coulisselandschap) vinden we ten westen van Alphen, aansluitend aan het oude ontginningslandschap en ten zuiden van de Chaamse Bossen. Daarnaast vinden we het coulisselandschap zuidelijk en noordoostelijk van Chaam, eveneens aansluitend aan het oude ontginningslandschap. Tenslotte komt dit landschapstype voor bij Sint Annabosch, noordoostelijk van landgoed Anneville.

Het jonge, open, zandontginningslandschap vinden we ten zuiden van Alphen en westelijk van Chaam.

Bosgebieden bevinden zich ten westen van Alphen (Chaamse Bossen, Alphense Bergen, Chaamse en Gilzesche Heide en 't Zand), ten oosten van het Markdal (Strijbeekse Heide) en de bebossingen bij het gelijknamige knooppunt Sint Annabosch.

We zien hier de volgende opgaven:

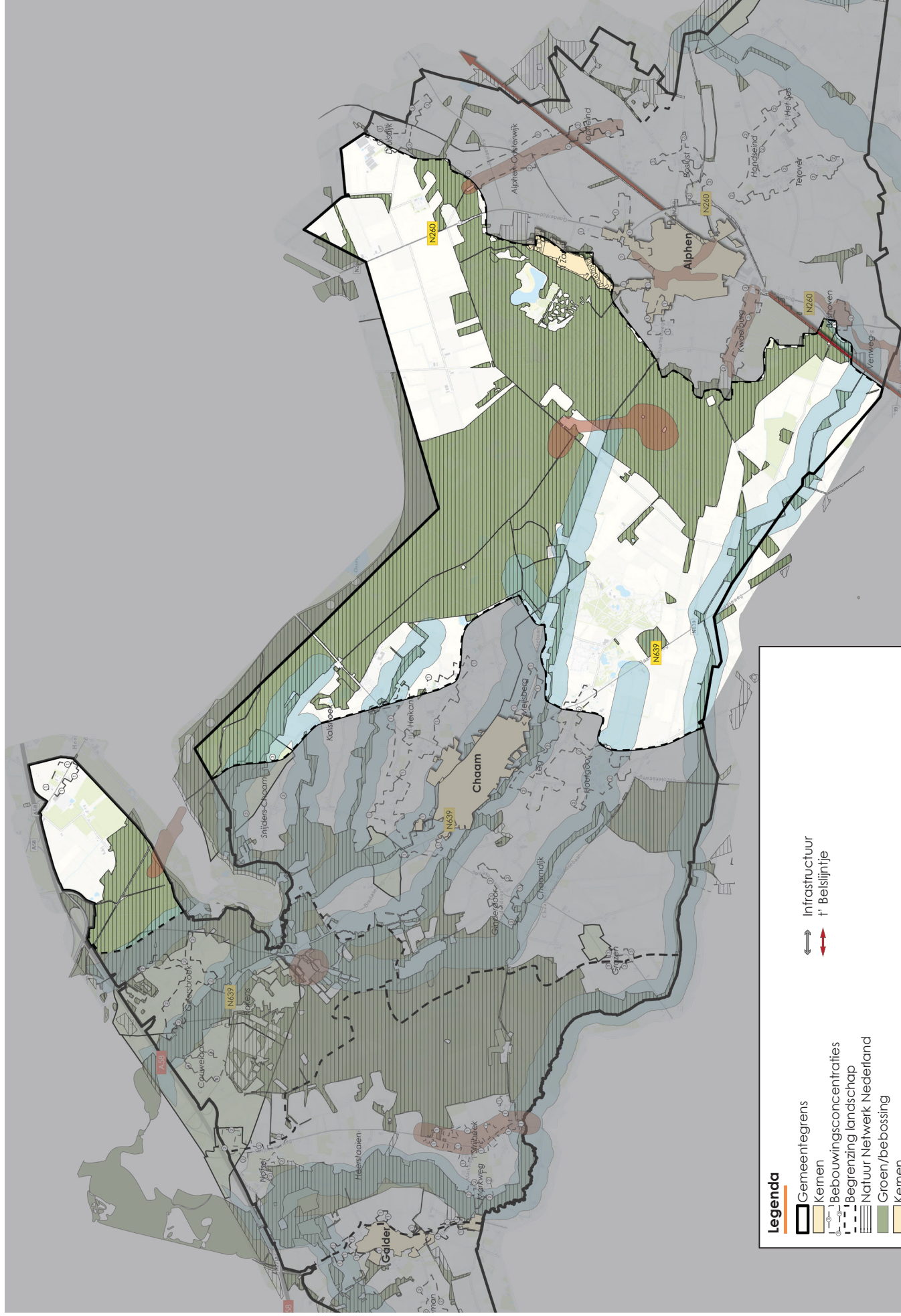
- Behoud de afwisseling tussen open en besloten ontginningslandschap.
- Behoud de grootschaligheid met een open structuur en vergezichten.
- Versterk op specifieke plaatsen de wegbeplanting (bijvoorbeeld tussen twee eenheden), grotere bospercelen en strakke lijnen.
- Beperk (inheemse) erfbepanting tot de achterzijde van het erf. Versterk de tuin aan de voorzijde.
- Maak ruimte voor het inpassen van bedrijvigheid. En versterk het landschappelijk raamwerk door het lokaal versterken van laanbeplantingen.
- Verbind grotere natuurcomplexen aan elkaar en versterk en breid deze uit met nieuwe natuur (beekherstel, nieuwe landgoederen).
- Behoud en versterk waar mogelijk de landschappelijke, visueel-ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit en verscheidenheid.
- Behoud de duurzame agrarische bedrijvigheid en bevorder agrarisch natuur- en landschapsbeheer.
- Versterk de recreatieve functie van de bos- en heidegebieden, passend bij de uitgangspunten van Cittaslow. Zet hierbij in op het uitbreiden en met elkaar verbinden van recreatieve paden, het promoten van lokale producten en een goede informatievoorziening over toeristische plekken en bezienswaardigheden.

Ontwikkelingsrichting jonge ontginningen en bebossingen

Het jonge ontginningslandschap wordt gekenmerkt door een opvallende openheid, waarbij bebouwing spaarzaam is en de overheersende functie agrarisch van aard is. Hier willen we in de toekomst ruimte voor houden (weliswaar in een andere vorm). In vergelijking met de oudere landschappen biedt het jonge landschap een meer gestructureerde en planmatige inrichting en kent het een weids karakter. Het weerspiegelt hoe de agrarische behoeften zich in de loop der tijd hebben ontwikkeld en dit biedt ruimte voor innovatie of andere typen (bodem)exploitatie. Hoewel het jonge landschap voornamelijk agrarisch van aard is, draagt het duidelijke sporen van de historie en biedt het een interessant visueel contrast met de omliggende oudere landschappen. Dit willen we behouden en waar mogelijk versterken. De diversiteit van het gebied wordt verder versterkt door de strategische handhaving van bosgebieden, die niet alleen ecologisch waardevol zijn, maar ook bijdragen aan de visuele aantrekkelijkheid van het landschap en recreatie.

Belangrijke aandachtspunten voor behoud en ontwikkeling zijn het handhaven en bevorderen van een evenwicht tussen open landbouwpercelen en dichtere bosgebieden om de karakteristieke variatie in het landschap te behouden.





4.5 Bebouwingsconcentraties

In paragraaf 4.3 hebben wij het belang van de bebouwingsconcentraties benadrukt en aangegeven welke criteria we hierbij hanteren. Binnen de gemeente onderscheiden we drie categorieën bebouwingsconcentraties, elk met specifieke kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden. Categorie 1 omvat concentraties nabij kernen of hoofdwegen, met een hoge bebouwingsdichtheid en diverse functies. Categorie 2 omvat concentraties die verder van kernen liggen, minder goed ontsloten zijn en een lagere dichtheid hebben, maar nog steeds ruimte bieden voor ontwikkeling van woningen en andere functies. Categorie 3 omvat de meer statische concentraties, vaak gericht op de agrarische sector, met een lagere dichtheid en minder ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe functies zoals woningen, maar wel ruimte voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Hieronder geven we per aangewezen bebouwingsconcentratie een beschrijving met een bijbehorende ontwikkelingsrichting. We streven naar een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de ontwikkelingsrichtingen van het landschap altijd in beschouwing worden genomen.

Balleman (categorie 2)

Balleman begon rond 1900 met slechts vier huizen en heeft zich sindsdien ontwikkeld tot een bescheiden bebouwingscluster. Het gebied was oorspronkelijk een kleinschalig landschap met akkers, weilandjes, kleine bosjes, open en beboste heidevelden en vennen. Tegenwoordig heeft Balleman het karakter van een lintstructuur, met woningen en bedrijven dicht langs de weg.

Balleman heeft circa 16 bouwblokken en een mix van functies. Aan de westzijde bevinden zich intensieve veehouderijen, waarvan de geitenhouderij niet meer in bedrijf is. Daarnaast zijn er een hoveniersbedrijf, een kwekerij en een timmerbedrijf gevestigd. Het gebied ziet er ruimtelijk verzorgd uit, maar de architectuur mist eenheid door de verschillende bouwstijlen.

Het omliggende landschap van Balleman bestaat uit een open beekdallandschap met zichtlijnen vanuit het lint naar dit landschap. Ten zuiden van Balleman ligt de Kerselsche beek, een ecologische verbindingszone. De oostelijke entree van Balleman wordt begeleid door een bomenlaan, hoewel deze in het cluster zelf minder duidelijk aanwezig is.

Grote ruimtelijke verbeteringen zijn in Balleman niet direct noodzakelijk, maar er zijn wel mogelijkheden voor functieverandering naar kleinschalige bedrijvigheid, mits deze geen extra verkeer aantrekken. Nieuwe woningen zijn hier, naast eventuele herstructureringslocaties, niet voorzien. Om te voorkomen dat Balleman en Galder aan elkaar groeien, moet de open groene zone ten oosten van Balleman behouden blijven. Het karakter van het lint kan versterkt worden door de bomenlaan langs de doorgaande weg te verbeteren.

Ontwikkelingsrichting Balleman

Hoewel er geen dringende ruimtelijke verbeteringen nodig zijn, hanteren we toch een aantal uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen:

- We staan functieverandering naar kleinschalige bedrijvigheid toe, mits deze geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft.
- In Balleman worden geen nieuwe bouwkvavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Balleman.
- Nieuw groen mag alleen mits het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit of het verminderen van verrommeling. Zichtlijnen moeten behouden blijven.
- De open groene zone ten oosten van Balleman moet behouden blijven. Dit om te voorkomen dat Balleman en Galder aan elkaar groeien.

Kernrandzone Galder (categorie 1)

De bebouwde kom van Galder is ontstaan langs de Galderseweg. De Galderseweg loopt van het mastbos in Breda tot aan de Belgische grens met Dreef (Meersel-Dreef). In België loopt deze weg al van oudsher door als Dreef tot aan de molen van Meersel.

Langs de Galderseweg is in de 2e helft van de 20e eeuw steeds meer bebouwing ontstaan. De bebouwing ten noorden en zuiden van de bebouwde kom zijn bebouwingslinten. Vanuit Dreef is het bebouwingslint Kerzel langs de Galderseweg ontstaan. Tussen Kerzel en Galder liggen nog doorzichten naar het achtergelegen landschap ten westen en oosten van de Galderseweg. Aan de westkant van Galder ligt een cluster van bebouwing aan de Bouwerij. Dit cluster en de linten en erven aan de Galderseweg vormen de bebouwingsconcentratie Kernrandzone Galder. Een groot deel van de bebouwingsconcentratie is in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant opgenomen als stedelijk gebied. De in dit hoofdstuk opgenomen ontwikkelingsrichting van de kernrandzone Galder is bedoeld als ontwikkelingsrichting voor de gehele kernrandzone, met uitzondering van het lint Kerzel dat al geruime tijd als bebouwde kom wordt aangemerkt.

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

In Galder-Zuid / Kerzel is veel bebouwing aanwezig, zowel woningen als bedrijvigheid en met name detailhandel tegen de Belgische grens. Door de bijna onafgebroken bebouwing langs dit lint, zijn de kernrandzones van Galder en Meersel-Dreef tegen elkaar aangegroeid. Tussen Kerzel en Galder liggen alleen nog woningen en voormalige agrarische bedrijfslocaties. Tegen de Belgische grens is het bebouwingslint rommelig met visueel storende bebouwing. De plekken waar het achterliggende landschap nog wel zichtbaar en beleefbaar is, worden gezien als waardevol. De aan twee zijden open ruimte aan de Galderseweg ten zuiden van de Kerselsche beek is extra waardevol, omdat hier de fysieke scheiding van bebouwde kom en buitengebied het best aanwezig is.

Rondom Kerzel is sprake van een coulisselandschap. Tussen Galder en Kerzel stroomt de Kerselsche beek, die als ecologische verbindingszone is aangeduid.

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

De noordelijke uitloper van Galder wordt gekenmerkt door een rommelig beeld. Elke structuur en oriëntatie ontbreekt, het lijkt vanuit het verleden ongecontroleerd uitgebreid te zijn tot een kernrandzone. Het is geen echt separaat bebouwingscluster met verschillende functies, waarbij het wonen minder domineert dan ten zuiden van Galder. De ruimtelijke kwaliteit is verbeterd door het herstructureren van de weg en het opknappen van verschillende panden door particuliere eigenaren. Er zijn nog verschillende agrarische bedrijven aanwezig, waaronder veehouderijen.

Aan de westzijde van Galder-Noord is sprake van een coulisselandschap, aan de oostzijde van een beekdallandschap. Door Galder-Noord stroomt de Galdersche beek, die een onderdeel vormt van het Natuurnetwerk Brabant. Tussen Galder en Kerzel stroomt de Kerselsche beek, die als ecologische verbindingszone is aangeduid. De aanwezige bomenlanen worden op verschillende plaatsen onderbroken.

Ontwikkelingsrichting Kernrandzone Galder

In Galder-Zuid is het lint redelijk volgebouwd. Het creëren van nieuwe bouwkavels is hier niet gewenst. Herontwikkeling op bestaande bouwkavels waar voldoende kwaliteitsverbetering te behalen is, is mogelijk. In Kerzel, dat onderdeel van de bebouwde kom is, is een gebiedsontwikkeling mogelijk indien herstructurering van het bestaande detailhandelcluster noodzakelijk is. Dit dient te passen binnen de aard en schaal van Kerzel.

Een bijdrage aan de inrichting van de ecologische structuren langs de Kerselsche en Galdersche beek zou een voorwaarde kunnen zijn bij verzoeken voor 'rode' ontwikkelingen in de kernrandzone van Galder. Voorbeelden hiervan zijn verbreding, vernatting en waterberging.

In Galder-Noord worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties ter plaatse. Bij nieuwbouw verdienen de oriëntatie van de gebouwen en de structuur van de kavels extra aandacht.

De oostelijke kant van Galder grenst aan het open landschap van het beekdal van de Mark. Dit is een landschappelijke kwaliteit die gewaarborgd moet blijven. Daarom is het niet wenselijk dat extra bebouwingsmogelijkheden aan deze zijde worden gegeven. Wel zal deze rand door middel van een bomenlaan versterkt kunnen worden. Zichtrelaties moeten daarbij behouden blijven.

De beek aan de noordelijke kant van Galder vormt een onderdeel van de ecologische verbindingszone en krijgt daarom meer ruimte voor onder andere vernatting en verbreding. Het is dan wenselijk om overtollige bebouwing nabij de beek te slopen.

Strijbeek (categorie 1)

Strijbeek ontstond vermoedelijk in de 13e eeuw. Het dorp Strijbeek is ontstaan langs de weg van Breda naar Hoogstraten, op het kruispunt met een weg die naar de molen op de Goudberg liep. In 1518 werd op het kruispunt de Hubertuskapel opgericht. De kapel is herbouwd in 1872 en aangewezen als rijksmonument.

Strijbeek ligt te midden van drie grote natuurgebieden. Aan de westzijde ligt het laaggelegen Markdal waar de natuurontwikkeling momenteel in volle gang is. Aan de oostzijde ligt de Strijbeekse Heide, een reliëfrijk, hooggelegen gebied met bos, heide en vennen. En aan de zuidzijde ligt het beekdal van de Strijbeeksche Beek, een smal, kronkelend beekje dat uitmondt in de rivier de Mark en onze landsgrens vormt. De omringende natuurgebieden zijn goed zichtbaar en beleefbaar vanuit Strijbeek.

Strijbeek is nooit uitgegroeid tot een kern, zoals bijvoorbeeld Galder. Het dorp heeft zich in de loop der tijd in de vorm van een lint langs de Strijbeekseweg en Goudbergseweg ontwikkeld. Door de openingen in het lint is de relatie tussen het dorp en het omliggende landschap goed beleefbaar. Dit draagt voor een belangrijk deel bij aan het karakter en de identiteit van Strijbeek. Ook is de afwisseling van functies (boerderijen, wonen, recreatie en bedrijven) medebepalend voor het karakter en de identiteit van het dorp.

Ontwikkelingsrichting Strijbeek

Het streven is om de landschappelijke doorkijken naar de Strijbeekse Heide, het Markdal en de Strijbeeksche Beek te behouden. In de bebouwingsconcentratie worden alleen nieuwe woningen toegestaan door herontwikkeling van bestaande erven, mits milieucontouren en andere omgevingsfactoren dit toelaten en de ontwikkeling geen aanzet tot verstedelijking vormt. Het wonen op erven is primair bedoeld voor kleinschalig wonen (starters en senioren) in de vorm van een “boerenerf”, waarbij gerefereerd wordt aan de kenmerkende clustering van bebouwing (boerderij/stal/schuur, hoofd- en bijgebouwen).

Kenmerkende landschapselementen zoals houtsingels, hakhoutbosjes en poelen moeten een plek krijgen op en rond het erf. Uitgangspunt is dat ‘rood’ altijd in samenhang met ‘groen’ moet worden ontwikkeld. De inrichting en landschappelijke aankleding van een nieuw erf moeten met elkaar in balans zijn.

Strijbeek kent meerdere toeristisch-recreatieve voorzieningen (zoals horeca, bed & breakfast, camping), waarvan er enkele momenteel nog in ontwikkeling zijn. Deze voorzieningen liggen deels buiten de bebouwingsconcentratie. Ten aanzien van nieuwe recreatieve ontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar invulling als nevenactiviteit van bestaande ondernemingen (die zijn gelegen aan het recreatieve routenetwerk).

Mocht een (agrarische) ondernemer in Strijbeek willen omschakelen naar een ander type bedrijf, dan wordt gekeken naar de passendheid van de nieuwe bedrijfsfunctie in zowel het (buiten)gebied als in het gedachtegoed van Cittaslow.

Gezien de ligging van Strijbeek te midden van natuurgebieden en gezien de nabije ligging van de stad Breda, vormen bedrijfsfuncties die een relatie hebben met natuur, vrije tijd en kennis & innovatie een passende alternatieve invulling voor bestaande (agrarische) bedrijfslocaties.



Notsel (categorie 2)

Het buurtschap Notsel valt van oudsher onder het dorp Strijbeek. De gronden in het Markdal zijn al zeer vroeg ontgonnen en vanuit de Strijbeekseweg liepen diverse zandpaden (met soms een boerderij erlangs) naar de weilanden en akkertjes nabij de Mark. Op de dekzandruggen en landduinen langs de Mark ontstonden diverse gehuchten, waaronder Notsel. Notsel werd via de Scheele Brug over de Mark verbonden met de westzijde van het beekdal (Galderseweg).

Notsel heeft zich verder ontwikkeld als lint langs twee wegen, de Strijbeekseweg en de Notselseweg. Woningen en (agrarische) bedrijven wisselen elkaar af.

De bebouwingsconcentratie kent verschillende karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle panden. Het betreft met name (voormalige) boerderijen waarvan er een aantal is aangewezen als gemeentelijk monument.

Ontwikkelingsrichting Notsel

Het streven is om de landschappelijke doorkijken naar de Strijbeekse Heide en het Markdal te behouden. In de bebouwingsconcentratie worden alleen nieuwe woningen toegestaan door herontwikkeling van bestaande erven, mits milieucontouren en andere omgevingsfactoren dit toelaten en de ontwikkeling geen aanzet tot verstedelijking vormt.

Het wonen op erven is primair bedoeld voor kleinschalig wonen (starters en senioren) in de vorm van een “boerenerf”, waarbij gerefereerd wordt aan de kenmerkende clustering van bebouwing (boerderij/stal/schuur, hoofd- en bijgebouwen).

Kenmerkende landschapselementen zoals houtsingels, hakhoutbosjes en poelen moeten een plek krijgen op en rond het erf. Uitgangspunt is dat ‘rood’ altijd in samenhang met ‘groen’ moet worden ontwikkeld. De inrichting en landschappelijke aankleding van een nieuw erf moeten met elkaar in balans zijn.

Notsel kent geen toeristisch-recreatieve voorzieningen. Ten aanzien van nieuwe recreatieve ontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar invulling als nevenactiviteit van bestaande ondernemingen (die zijn gelegen aan het recreatieve routenetwerk).

Mocht een (agrarische) ondernemer in Notsel willen omschakelen naar een ander type bedrijf, dan wordt gekeken naar de passendheid van de nieuwe bedrijfsfunctie in zowel het (buiten)gebied als in het gedachtegoed van Cittaslow.

Gezien de ligging van Notsel te midden van natuurgebieden en gezien de nabije ligging van Breda en Ulvenhout, vormen bedrijfsfuncties die een relatie hebben met natuur, vrije tijd en kennis & innovatie een passende alternatieve invulling voor bestaande (agrarische) bedrijfslocaties.

Markweg (categorie 2)

Bebouwingsconcentratie Markweg is in de jaren ‘80 van de vorige eeuw ontstaan op de twee dekzandruggen bij de brug over de Mark (de Nieuwe Brug naar Kerzel). Dit gebeurde ten tijde van de kanalisatie van de Mark. De concentratie rondom de Markweg nabij de brug is sinds het ontstaan enigszins verdicht. Hierbij is met name de agrarische bebouwing diep in het landschap komen te liggen. In 2005 is de Isidoruskapel gebouwd aan de Markweg. Een veldkapelletje dat is gewijd aan Sint Isidorus, de beschermheilige van de landbouwers. Het werd gebouwd als symbolische afronding van de eerste fase van de natuurontwikkeling aan de westzijde van de Mark, vanaf de Markweg tot aan Hoogedonk.

Ontwikkelingsrichting Markweg

Het streven is om de landschappelijke doorkijken naar het Markdal en de Strijbeeksche Beek te behouden. In de bebouwingsconcentratie worden alleen nieuwe woningen toegestaan door herontwikkeling van bestaande erven, mits milieucontouren en andere omgevingsfactoren dit toelaten en de ontwikkeling geen aanzet tot verstedelijking vormt. Hierbij wordt vormverandering van bestaande erven nagestreefd, als dit ten goede komt aan het landschap.

Het wonen op erven is primair bedoeld voor kleinschalig wonen (starters en senioren) in de vorm van een “boerenerf”, waarbij gerefereerd wordt aan de kenmerkende clustering van bebouwing (boerderij/stal/schuur, hoofd- en bijgebouwen). Kenmerkende landschapselementen zoals houtsingels, hakhoutbosjes en poelen moeten een plek krijgen op en rond het erf. Uitgangspunt is dat ‘rood’ altijd in samenhang met ‘groen’ moet worden ontwikkeld. De inrichting en landschappelijke aankleding van een nieuw erf moeten met elkaar in balans zijn.

Bebouwingsconcentratie Markweg kent geen toeristisch-recreatieve voorzieningen. Ten aanzien van nieuwe recreatieve ontwikkelingen gaat de voorkeur uit naar invulling als nevenactiviteit van bestaande ondernemingen (die zijn gelegen aan het recreatieve routenetwerk).

Mocht een (agrarische) ondernemer willen omschakelen naar een ander type bedrijf, dan wordt gekeken naar de passendheid van de nieuwe bedrijfsfunctie in zowel het (buiten)gebied als in het gedachtegoed van Cittaslow. Gezien de ligging aangrenzend aan natuurgebieden en gezien de nabije ligging van Breda en Galder, vormen bedrijfsfuncties die een relatie hebben met natuur, vrije tijd en kennis & innovatie een passende alternatieve invulling voor bestaande (agrarische) bedrijfslocaties.



Couwelaar (categorie 3)

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

In het kleine cluster Couwelaar vinden we veel historische boerderijen waarvan het grootste deel nu is omgebouwd tot woning. Enkele boerderijen hebben nog een agrarische functie. Er zijn in totaal ongeveer 15 bouwblokken langs twee wegen in een soort driehoek. De tuinen/erven grenzen aan elkaar. De kleinschaligheid van het cluster wordt benadrukt door de aanwezige hagen. In en rond Couwelaar ligt een aantal (voormalige) veehouderijbedrijven. De infrastructuur in dit cluster is minimaal, ondanks de royale entree vanaf de Bredaseweg.

Couwelaar ligt op de grens van het zandontginningslandschap en het coulisselandschap.

Ontwikkelingsrichting Couwelaar

We staan functieverandering naar kleinschalige bedrijvigheid toe, mits deze geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft. In Couwelaar worden geen nieuwe bouwkvavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Couwelaar. Couwelaar ligt in de nabijheid van het Natura2000 gebied Ulvenhoutse bos. Ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op dit gebied. Aan de westzijde van Couwelaar liggen stukjes multifunctioneel bos, die tot het Natuurnetwerk Brabant behoren.

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

Geersbroek (categorie 2)

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

Geersbroek bestaat uit relatief veel bouwblokken, waarvan de meeste als een lint langs de wegen (Cauwelaerseweg, Anneville-laan, Geersbroekseweg en Valkenburgseweg) staan. Het is daardoor een echt buurtschap. De directe verbinding over de A58 met Ulvenhout-Breda maakt Geersbroek tot een populaire woonlocatie en het vormt tegelijkertijd een recreatieve uitvalsroute. Geersbroek kan gezien worden als aantrekkelijke entree tot de gemeente. De A58 vormt wel een visuele barrière. De meeste bebouwing bestaat uit royale woningen, zowel historische bebouwing als ook recente bouw. Verder zijn er een champignonkwekerij en niet-agrarische bedrijven gevestigd. De infrastructuur is daartoe geschikt, met uitzondering van de Cauwelaerseweg die ter hoogte van de Anneville-laan erg krap is. Er liggen geen veehouderijbedrijven.

Ten noordoosten van Geersbroek ligt landgoed Anneville, met de Bavelse Leij in een nat beekdal en daarachter het St. Annabosch. Aan de westzijde van Geersbroek ligt de Chaamse beek. Geersbroek ligt in een zandontginningsgebied. Het beekdal van de Chaamse beek en delen van landgoed Anneville zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant. Deze overgang tussen het lint en de bosrand vormt een grote landschappelijke kwaliteit. Geersbroek ligt binnen een zone van 1.000 meter van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Ulvenhoutse bos. Ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op dit gebied.

Ontwikkelingsrichting Geersboek

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

In Geersbroek worden geen nieuwe bouwkwavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Geersbroek. Ruimtelijke inpassing is daarbij vanzelfsprekend wel van groot belang. Het verder uitwaaiëren van het cluster moet worden voorkomen.

Ontwikkelingen dienen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van landgoed Anneville en/of de aanwezige ecologische waarden verder te versterken. Het kleinschalige landschap waarin het landgoed ligt zal door middel van groene verbindingen gekoppeld dienen te blijven met het omliggende landschap. De beken vormen een onderdeel van de ecologische verbindingszone.

Snijders-Chaam (categorie 3)

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

Snijders-Chaam bestond omstreeks 1900 eigenlijk uit twee clusters van woningen en wat losstaande bebouwing in een kleinschalig open landschap met voornamelijk akkers en enkele houtwallen. Aan de Zandstraat in Snijders-Chaam bevindt zich een terrein van zeer hoge archeologische waarde, met de resten van een mogelijk laat-middeleeuwse kapel. Klooster ligt in het verlengde van Snijders-Chaam en wordt gevormd door enkele verspreid gelegen boerderijen aan de rand van het heidegebied Zwart Laag.

De buurtschap Snijders-Chaam wordt gevormd door een cluster van karakteristieke woningen en boerderijen rondom een kruispunt van wegen en door wat uitwaaierende bebouwing langs de Snijdersweg en de Kloosterstraat. Kleinschaligheid is het kenmerk en de kwaliteit van deze bebouwingsconcentratie. Snijders-Chaam ligt in een zandontginningslandschap aan een bosrand. Andere functies dan wonen en agrarische bedrijven zijn er niet. Enkele agrarische bedrijven met een intensieve neventak zijn inmiddels gesaneerd. Klooster bestaat met name uit een aantal bij elkaar gelegen intensieve veehouderijbedrijven. Het cluster is te klein en te eenzijdig qua functies om het als zelfstandig bebouwingscluster te benoemen. Het beekdal van de Broeksche beek ten zuiden van Klooster is onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant, evenals het gebied ten noorden van Klooster, ook bekend als Zwart Laag.

De omgeving is landschappelijk waardevol vanwege de bomenlaan en het uitzicht over de velden en op het beekdal van de Broeksche beek. Het beekdal en het omliggende broekgebied zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant.



Ontwikkelingsrichting Snijders-Chaam

De kenmerkende kleinschaligheid van Snijders-Chaam moet behouden blijven. In Snijders-Chaam worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Snijders-Chaam.

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

Dassemus (categorie 1)

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

Dassemus ligt langs de Bredaseweg, de doorgaande weg van Breda naar Chaam. Deze goede infrastructuur heeft ervoor gezorgd dat grootschalige bedrijven zich hier konden vestigen. Bedrijven die eigenlijk te groot zijn voor het centrum van Chaam, hebben zich geclusterd in Dassemus. Dassemus is om die reden te typeren als een 'bedrijventerrein van Chaam'.

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

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

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

Ontwikkelingsrichting Dassemus

Dassemus, aan de noordwestzijde van Chaam, kan gezien de bedrijvigheid hier het beste worden bestempeld als een deel van de kernrandzone van Chaam. Op de locatie van een voormalig transportbedrijf is een bedrijvencluster ontstaan. Dit kan mogelijkheden bieden voor intensivering. Enkele opslagterreinen geven momenteel een rommelig beeld. Door landschappelijke inpassing van deze terreinen zal de ruimtelijke kwaliteit hier kunnen verbeteren. In Dassemus worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties de kernrandzone van Chaam. Zichtrelaties dienen daarbij wel behouden te blijven.

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

Chaam Noord / Heikant (categorie 1)

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

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

Ontwikkelingsrichting Chaam Noord / Heikant (categorie 1)

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

Ontwikkelingen moeten wel de landschappelijke kwaliteiten versterken en ook een bijdrage leveren aan de inrichting van de ecologische verbindingszone langs de Laagheiveltse beek en het Natuurnetwerk Brabant, bestaande uit de Groote Heikantsche beek en het noorden van Heikant. De openheid aan de randen naar het landschap en de overgang naar de bosrand dient gewaarborgd te blijven en als landschappelijke kwaliteit versterkt worden. In Chaam Noord / Heikant worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in de kernrandzone.

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



Ginderdoor (categorie 3)

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

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

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

Ontwikkelingsrichting Ginderdoor

Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit ligt hier met name in de relatie met het beekdal. In Ginderdoor is ruimte voor bedrijvigheid en eventueel wat uitbreiding, mits elders bebouwing verdwijnt en zorgvuldig wordt gekeken naar de inpassing. In Ginderdoor worden geen nieuwe bouwkvavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Ginderdoor.

Bedrijvigheid gericht op kleinschalige verblijfsrecreatie is denkbaar. Met name het zicht op het beekdal, het beekdal zelf en de aanwezige groenstructuur moeten daarbij aandacht krijgen. De oostelijke rand wordt bij voorkeur niet verder verdicht, om zo een relatie te houden met het open landschap.

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

Meijsberg-Leg (categorie 2)

Meijsberg bestond rond 1900 uit enkele verspreid liggende bouwblokken in een kleinschalig landschap met akkertjes, weitjes en houtwallen. Leg bestond omstreeks die tijd uit een aantal woningen en boerderijen aan de Legstraat. Rondom ligt een kleinschalig agrarisch gebied met weiden en akkertjes, deels omzoomd met houtwallen. Ten zuiden van Leg ligt een laagte, het Goor.

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

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

Ontwikkelingsrichting Meijsberg-Leg

In Meijsberg, langs de Alphensebaan, zijn er vanwege de wat bredere en betere infrastructuur mogelijkheden voor bedrijvigheid aan huis. Achterliggende bebouwing aan de Legstraat, Kleistraat en Kapelweg heeft weinig directe relaties met Chaam en de infrastructuur is te beperkt voor bedrijvigheid met een verkeersaantrekkende werking. In de Legstraat zijn in de afgelopen jaren enkele woningen toegevoegd. Verdere verdichting van de linten is niet gewenst. Transparantie (zichtrelaties) naar het landschap zijn waardevol. In Meijsberg-Leg worden geen nieuwe bouwkvavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in de kernrandzone van Chaam.

Dit gebied, met een differentiatie van een open naar een meer gesloten landschap, heeft veel meer potenties als recreatief uitloopgebied voor Chaam. Aan de zuidzijde wordt de kernrandzone van Chaam begrensd door de Groote of Roode beek. Deze maakt onderdeel uit van de ecologische verbindingszone en dient de ruimte te krijgen, eventueel door sloop van nabijgelegen overtollige bebouwing. Om het buitengebied te ervaren zijn diverse groene open verbindingen nodig. Tevens wordt hiermee voorkomen dat de verschillende clusters rondom Chaam aan elkaar groeien.

Houtgoor (categorie 2)

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

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

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

Ontwikkelingsrichting Houtgoor

Houtgoor biedt potenties voor functieveranderingen en herschikking, dit kan in het gehele cluster. Tussen de bestaande bebouwing is eventueel ruimte voor beperkte inbreiding, mits elders bebouwing verdwijnt en mits de ruimtelijke kwaliteit hierdoor verbetert.

Het kleinschalige karakter dient hierbij gehandhaafd te blijven.

In Houtgoor worden geen nieuwe bouwkvavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Houtgoor.

Kenmerkend zijn de bomenlanen langs de ontsluitingswegen. Waar deze bomenlanen onderbroken zijn, worden ze versterkt. Om het buitengebied te beleven is het niet wenselijk dat de verschillende clusters aan elkaar groeien. Daarom zullen ten noorden van het cluster Houtgoor twee groene verbindingen behouden en versterkt worden. Om de ‘omsloten’ ruimte krachtiger in het landschap te benadrukken, zullen de randen van de bebouwingsclusters landschappelijk worden ingepast. Bestaande zichtrelaties dienen daarbij wel behouden te blijven.

Grazen (categorie 3)

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

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

Grazen heeft een groene entree en in de nabije omgeving zijn oude bomenlanen en houtwallen aanwezig. Het cluster ligt binnen een zone van 1.000 meter van een in België gelegen Natura 2000-gebied. Ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op dit gebied. Daarnaast valt Grazen onder 'donker gebied', wat betekent dat nachtelijke verlichting hier zoveel mogelijk beperkt moet worden.

Ontwikkelingsrichting Grazen

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

In Grazen worden geen nieuwe bouwkeuzes toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Grazen. Het is daarbij belangrijk dat inpassing rekening houdt met de historische en stedenbouwkundige structuur van Grazen.

Alphen-Oosterwijk (categorie 2)

Alphen-Oosterwijk betreft de lintbebouwing langs Oosterwijksestraat ten noorden van het Bels Lijntje, de oude spoorlijn van Tilburg naar Turnhout. Rondom de woonkeuzes liggen akkers en weilanden, beide voorzien van houtwallen. Ten noorden van het Bels Lijntje in het verlengde van Looneind, ligt Alphen-Oosterwijk. Het karakter is aan de zuidkant bijna gelijk aan Looneind: een lint met bebouwing en een oude bomenlaan. Meer naar het noorden toe verdwijnt de samenhang door de meer verspreid staande, maar karakteristieke, bebouwing. De woonfunctie heeft in Alphen-Oosterwijk de overhand, voor een deel zijn de agrarische functies verdwenen. Toch ligt er ook nog een aantal agrarische bedrijven, waaronder een geitenhouderij. Ook zijn er andere niet-agrarische functies bijgekomen.

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

Het Bels Lijntje aan de zuidzijde is een (droge) ecologische verbindingszone. Alphen-Oosterwijk ligt in de nabijheid van het Natura-2000 gebied Regte Heide/Riels Laag. In het gebied rondom het Bels Lijntje ligt een groenstructuur die aangemerkt wordt als 'historisch groen'. Het betreft de houtwallen en laanbeplantingen in een agrarisch gebied rond de voormalige spoorlijn Tilburg-Turnhout en de aansluitende wegen. De beplanting bestaat uit Amerikaanse eik, haagbeuk, berk, wilde lijsterbes, esdoorn, ratelpopulier, gewone vlier en meidoorn, daterend uit 1850-1930.

Ontwikkelingsrichting Alphen-Oosterwijk

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

In Alphen-Oosterwijk worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Alphen-Oosterwijk.

Omdat het lint haaks gelegen is in het open landschap (in het westen ligt tevens een historisch waardevolle oude akker), is het van belang een relatie te houden met de omgeving. Daarom is het behouden en versterken van de (groene) open verbindingen gewenst. De bommenlaan langs de ontsluitingsweg wordt versterkt en zichtrelaties worden behouden.

Alphen-Noord (categorie 1)

Aan de noordzijde van Alphen ligt Goedentijd, een cluster met lintbebouwing van circa 12 gebouwen langs de weg van Alphen naar Gilze. De woningen aan de Goedentijd liggen in een open agrarisch landschap met weiden en akkers, zonder houtwallen. De zichtlijnen vanuit Alphen worden aan de west- en noordzijde begrensd door militaire terrein en 't Zand. Aan de oostzijde liep rond 1900 het Bels Lijntje, met station, nog op ruime afstand van Alphen.

De Zandstraat is een mooie woonstraat met een geringe breedte. Deze is inmiddels deel geworden van de bebouwde kom van Alphen. De Zandstraat, net als het deel van de Goedentijd in het dorp tot de rotonde maken daarom geen deel uit van deze beschrijving van de kernrandzone.

Aan het deel van de Goedentijd dat in het buitengebied ligt, liggen nog verschillende agrarische bedrijven. Een stal aan de oostzijde van de Goedentijd is reeds gesaneerd en dit bouwkegel is herontwikkeld voor een woning. Er worden plannen voorbereid om de andere agrarische bedrijven (deels) te herontwikkelen. Het saneren van veehouderij op deze locatie is een positieve ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat in de bebouwde kom.

De Chaamseweg is de westelijke uitvalsweg richting Chaam, hierlangs liggen woningen en (agrarische) bedrijven.

Zowel het Bels Lijntje als de Dorpswaterloop zijn een ecologische verbindingszone. De kernrandzone heeft een mooie ligging ten opzichte van de overgang tussen openheid en bosrand. De rand van het bos is echter moeilijk zichtbaar, met uitzondering van een enkele doorkijk naar het bos. Langs de ontsluitingswegen zijn geen bommenlanen aanwezig.

Ontwikkelingsrichting Alphen-Noord

Binnen de kernrandzone van Alphen liggen diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Dit betekent dat voor een deel van de kernrandzone en met name in het gebied tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe Kapellekensbaan reeds projectmatige woningbouw is gepland. Nieuwe ontwikkelingen dienen deze uitbreidingsplannen niet in de weg te staan. In de kernrandzone van Alphen worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in de kernrandzone.

Looneind (categorie 3)

Looneind ligt in het verlengde van Alphen-Oosterwijk, ten zuiden van het Bels Lijntje. Het telde rond 1900 slechts enkele woningen. Ook hier liggen weiden en akkers en een enkele houtwal. In het verleden werd Looneind nog aan drie kanten omsloten door bos.

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

Het karakter van Looneind wordt bepaald door een monumentale bomenlaan waarlangs boerderijen en woningen staan. Het historisch karakter wordt overheerst door de vele oude boerderijen, waarvan er inmiddels een aantal zijn omgebouwd tot woonhuis. Er is nog melkveehouderij in Looneind. Kleinschaligheid is de kwaliteit van dit lint. Het al aanwezige “kamperen bij de boer” is hier een goed passende functie. In Looneind ligt een klein perceel multifunctioneel bos (Natuurnetwerk Brabant) en aan de noordzijde ligt langs het Bels Lijntje een ecologische verbindingszone. In het gebied rondom het Bels Lijntje ligt een groenstructuur die aangemerkt wordt als ‘historisch groen’. Het betreft de houtwallen en laanbeplantingen in het agrarisch gebied rond de voormalige spoorlijn Tilburg-Turnhout en de aansluitende wegen. De beplanting bestaat uit Amerikaanse eik, haagbeuk, berk, wilde lijsterbes, sleedoorn, ratelpopulier, gewone vlier en meidoorn, daterend uit 1850-1930. Ten oosten van Looneind ligt Kamp De Kiek, een militair schijnvliegveld uit de tweede wereldoorlog en een grafheuvel, aangemerkt als een terrein van hoge archeologische waarde, vanwege sporen van bewoning uit de late middeleeuwen. Tevens ligt aan de oostzijde het landgoed De Hoevens.

Ontwikkelingsrichting Looneind

Kleinschalige agrarisch-gerelateerde (neven)functies zouden hier eventueel nog bij kunnen, maar grootschalige uitbreiding van bedrijvigheid is niet wenselijk. In de kern van het gebied biedt Looneind mogelijkheden. Hierbij zal aandacht dienen te worden besteed aan de cultuurhistorische waarden. In Looneind worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Looneind. Bestaande zichtrelaties dienen te worden behouden.

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



Boslust (categorie 3)

Boslust stond omstreeks 1900 nog niet op de kaart, maar op deze locatie lag al wel de Pastoriehoef. Dichter naar de kern Alphen lagen enkele gebouwen, waaronder de Steenen Molen.

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

Midden door Boslust stroomt de Dorpswaterloop, die een functie heeft als ecologische verbindingszone. Verder ligt er in de nabijheid van Boslust geen natuur die deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant, maar ligt Boslust wel in de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied Regte Heide/Riels Laag.

Ontwikkelingsrichting Boslust

Er zijn in Boslust veel voormalige agrarische bedrijven, maar ook nog veehouderijen. Er is behoefte aan herontwikkeling, maar het woon- en leefklimaat is vanwege geur minder goed. Er is beperkt ruimte voor nieuwe bedrijvigheid op voormalige agrarische bedrijfslocaties. Door de structuur van het cluster is het hierbij van belang dat nieuwe functies passend zijn en geen onevenredige overlast voor derden opleveren. In Boslust worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Boslust.

Terover / Hondseind / Het Sas (categorie 2)

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

Ook Terover, Hondseind en Het Sas worden vanuit Alphen via de brug over de Kappellekensbaan ontsloten. De bebouwing van Hondseind en Het Sas ligt als een lint aan de noord- en oostzijde van een bolle akker. Er staan veel boerderijen, zowel met een woonfunctie als met een agrarische functie. Hoe verder naar het oosten, hoe groter de bedrijven (en de schuren) worden. Naast de agrarische functie zijn er ook agrarisch-gerelateerde functies als hobbyboeren, een plantenkwekerij en een geitenkaasmakerij. Er liggen nog diverse intensieve veehouderijbedrijven. Het lint Terover, heeft een hogere bebouwingsdichtheid. Van oorsprong is dit een agrarisch lint, maar er zijn in de loop van de tijd steeds meer woningen bijgekomen (of omgebouwd). Toch ligt er nog een aantal intensieve veehouderijbedrijven.

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

Ontwikkelingsrichting Hondseind / Terover / Het Sas

De ruimtelijke kwaliteit van dit gebied behoeft niet direct verbetering, maar de eenheid zou versterkt kunnen worden door landschappelijke inpassing van grote gebouwen. Grootschalige bedrijvigheid past in dit grootse open landschap, maar de ontsluiting loopt via de kern Alphen, zodat een verkeersaantrekkende werking niet gewenst is.

Nieuwe functies mogen geen belemmering inhouden voor bestaande functies. In Terover, Hondseind en Het Sas worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in deze linten.

Kwaalburg (categorie 3)

Kwaalburg stond omstreeks 1900 nog te boek als Kwalburg. Op de CHW-kaart wordt de buurtschap Kwaalburg aangeduid als historische bebouwing met een redelijk hoge waarde. De volgende karakteristiek wordt gegeven: “Nederzetting ontstaan aan de zuidrand van de Kwaalburgse akkers. De nederzetting is ontstaan door systematische boskap. Door deze boskap konden grote heideterreinen ontstaan waaronder de Kwaalburgse heide. Deze is in de 19e eeuw systematisch bebost met naaldhout. De bebouwing bestaat uit een langgerekt lint en bestaat overwegend uit verspreide boerderijen met schuren, linden en walnoten. Qua karakteristiek is het goed herkenbaar als agrarische nederzetting.”

Tevens bevindt zich bij Kwaalburg een akkercomplex, de Kwaalburgse akker, die een hoge archeologische waarde heeft. Aan de Alphense zijde is door nieuwbouw de relatie met de historische kern grotendeels verloren gegaan, terwijl deze aan de kant van Kwaalburg nog zeer sterk aanwezig is. In het westen grenst het complex aan het gefixeerde stuifduinencomplex 't Zand. Vanaf het Hooispoor is er open zicht richting Alphen en Kwaalburg. Ten zuiden van Kwaalburg ligt een terrein van hoge archeologische waarde, met sporen van bewoning uit de ijzertijd. Ten oosten van Kwaalburg, aan de Molenbaan-Prinsenhoeflaan bevindt zich eveneens een terrein van hoge archeologische waarde, met sporen van bewoning uit de ijzertijd en de late middeleeuwen (12e-13e eeuw). Ten zuiden van Alphen ligt het terrein Prinsenhoef, een terrein van hoge archeologische waarde, vanwege resten van een commanderij uit de late middeleeuwen. Het betreft de omgrachte Hof Ter Brake, de naar verluidt enige commanderij der Tempeliers in de noordelijke Nederlanden.

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

Ontwikkelingsrichting Kwaalburg

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

Boshoven (categorie 2)

Boshoven is een klein cluster van enkele woningen en bedrijven ten zuiden van Alphen, gelegen in een open plek in het bosgebied aan de doorgaande weg naar Baarle-Nassau. De woningen liggen geconcentreerd rondom een centraal pleintje of brink. Ten zuidwesten ligt een bolle akker.

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

Boshoven is een agrarisch cluster met boerderijen (zowel groot- als kleinschalig) en niet-agrarische functies zoals een verblijfsrecreatief bedrijf. In het smalle straatje is niet veel ruimte voor veel verkeersbewegingen. Er staan enkele oude schuren die een opknapbeurt nodig hebben.

Direct ten westen van de Baarleseweg ligt een uitloper van de Kwaalburgse Heide, die onderdeel is van het Natuurnetwerk Brabant. De overgang naar het omliggende landschap is hard (scherp) te noemen.

Ontwikkelingsrichting Boshoven

Het is niet wenselijk om meer bebouwing aan het cluster toe te voegen. De ruimtelijke kwaliteit kan verbeterd worden door enkele schuren op te knappen. In Boshoven worden geen nieuwe bouwkavels toegestaan, behalve als er sprake is van functieverandering en kwaliteitsverbetering op herstructureringslocaties in Boshoven. Landschappelijk gezien kan de hoofdontsluitingsweg versterkt worden met een (dubbele) bomenlaan.

Druisdijk (categorie 3)

Druisdijk is een klein buurtschap aan de rand van de Gilzesche en Rielsche heide tussen Alphen en Riel. De bebouwing ligt verspreid langs de gelijknamige weg, die van oudsher als verbindingsroute diende tussen lokale boerderijen en het omliggende agrarische landschap. Op de historische kaarten staat het gebied als Alphensche Dijk opgetekend. De omgeving van Druisdijk is grotendeels agrarisch van karakter, met weilanden, akkers en enkele bosranden. In het buurtschap zijn nog verschillende veehouderijen gevestigd, waaronder een grote pluimveehouderij. Druisdijk was in het voormalige reconstructieplan als landbouwonwikkelingsgebied opgenomen.

Druisdijk heeft een groen en landelijk karakter, met zichtlijnen over het buitengebied gecombineerd met dichter begroeide bospercelen. De weg heeft een herkenbare bomenlaan met aan beide zijde bomen. De landschappelijke waarde en de rust maken het een aantrekkelijk gebied.

Ontwikkelingsrichting Druisdijk

Er zijn hier geen potenties voor andere functies dan agrarische bedrijvigheid. Nevenactiviteiten om de agrarische functie te ondersteunen zijn bij bestaande bedrijven mogelijk. Nieuwe functies mogen geen belemmering inhouden voor bestaande functies.

Gilzeweg (categorie 1)

De Gilzeweg in Bavel AC is onderdeel van een hoofdweg tussen Gilze en Bavel die deels is gelegen in de gemeente Alphen-Chaam en deels in de gemeente Gilze en Rijen (Bavelseweg). De beschrijving en ontwikkelingsrichting voor de Gilzeweg/Bavelseweg zijn in de omgevingsvisies van beide gemeenten op elkaar afgestemd.

De bebouwingsconcentratie heeft een zeer goede bereikbaarheid doordat de weg rechtstreeks aansluit op afrit 13 van de A58 en ligt in de directe nabijheid van Bavel (Breda). De bebouwingsconcentratie kent een relatief dichte bebouwingstructuur ten opzichte van de wijde omgeving en herbergt verschillende functies (agrarisch, wonen en bedrijven langs de Gilzeweg en langs de Bavelseweg ook nog horeca, detailhandel, verblijfsrecreatie en sport).

De meeste functies aan de Gilzeweg/Bavelseweg spitsen zich toe op het buitenleven (boerenterras, horeca met speeltuin, tuincentrum, zorgboerderij, tegel/houthandel, boerencamping, golfbaan, wandelpaden, verkoop streekproducten etc.), waardoor ook wel de metafoor “boerenwinkelstraat” wordt gebruikt voor deze bebouwingsconcentratie.

Ontwikkelingsrichting Gilzeweg

We streven naar een gebalanceerde doorontwikkeling van deze “boerenwinkelstraat” in combinatie met de verbetering van de omgevingskwaliteit. Vanwege de goede bereikbaarheid zien we uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande functies in het gebied, en dan met name voor de functies die zich toespitsen op het buitenleven, mits dit gepaard gaat met het versterken van de biodiversiteit en/of klimaatadaptieve maatregelen. Het gebied kent meerdere waterlopen die zouden kunnen dienen als klimaatbuffer en met name aan de zuidkant van weg zien we ruimte voor opgaand groen als overgang naar het achterliggende bos. Daarnaast zien we ruimte voor het beperkt toevoegen van woningen, maar ook hiervoor geldt dat dit gepaard dient te gaan met het toevoegen van landschapselementen ten behoeve van groenblauwe dooradering.





05.

UITVOERING VAN DE OMGEVINGSVISIE

In dit hoofdstuk geven we aan hoe we de omgevingsvisie willen uitvoeren. Daarbij gaan we in op de verschillende rollen en taken die er zijn, de spelregels die we hanteren bij het beoordelen van initiatieven, de monitoring van de omgevingsvisie, de aard van de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan, en de verschillende financiële aspecten.



5.1 Samen

Samen met bewoners, maatschappelijke organisaties, bedrijven en overheden werken we aan de omgeving van Alphen-Chaam. Zo zijn de toekomstvisie en omgevingsvisie samen opgesteld met iedereen die wil meepraten over de toekomstige leefomgeving van onze gemeente. Maar daar blijft het niet bij. De visie moet ook uitgevoerd worden. En daar hebben we de hulp van de samenleving bij nodig. De kracht zit namelijk in de gezamenlijkheid. Omdat de gemeente de omgevingsvisie graag samen met de bewoners en initiatiefnemers wil uitvoeren, zijn nieuwe samenwerkingsvormen belangrijk. We hebben elkaar nodig om de toekomst van onze gemeente vorm te geven, en dit vraagt om een open houding voor plannen die directe verbetering van de omgevingskwaliteit opleveren.

Hier hoort een nieuwe rol- en taakverdeling bij. Er wordt meer van initiatiefnemers verwacht: niet alleen plannen ontwikkelen, maar ook op zoek gaan naar draagvlak in de maatschappij, het gesprek aangaan om plannen (nog) beter te maken en op zoek gaan naar oplossingen die bijdragen aan de doelen die we met elkaar in de omgevingsvisie hebben gesteld. De gemeente zal minder toetsend zijn, zal aan de voorkant van het plan met initiatiefnemers in gesprek gaan om samen te bezien hoe initiatieven optimaal kunnen bijdragen aan de gezamenlijke doelen. Maar ook om oplossingen te zoeken als wettelijke kaders in eerste instantie een belemmering lijken. Om dit goed te organiseren zijn spelregels nodig. Deze zijn in paragraaf 5.2 beschreven. De omgevingsvisie is daarmee het hulpmiddel om gezamenlijk te bepalen of een idee een goed idee is.

Samenwerken met onze burens: Baarle-Nassau en Gilze en Rijen

1 januari 2016 is onze gemeente ambtelijk gefuseerd met Baarle-Nassau en Gilze en Rijen. Schaalvergroting, samenwerking en professionalisering zijn de sleutelwoorden om te komen tot een toekomstbestendige en efficiënte dienstverlening. Wij willen juist dichtbij blijven en samen zaken oppakken.

Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)

Het gebied rondom Breda – Tilburg kan worden gezien als een zogenoemd ‘daily urban system’. Het is één netwerk van steden en dorpen dat met elkaar verweven is. Deze stedelijke regio is door het Rijk ook aangewezen als NOVEX-gebied. In de NOVEX-gebieden gaat het Rijk een langjarige samenwerking aan met de regio om te komen tot een gezamenlijke aanpak van de complexe opgaven. Hierin vindt het belangrijkste deel van de dagelijkse woon-werkverplaatsingen plaats, zijn de voorzieningen nabij en zijn de lijntjes relatief kort. In dit samenwerkingsverband hebben verschillende gemeenten, waterschappen en de provincie afspraken gemaakt over de ruimtelijke ontwikkeling in de regio Breda-Tilburg voor de komende tien jaar. Hierin werken we samen met andere gemeenten, welke onderverdeeld zijn in subregio's. Alphen-Chaam werkt voor het ruimtelijk domein samen met andere gemeenten binnen de subregio De Baronie. Zo werken we binnen de regio aan meer en beter openbaar vervoer. Ook zijn we aangesloten bij de woondeal in de SRBT-regio. Verder zetten we binnen de dorpenstrategie in op het behoud en versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van onze kernen. Dat wil zeggen dat we samenwerken om de leefkwaliteit en het voorzieningsniveau in dorpen in onze gemeente en in de regio op niveau te houden.

Regio West-Brabant

Binnen regio West-Brabant werken 16 gemeenten samen aan het versterken van de economie en het vestigingsklimaat, zodat de regio voor iedereen een fijne plek is om te wonen, werken en recreëren. Hoe de gemeenten het beste bij kunnen dragen aan de economie? Dat wordt triple-helix bepaald in het Economic Board West-Brabant. Zij stelden de Koers 2030 op, voor West-Brabant ziet zij een onderscheidende positie op het gebied van de transitie naar plant-based en circulaire economie.

In de regio wordt daarom samengewerkt aan het verstevigen van de nieuwe economie, en het bieden van ruimte voor innovatie. Elke gemeente die in dit samenwerkingsverband werkt, waaronder Alphen-Chaam, doet mee in circulaire projecten. Binnen dit verband willen we onze gemeenten neerzetten als motor van de foodsector in de plantaardige regio. Dat wil zeggen dat we onze sterke positie als voedselproducent willen inzetten in voedselproductie, gezondheid, de eiwittransitie en het produceren van biobased bouwmaterialen.

We werken net als andere partners in de regio aanpasbaar. Dat wil zeggen dat we datgene doen wat op dat moment relevant is. We sturen bij op basis van onze ervaringen en inzichten. Ook verbreden, verdiepen en schalen we succesvolle projecten op. Wat niet werkt stoppen we. De gemeente Alphen-Chaam wil bijdragen aan dit samenwerkingsverband door actieve samenwerking: het delen van kennis en het implementeren van circulaire initiatieven binnen de regio.

Regionale Energiestrategie West-Brabant

Binnen de Regionale Energiestrategie (RES) West-Brabant werken we samen aan een duurzame toekomst met schone en betaalbare energie voor iedereen. In de RES 1.0 staat hoe we gezamenlijk meer duurzame energie gaan opwekken en hoe huizen en gebouwen duurzaam verwarmd worden. Zo moeten we de CO₂-uitstoot bijna halveren ten opzichte van 1990. Hoewel dit doel landelijk bepaald is, kunnen we hier regionaal invulling aan geven. De vier belangrijkste punten uit de RES 1.0 zijn als volgt. We gaan vooral extra duurzame energie opwekken via zonnepanelen op daken. Ook willen we de mogelijkheden voor warmtenetten verder onderzoeken. We willen 0.2 TWh extra opwekken met innovatieve technieken. En we willen dat alle grote nieuwe wind- en zonprojecten voor minimaal 50% in bezit zijn van lokale partijen. Naast duurzame energie en warmte, zetten we in op besparen – vooral door te isoleren. De gemeente Alphen-Chaam streeft deze doelen binnen de gemeente na. De komende periode gaan we met de RES-regio aan de slag met de RES 2.0.

Regio Hart van Brabant

Als gemeenten in Midden-Brabant werken we nauw samen, namelijk Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk. Deze samenwerking is formeel vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling Regio Hart van Brabant en wordt gestuurd door een kernagenda. Om de programma's en projecten van deze agenda succesvol uit te voeren, vindt er regelmatig intensieve afstemming plaats en dragen we allen waar nodig bij met middelen en personeel. Zo werken we als gemeente intensief samen met andere gemeenten op onder andere het sociaal domein en daaraan gerelateerde veiligheidszaken en arbeidsmarkt. De regionale woonzorgvisie is hier een goed voorbeeld van.

Groenblauwe gebiedsgerichte aanpak Natura 2000-gebieden Ulvenhouts Bos en Regte Heide/Riels Laag
Samen de transformatie van het landelijk gebied realiseren staat centraal in de Brabantse groenblauwe gebiedsgerichte aanpak. Dit doen we door in en bij natuurgebieden met elkaar slimme combinaties van oplossingen te zoeken voor sterkere natuur, voldoende water met een betere kwaliteit, een goede bodem en de toekomst van de landbouw. Alphen-Chaam werkt samen met andere gebiedspartners aan de natuurgebieden Ulvenhouts Bos en Regte Heide/Riels Laag.

5.2 Spelregels/checklist voor initiatieven

Ideeën met betrekking tot de fysieke leefomgeving die invulling geven aan de visie, kunnen in principe rekenen op medewerking van de gemeente. Een goede omgevingskwaliteit is het uitgangspunt van de visie. Dit moet per individueel geval worden afgewogen en beoordeeld. Er is altijd afwegingsruimte, waarbij de kwaliteit afhankelijk is van de functie en van de locatie gecombineerd met verschillende belangen van gebruikers en (toekomstige) bewoners. Het is aan de initiatiefnemer om de maatschappelijke meerwaarde aan te tonen en aan te tonen dat er voldoende sprake is van omgevingskwaliteit.



Spelregels

Stap 1. Bijdrage doelen

De gemeente beoordeelt of het initiatief bijdraagt aan de doelen die we in de visie hebben geformuleerd (zie hoofdstukken 2, 3 en 4).

Stap 2. Maatschappelijk draagvlak

Wat onder 'voldoende' bijdrage aan de visie moet worden verstaan, wordt mede bepaald door het maatschappelijk draagvlak. Dit wordt door de initiatiefnemer georganiseerd. De gemeente kan hierbij behulpzaam zijn. De opgave is het creëren van draagvlak van binnenuit door het vinden van 'balans, acceptatie en tolerantie'. Een gebiedsdialog kan daar een belangrijke rol in spelen.

Wel gelden enkele voorwaarden waar draagvlak in ieder geval aan moet voldoen. De voorwaarden hebben vooral betrekking op 'wie' en 'wat'. Het 'hoe' wordt aan de initiatiefnemer overgelaten. Wij gaan hier kort op deze voorwaarden in.

Wie:

- De directe omgeving (omwonenden) moet worden betrokken bij het inventariseren en genereren van draagvlak. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect heeft.
- Belangenorganisaties: partijen die een belang hebben of wier belang geschaad kan worden door het initiatief.

Wat:

- Er moet draagvlak zijn voor het initiatief. Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate is gebeurd, verlangt de gemeente een verslag over inhoud en proces. Hierin is aangegeven in hoeverre er draagvlak is voor het initiatief (inhoudelijk) en hoe dit draagvlak is verworven (procesmatig).

Hoe:

- Ondanks dat het hoe aan de initiatiefnemer wordt overgelaten, valt daar toch iets over te zeggen. Zo kan de gemeente behulpzaam zijn bij het bepalen van de betrokkenen in een gesprek dat nodig is om draagvlak te krijgen. Ook kunnen we faciliteren bij het op gang brengen van het gesprek. In feite wordt hiermee antwoord gegeven op de wie vraag.

Stap 3. Voldoet het project aan omgevingsaspecten

De omgevingsvisie heeft een signaalfunctie voor nader onderzoek bij ruimtelijke procedures. Rekening moet worden gehouden met diverse randvoorwaarden die zijn vastgelegd in beleidstukken en wettelijke kaders.

Er is voor deze Omgevingsvisie geen PlanMER opgesteld omdat de nu bekende projecten niet PlanMER-plichtig zijn en deze omgevingsvisie geen grondslag biedt voor MER-plichtige activiteiten.

Stap 4. Bijdrage omgevingskwaliteit

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verwachten we van de initiatiefnemer dat er ook wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe economische ontwikkelingen een bijdrage leveren aan versterking van de kwaliteiten van de kernen en het buitengebied: 'voor wat hoort wat'.

Deze bijdrage (verevening) kan op twee manieren plaatsvinden: rechtstreekse fysieke verevening of compensatie via een (verevenings)fonds.

Bij rechtstreekse fysieke verevening realiseert de initiatiefnemer van een project zelf de verevening. Deze vorm van verevening kan op drie wijzen plaatsvinden:

- Geïntegreerd in het project;
- Aansluitend aan het project;
- Op afstand van het project.

De gebiedsgerichte uitwerking geeft inspiratie als voorbeeld van wat we met omgevingskwaliteit bedoelen. Bij toepassing van een vereveningsfonds stort een initiatiefnemer een geldbedrag in een fonds, op basis van een kapitalisatie van de noodzakelijke verevening. De beheerder van het vereveningsfonds gebruikt het fonds vervolgens om de benodigde verevening te realiseren. Daarbij kunnen de vereveningsbijdragen van verschillende initiatieven gebundeld worden ingezet.

De gemeente Alphen-Chaam heeft reeds een Fonds Kwaliteitsverbetering op basis van de structuurvisie uit 2014. Onder andere bijdragen uit de realisatie van ruimte voor ruimte-woningen zijn daarin gestort. Hiermee zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen. De ontwikkeling van het vereveningsfonds moet nog verder worden uitgewerkt, waarbij over de 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' en de financiële vertaling ervan nadere afspraken worden gemaakt. Programma's zijn hiervoor het geschikte instrument onder de Omgevingswet.

Voor de instelling van zo'n fonds is een raadsbesluit vereist. Daarbij wordt uitgewerkt hoe de bijdragen besteed worden. Zo kan een kwaliteitskader voor het buitengebied een programma bevatten van kwaliteit-verbeterende maatregelen, die betaald worden uit bijdragen die in het groenfonds zijn gestort.

Stap 5 Financiering, prioriteitstelling en fasering

Als (mede)financiering door de gemeente noodzakelijk en gewenst is, dan wordt het project zo mogelijk in de begroting opgenomen. Omdat niet alles tegelijkertijd kan, zal de gemeente prioriteiten stellen en projecten zo nodig faseren.

Stap 6 Besluitvorming

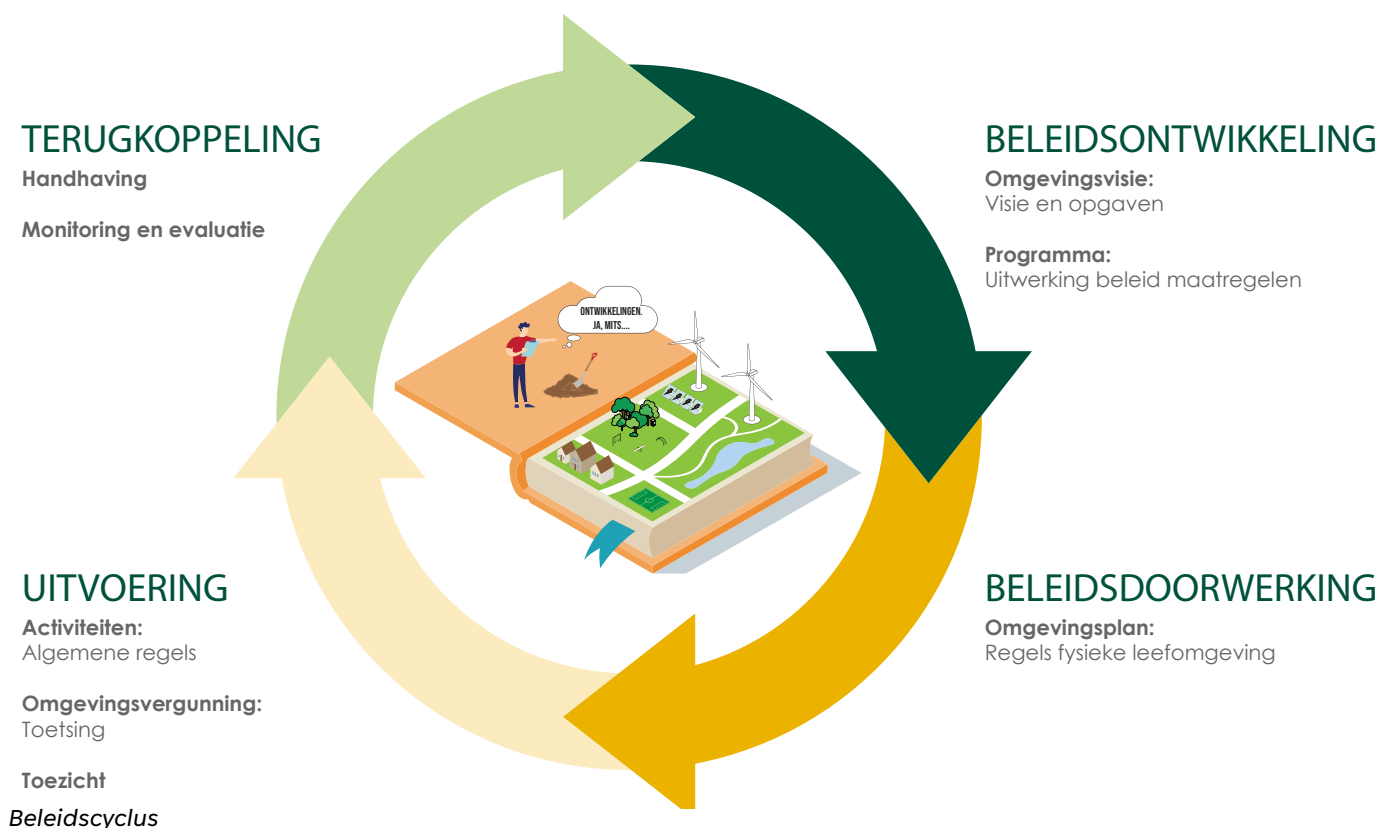
De gemeente is gesprekspartner, faciliteert (ambtelijk) en is op een hoger abstractieniveau de bewaker van de onderlinge samenhang (college en raad). Ook als het maatschappelijk draagvlak geen duidelijk beeld geeft van de wenselijkheid van het initiatief, zal het gemeentebestuur uiteindelijk de knoop doorhakken. Omgekeerd betekent dit dat als een initiatief voldoet aan stappen 1 tot en met 4 (of 5), het college en de raad het initiatief in principe zullen omarmen.

5.3 Beleidscyclus en monitoring omgevingsvisie

Onze omgevingsvisie maakt onderdeel uit van de beleidscyclus van de Omgevingswet. Deze cyclus is gebaseerd op een dynamisch proces van continue verbetering en aanpassing, gericht op het creëren van een duurzame en leefbare fysieke leefomgeving voor huidige en toekomstige generaties. Deze visie schetst de kaders en ambities die van belang zijn voor de thema's en nader uitgewerkt kunnen worden in programma's. Bovendien vormen deze visie en de daaropvolgende programma's een basis voor het vorm te geven omgevingsprogramma.

Gedurende de uitvoering van ons beleid monitoren we voortdurend de resultaten en effecten op de leefomgeving. We evalueren ons beleid op basis van concrete indicatoren en feedback van belanghebbenden. We zijn bereid om indien nodig aanpassingen door te voeren op onze omgevingsvisie om onze doelstellingen beter te bereiken. Dit zorgt voor een adaptief en veerkrachtig beleidskader dat flexibel kan inspelen op veranderende omstandigheden en behoeften in onze leefomgeving.

Het monitoren van beleid is belangrijk om de doorwerking en het behalen van de beoogde ambities te bepalen. Op basis van de monitoring kan worden gezien of beleid, proces en/of middelen effectief worden ingezet. Daarnaast kunnen er gedurende de looptijd van de visie nieuwe inzichten en ontwikkelingen zijn, waarin de omgevingsvisie niet voorziet. Dit kan leiden tot actualisering van de visie. Ook programma's zullen periodiek worden geëvalueerd en geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten. Dit organiseren we rondom de begrotingsbehandeling omdat daarmee ook gemeentelijke kosten gemoeid kunnen zijn.



5.4 Omgevingsprogramma's en omgevingsplan

We zijn ons ervan bewust dat sommige onderwerpen een nadere uitwerking dienen te krijgen. Dit is nodig om de ambities concreter te maken, maar ook om op een meer samenhangende en efficiënte manier te werken aan doelen voor de leefomgeving. De programma's kunnen beter worden afgestemd op de specifieke behoeften en omstandigheden van bepaalde gebieden of thema's.

Een programma kan bijvoorbeeld gericht zijn op het realiseren van bepaalde doelstellingen binnen een thema, zoals het bevorderen van duurzaamheid, wonen, of het verbeteren van de leefbaarheid in een bepaald gebied.

In het omgevingsplan leggen wij de bestaande mogelijkheden van onze fysieke leefomgeving vast. De omgevingsvisie en de bijbehorende programma's vormen de basis voor de inhoud van het omgevingsprogramma. Per 1 januari 2024 hebben we ons eerste omgevingsplan, dit is een omgevingsplan van rechtswege. We werken er stap voor stap naar toe om te komen tot een omgevingsplan dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. In dit proces zorgen wij ervoor dat het omgevingsplan zodanig is vormgegeven dat dit voldoende mogelijkheden biedt om te kunnen inspelen op de gewenste ontwikkelingen die voortvloeien uit deze omgevingsvisie.

5.5 Kostenverhaal en financiële bijdrage

Voor het voeren van een grondbeleid beschikt de gemeente over verschillende instrumenten. Planologische instrumenten zijn gericht op de toedeling van functies aan locaties (via het omgevingsplan en de omgevingsvergunning). Gericht op het grondbeleid kunnen we gebruik maken van meer specifieke instrumenten, zoals het voorkeursrecht. Financiële instrumenten helpen om gemeentelijke kosten te verhalen bij degenen die baat hebben bij de ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorbeelden zijn kostenverhaal en financiële bijdragen (plankosten en bovenwijkse voorzieningen), baatbelasting en leges. Het kostenverhaal regelen wij bij voorkeur door middel van een anterieure overeenkomst. Is het niet mogelijk om een overeenkomst af te sluiten, dan kunnen we de regeling van het publiekrechtelijke kostenverhaal toe passen. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om in het omgevingsplan te bepalen voor welke ontwikkelingen een financiële bijdrage wordt verhaald op initiatiefnemers. Deze bijdrage kan enkel worden verhaald als tussen de bouwactiviteit van een initiatiefnemer en de ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage verhaald wordt, een functionele samenhang bestaat.

Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van ecologische verbindingzones, nieuwe natuur, recreatievoorzieningen. Dit soort ontwikkelingen zijn veelal niet direct toe te rekenen aan de ruimtelijke ontwikkeling. In een programma zullen de hoofdlijnen van de bekostiging en planning van de ontwikkeling waar de vrijwillige financiële bijdrage voor is bedoeld worden uitgewerkt. In dit programma zal het volgende worden beschreven:

- Omschrijving van het gebied dat ontwikkeld gaat worden.
- Het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen.
- Ingaan op de financiering van de ontwikkeling.
- Een indicatie geven van de gewenste bijdrage.
- Ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

We kunnen er ook voor kiezen om privaatrechtelijke instrumenten in te zetten, naast de publiekrechtelijke instrumenten. Dit privaatrechtelijke instrumentarium stelt ons in staat om regie te voeren op de betreffende locatie. Als eigenaar kan de gemeente meer invulling geven aan ontwikkellocaties dan vanuit het publiekrechtelijk instrumentarium mogelijk is. In een of meerdere programma's wordt door de gemeente Alphen-Chaam een onderbouwing van functionele samenhang vastgelegd. De financiële bijdrage wordt eveneens tezamen met andere afspraken gebundeld opgenomen in de anterieure overeenkomst.

