

Bestemmingsplan 't Zand

Gemeente Alphen-Chaam

Vaststelling



Bestemmingsplan 't Zand

Gemeente Alphen-Chaam

Vaststelling

Rapportnummer:	211X07600.061096_1
Contactpersoon opdrachtgever:	Camping 't Zand BV
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Jochem Rietbergen, Eveline Kramer
Concept:	november 2010
Voorontwerp:	februari 2011
Ontwerp:	November 2015
Vaststelling:	6 april 2017
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (3)
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van camping 't Zand, het dagrecreatieterrein 't Zand en bos.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

1. INLEIDING	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Aanleiding en doel	5
1.3 Planproces tot op heden	6
1.4 Leeswijzer	9

DEEL A - PLANOPZET

2. PLANOPZET	13
2.1 inleiding	13
2.2 Gebiedsprofiel	16
2.3 Projectprofiel	19
2.3.1 Beschrijving huidige situatie	19
2.3.2 Beschrijving toekomstige situatie	26
2.3.3 Natuurcompensatie	30
2.4 Bestemmingsplan 'Recreatiegebied 't Zand 1972'	32

3. JURIDISCHE PLANOPZET	35
3.1 inleiding	35
3.2 Bestemmingsplan	35
3.3 Bestemmingen	35

DEEL B - VERANTWOORDING

4. MOTIVERING OP HOOFDLIJNEN	41
5. BELEIDSKADER	49
5.1 Rijksbeleid	49
5.2 Provinciaal beleid	53
5.3 Gemeentelijk beleid	70
5.4 Conclusie beleid	74

6. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN	75
6.1 Verkeer en parkeren	75
6.2 Inrichting Camping 't Zand	87
6.3 Inrichting Zwart Laag	89
 7. MILIEUASPECTEN	 91
7.1 Luchtkwaliteit	91
7.2 Akoestiek	92
7.3 Geurhinder	93
7.4 Externe veiligheid	96
7.5 Bodem	98
7.6 Bedrijven en milieuzoneringen	99
7.7 Kabels en leidingen	99
7.8 M.e.r. beoordeling	99
 8. WAARDEN	 101
8.1 Archeologische waarden	101
8.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	102
8.3 Natuur	103
8.3.1 Wetgeving en beleid	103
8.3.2 Samenvatting en advies vanuit Flora- en faunawet, ontwikkeling 't Zand	104
8.3.3 Samenvatting en advies vanuit Flora- en faunawet, ontwikkeling Zwart Laag	105
8.3.4 Samenvatting natuurcompensatie	105
8.3.5 Natuurbeschermingswet	106
8.4 Waterparagraaf	107
 9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 113
9.1 Vooroverleg	113
9.2 Procedure	113
9.3 Beroep	114

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:	Verbeelding verblijfsrecreatie
Bijlage 2:	Vlekkenplan 't Zand
Bijlage 3:	Verblijfsrecreatie, bestaand-nieuw
Bijlage 4:	Nieuw verblijfsrecreatie
Bijlage 5:	Uitwerking uitbreiding, model A
Bijlage 6:	Uitwerking uitbreiding, model B
Bijlage 7:	Uitwerking noordelijk deel
Bijlage 8:	Uitwerking zuidelijk deel
Bijlage 9:	Plaatjes
Bijlage 10:	Recreatiepark 't Zand stikstof CO1
Bijlage 11:	Adviescommissie 't Zand
Bijlage 12:	Reactie op de vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten
Bijlage 13:	Verkeer en parkeren
Bijlage 14:	Akoestiek
Bijlage 15:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 16:	Bodemonderzoek
Bijlage 17:	Actualisatie Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 18:	Flora en Faunaonderzoek
Bijlage 19:	Natuurcompensatie 't Zand
Bijlage 20:	Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 21:	Aanmeldingsnotitie M.E.R.-beoordeling
Bijlage 22:	Vooroverlegreactie PNB
Bijlage 23:	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Aan de Maastrichtsebaan 1 te Alphen is recreatiegebied 't Zand gelegen. Dit gebied bestaat uit een recreatiepark (verblijfsrecreatie) en een dagrecreatieterrein met een waterplas. De gemeente Alphen-Chaam en Camping 't Zand BV (initiatiefnemer) hebben het plan opgepakt om het hele gebied een kwaliteitsinjectie te geven. Om deze kwaliteitsverbetering toe te passen dient er een bestemmingsplanherziening te worden opgesteld. Het rapport dat voor u ligt betreft het bestemmingsplan dat de gewenste kwaliteitsverbetering juridisch-planologisch mogelijk maakt.

1.2 Aanleiding en doel

Vanaf 2006 zijn er plannen ontwikkeld ten behoeve van de kwaliteitsverbetering op de camping. Deze kwaliteitsverbetering is gewenst vanuit ondernemersperspectief (inspringen op de behoeftes van de recreant) en vanuit het maatschappelijk vlak (recreëren door de inwoners van de regio met aandachtspunten voor behoeftes, veiligheid en kwaliteit). Medio 2006 is er in de gemeenteraad een verkenningennotitie gepresenteerd. In deze verkenningennotitie zijn verschillende scenario's gepresenteerd voor de uitbreiding van de camping.

Naast camping 't Zand had de ondernemer een agrarisch bedrijf aan de Bosweg 3 te Chaam (het Zwart Laag). Dat bedrijf is in het gebied van de Landinrichting Baarle-Nassau gelegen en grenst aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Door de verkoop van het agrarisch bedrijf zou door Landinrichtingscommissie Baarle-Nassau en waterschap Brabantse Delta een groot deel van de begrensde EHS aangelegd kunnen worden en een nieuw deel EHS. Bovendien waren de gronden zeer gewenst door het waterschap om hier waterberging te realiseren.

Op 22 juni 2007 is een intentieverklaring ondertekend door de gemeente Alphen-Chaam, Landinrichtingscommissie Baarle-Nassau, Waterschap Brabantse Delta, Natuurvereniging Mark en Leij en Camping 't Zand BV. Gezamenlijk zag men kansen om door deze samenwerking meerdere doelen te bereiken. In deze intentieverklaring hebben partijen met elkaar afgesproken dat:

- de initiatiefnemer voornemens is camping 't Zand te Alphen uit te breiden met standplaatsen en voorzieningen én natuurcompensatie wil (laten) realiseren in het Zwart Laag.
- De gemeente aan de uitbreiding van camping 't Zand en de te realiseren natuurcompensatie planologische medewerking wil verlenen;

- Dat de gemeente eventueel wil overgaan tot verkoop van de camping (inclusief de gronden voor de uitbreiding) en de bijbehorende recreatieplas indien overeenstemming kan worden bereikt met de initiatiefnemer;
- Initiatiefnemer eigendom heeft in de vorm van agrarische gronden bij het huiskavel Bosweg 3 te Chaam met een oppervlakte van in totaliteit 24,5 hectare, waarvan 6 hectare aangewend kan worden als nieuw natuurgebied “natuur door derden” welke derhalve kan dienen als compensatie voor uitbreiding van camping 't Zand;
- De landinrichtingscommissie op korte termijn het Plan van Toedeling definitief afrondt en wil overgaan tot uitvoering van het project Zwart Laag, in welk plan ook de gronden van de initiatiefnemer zijn opgenomen;
- Het waterschap een deel van de gronden wil inzetten voor de realisatie van waterberging;
- Dat Mark en Leij ter behartiging van het natuurbelang binnen de gemeente Alphen-Chaam kennis heeft genomen van de voorgenomen samenwerking en dit initiatief als totaalproject ondersteunt.

Op 22 juni 2007 heeft de initiatiefnemer een contract ondertekend voor de verkoop van zijn volledige agrarische bedrijf (24,5 hectare). Inmiddels is de natuur in het Zwart Laag grotendeels gerealiseerd in het kader van de landinrichting. Hier ligt een groot natuurgebied van in totaal meer dan 100 hectare. De uitbreiding van de camping dient nog plaats te vinden. De natuurcompensatie dient ook nog juridisch-planologisch te worden vastgelegd. Beide worden geregeld in dit bestemmingsplan. Een deel van de benodigde natuurcompensatie ten behoeve van de uitbreiding van de camping wordt geregeld in het gebied Zwart Laag, waar nog een deel nieuwe natuur zal worden toegevoegd aan de natuur die inmiddels al is gerealiseerd. Het grootste deel van de benodigde natuurcompensatie zal gerealiseerd worden op gronden in Baarle-Nassau die zeer geschikt zijn om te dienen als natuurcompensatie.

1.3 Planproces tot op heden

Na ondertekening van de intentieverklaring is eind 2007 ook voor de revitalisering van het dagrecreatieterrein en de uitbreiding van de camping de planvorming gestart. Door een extern bureau is verkenning uitgevoerd naar de benodigde kwaliteitsverbetering van standplaatsen in 2008. Hierna is een gebiedsvisie opgesteld waarin toelichting is gegeven op het gebied rondom 't Zand en de functionele indeling van dit gebied. Hieruit volgt de gewenste uitbreidingsrichting en de meest logische ontsluitingsstructuur.

Na de gebiedsvisie is een toekomstvisie opgesteld. In de toekomstvisie is de nieuwe gewenste inrichting van het gebied op hoofdlijnen weergegeven. Ook is onderbouwd in hoeverre dit financieel haalbaar c.q. nodig is. Daarbij is gekeken naar de nodige maatregelen om het dagrecreatieterrein meer toegankelijk en beheersbaar te maken. Tenslotte heeft er een natuurtoets plaatsgevonden en is aangegeven hoeveel en wat voor type natuurcompensatie moet plaatsvinden.

Tijdens de planvorming rondom de toekomstvisie en het kwaliteitsverbeteringsplan in 2008 en 2009 is met diverse partijen overleg gevoerd. Zo zijn de partners uit de intentieverklaring regelmatig geïnformeerd over de inhoud van de planvorming. Ook het bestuur van villawijk 't Zand is geïnformeerd. Dit heeft tot enkele aanpassingen geleid gedurende het planvormingsproces. Daarnaast is de planologische wenselijkheid en de benodigde natuurcompensatie met de provincie afgestemd (zie bijlagenboek). Tenslotte heeft ook de Adviescommissie Toerisme en recreatie een positief toetsingsadvies uitgebracht over de uitbreidingsplannen (zie bijlagenboek).

Uiteindelijk is er op 2 maart 2010 tussen de initiatiefnemer en de gemeente Alphen-Chaam een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) ondertekend. De gemeente wilde aanvankelijk de waterplas en het dagrecreatieterrein volledig verkopen aan de initiatiefnemer. Partijen hebben daar echter vanaf gezien. Om toch maximale invloed te kunnen houden op het gebied wordt alleen de uitbreidingsgrond voor de camping verkocht en de aanliggende dagrecreatieve grond tot aan de waterplas. De partijen (gemeente en initiatiefnemer) gaan samen investeren in de kwaliteit van het dagrecreatieterrein. Het beheer van het dagrecreatieterrein zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd (hiermee is reeds begonnen). Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden de gronden overgedragen. De herinrichting van het dagrecreatieterrein en de waterplas worden door beide partijen uitgevoerd. In figuur 1.1 is het globale inrichtingsplan voor het gebied weergegeven.



Figuur 1.1 Inrichtingsplan 't Zand vanuit het SOK

1.4 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit twee delen.

Deel A

Dit deel bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van de toekomstige situatie: het gebieds- en projectprofiel, de te nemen inrichtingsmaatregelen en een beschrijving van het vigerende bestemmingplan. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planopzet toegelicht. Om een indruk te krijgen van wat er met het plan wordt beoogd en hoe de plankaart en de regels hierbij worden gehanteerd, is het lezen van dit deel voldoende.

Deel B – Verantwoording

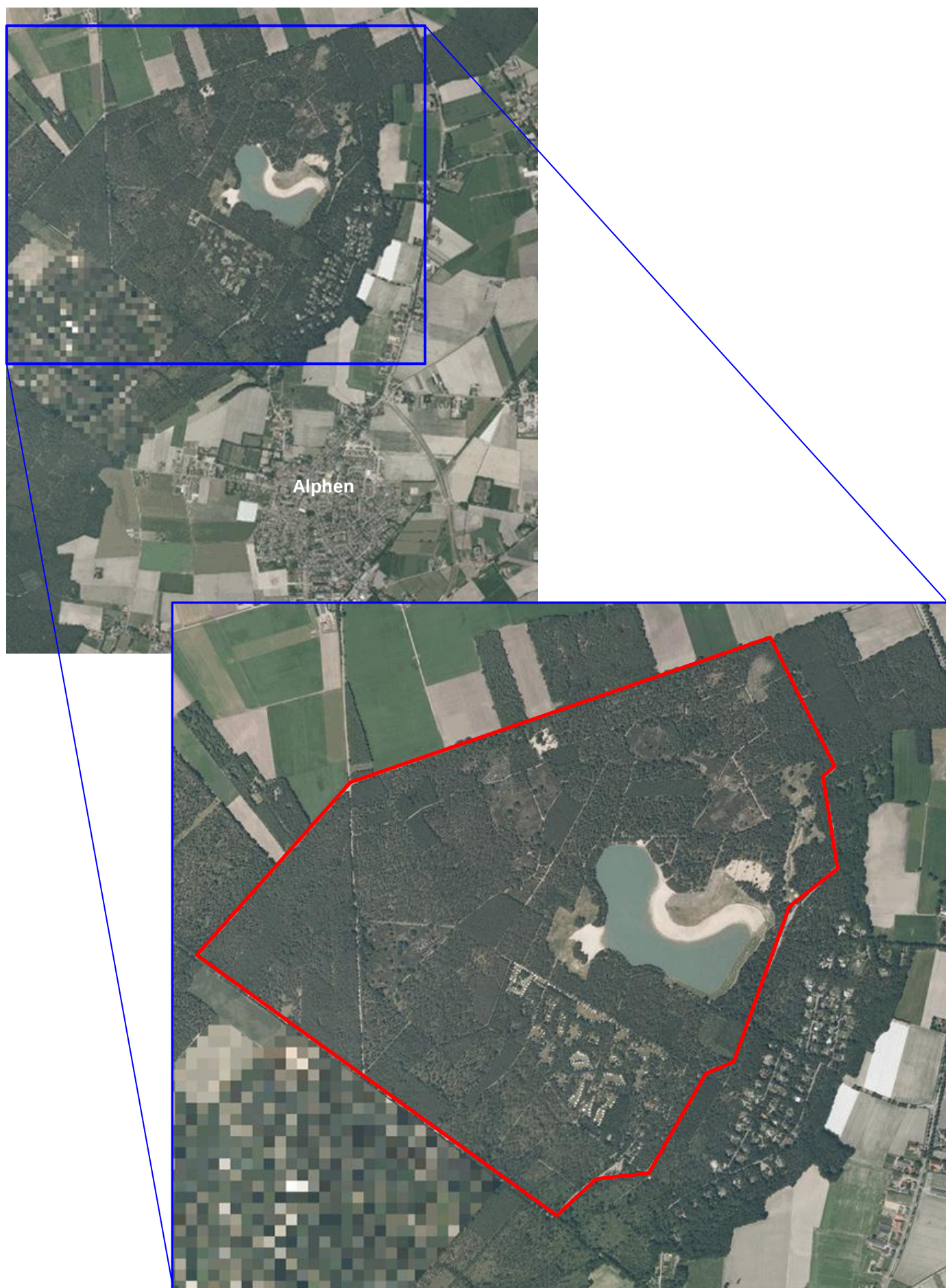
Deel B geeft achtergronden, toelichting en motivering op de gemaakte keuzen. In dit deel worden onder meer het beleidskader en de onderzoeksgegevens beschreven. Verder komen het overleg en de inspraak aan de orde.

DEEL A - PLANOPZET

2. PLANOPZET

2.1 inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de kwaliteitsverbetering van camping 't Zand, dagrecreatieterrein 't Zand, het omliggende natuurgebied en het natuurcompensatieterrein Zwart Laag mogelijk gemaakt. Duurzaamheid, kwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, veiligheid, beheer en onderhoud zijn de doelstellingen van dit plan. Omdat de plangebieden ('t Zand en Zwart Laag) op afstand van elkaar zijn gelegen is in dit plan onderscheid gemaakt in plangebied 't Zand en plangebied Zwart Laag. In figuur 2.1 en 2.2 is de ligging en de contouren van het plangebied globaal weergegeven. Dit hoofdstuk bevat onder andere een beschrijving van de huidige situatie van de omgeving van het plangebied. Daarna is het plangebied afgebakend en wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Tenslotte wordt ingegaan op de geldende bestemming van het plangebied.



Figuur 2.1 Globale ligging plangebied, plandeel 't Zand



Figuur 2.2 Globale ligging plangebied, plandeel Zwart laag

2.2 Gebiedsprofiel

Een groot deel van de gemeente Alphen-Chaam is op een dekzandrug in West Brabant gelegen. Het gebied rondom Alphen was als een van de eerste bewoond van de omgeving Breda. De geschiedenis is verwant aan de abdij van Echternach. Het dorp Alphen werd voor het eerst vermeld in 709. Het plangebied van 't Zand is ten noorden van de kern Alphen gelegen. Het plangebied Zwart Laag is aan de Bosweg ten noorden van Chaam gelegen.

Alphen is gelegen op hoge zwarte enkeerdgronden. Dit zijn voedselrijke gronden die vroeger in gebruik waren voor de landbouw. Op deze gronden werd naast het gebruik als akkerland gewoond. Alphen is dan ook gelegen op een dekzandplateau. Ten noorden en ten westen van Alphen zijn lage landduinen gelegen met bijbehorende vlakten en laagtes. Deze gebieden bestaan uit voedselarme stuifduinen. In het verleden werden aan de randen van deze gebieden bomen geplant om te voorkomen dat het voedselarme zand op de voedselrijke gronden terechtkwam. Bomen hielden het zand vast, waardoor de wind er geen vat op kreeg. Uiteindelijk bestaat het hele stuifzandgebied nu uit bos. Achter de bossen, richting Chaam, zijn terrasafzettingsswelingen gelegen. Deze zijn bedekt met dekzand. Het gaat hier wederom om voedselarme gronden die in het verleden uit heidegebied bestond.

De gronden zijn in het recente verleden (circa 100 jaar geleden) aangeplant met bos. In 1979 heeft er een ruilverkaveling plaatsgevonden waardoor er grote percelen en een opener gebieden zijn ontstaan. Het landschap is dan ook erg gevarieerd en aantrekkelijk voor recreanten. Het gebied 't Zand bestaat nog steeds uit bos, het achterliggende heidegebied (richting Gilze) is inmiddels ontgonnen en in gebruik als landbouwgebied. Tussen Alphen en Chaam bevinden zich voornamelijk bospercelen en richting de Belgische grens landbouwgronden. Zoals eerder vermeld ligt 't Zand ten noorden van de kern Alphen. Ten oosten van dit gebied is villawijk 't Zand gelegen. Deze wijk wordt ontsloten via de provinciale weg N260 (Goedentijd). Deze weg verbindt Alphen met Gilze. De weg sluit in het noorden aan op de Rijksweg A58 (E312). In het zuiden wordt Alphen door deze weg met Baarle-Nassau en Baarle-Hertog verbonden.

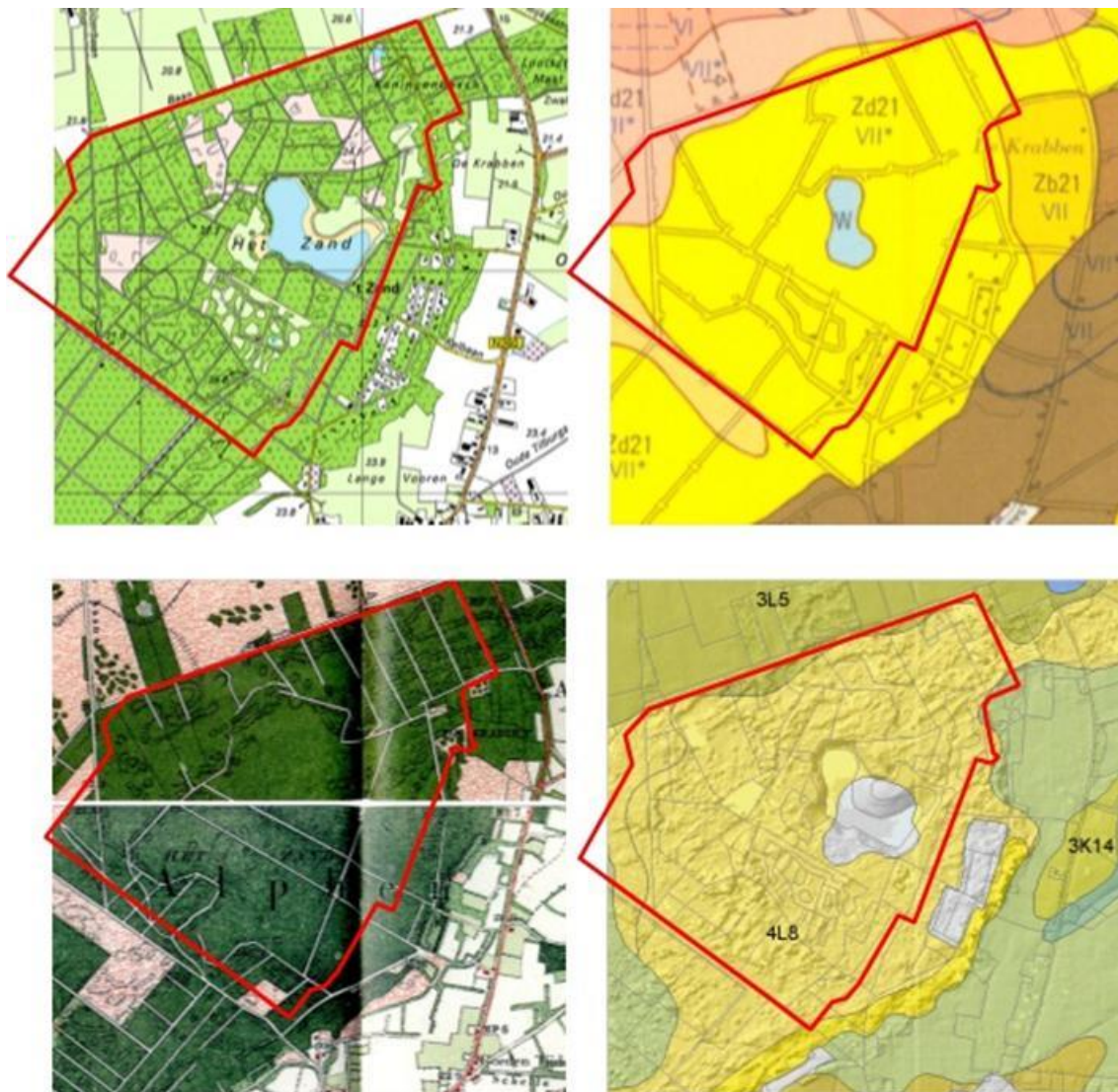
Ten zuiden van het gebied 't Zand is een munitiedepot van defensie gelegen. Vanwege dit munitiedepot is er een veiligheidszone van toepassing. Het gebied 't Zand wordt ontsloten in het noorden via Voskuil en Fransebaan en in het zuiden via de Maastrichtsebaan en Zandstraat.

Het gebied 't Zand bestaat in principe uit drie delen, namelijk:

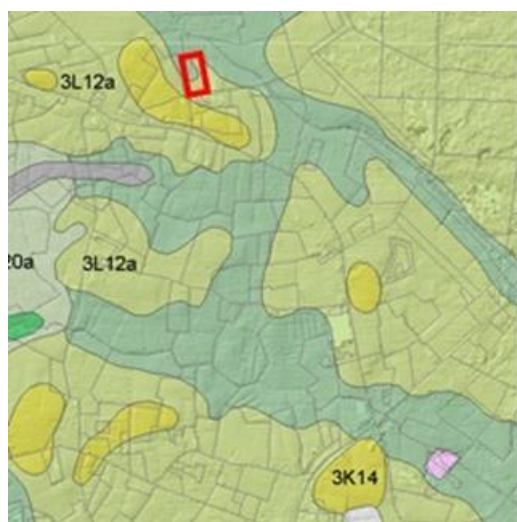
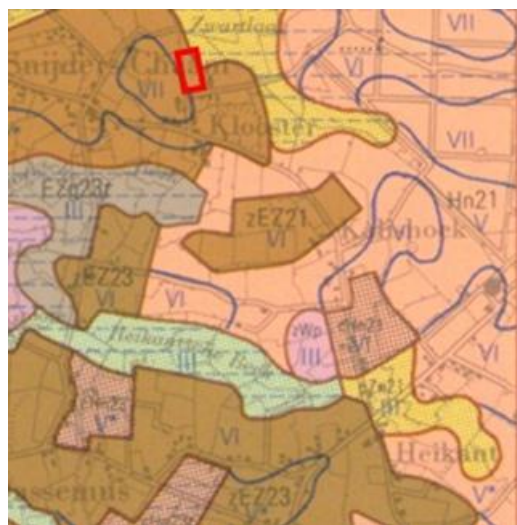
- bos/natuur;
- dagrecreatieterrein;
- camping/verblijfsrecreatie.

In figuur 2.4 is te zien dat het plangebied Zwart Laag deels (zuidelijk gedeelte) is gelegen op hoge zwarte zandenkeerdgronden en deels (noordelijk gedeelte) op gooreerdgronden. Voor een deel is het dan ook al lang in gebruik ten behoeve van de landbouw. De humushoudende laag (voedselrijke laag) kan soms een meter dik zijn. Door het opbrengen van potstalmest werd op die manier vroeger het land bemest en is in sommige gevallen ook nog zichtbaar in het landschap (bolle akkers). Bewoning vindt ook al lange tijd plaats op deze gebieden. Het gedeelte dat op de zwarte zandenkeerdgronden is gelegen is al hoger gelegen door de aanwezige dekzandrug. Het andere gedeelte (noordzijde) is voedselarme grond (gooreerdgronden) en op dalvormige laagten (zonder veen). Het is tevens lager gelegen op zogenaamde terrasafzettingsswellingen. In het landschap is nog steeds zichtbaar wat voedselarm is (bossen en voormalige heide) en voedselrijk (landbouwgrond). In het noorden ligt dan ook een groot bosgebied dat zich uitstrekt van Alphen tot aan de rand van Breda (Chaamse Bossen). Het plangebied 't Zand is ook (zie figuur 2.3) in deze bossen gelegen. In de omgeving van plangebied Zwart Laag zijn enkele landbouwbedrijven en woningen aanwezig. Het omringende landschap is kleinschalig en besloten.

De initiatiefnemer was eigenaar van een agrarisch bedrijf aan de Bosweg 3 te Chaam. Na overleg en ondertekening van de intentieverklaring in 2007 met onder andere landinrichtingscommissie Baarle-Nassau, Waterschap Brabantse Delta en natuurvereniging Mark en Leij heeft de initiatiefnemer besloten om zijn gehele bedrijf te verkopen ten behoeve van natuurontwikkeling en waterberging in het gebied Zwart Laag. Hierdoor is een aaneengesloten natuurgebied gerealiseerd van meer dan 100 hectare. Dit natuurgebied vindt aansluiting bij het natuurgebied Chaamse Bossen. De gronden van de initiatiefnemer vormde een gat/onderbreking van dit natuurgebied en daarmee een barrière voor flora en fauna. Door deze gronden om te zetten naar natuur en te laten fungeren als waterberging is het mogelijk geworden om de Valkenburgse Loop en de Schoutenloop integraal te herinrichten. Op die manier zijn er veel meer mogelijkheden ontstaan voor inrichting, waterberging en –zuivering. Het totale aangekochte areaal grond van de initiatiefnemer bedroeg 24,5 hectare, waarvan circa 6 hectare is omgezet naar nieuwe natuur.



Figuur 2.3 Uitsnedes topografische atlas, geologische atlas, historische kaart en geomorfologische kaart plangebied 't Zand



Figuur 2.4 Uitsnedes topografische atlas, geologische atlas, historische kaart en geomorfologische kaart plangebied Zwart Laag

2.3 Projectprofiel

2.3.1 Beschrijving huidige situatie

Plangebied 't Zand

Plangebied 't Zand heeft een oppervlakte van circa 214 hectare. Zoals vermeld is plangebied 't Zand gelegen op schrale gronden en bestaat voor een groot deel uit zandduinen. Deze zandduinen zijn vroeger aangeplant om te voorkomen dat het stuifzand op goede akkers zou waaien. Ongeveer in het midden van het plangebied is in 1974 een

plas gegraven ten behoeve van dagrecreatie (zwemmen, surfen e.d.). Het dagrecreatie-terrein is bereikbaar via de Fransebaan. In het bosgebied, aan de noord en oostkant van de plas, is parkeergelegenheid aanwezig in de bossen. In het zuiden is camping 't Zand gelegen.

Geschiedenis

In 1971 heeft de gemeenteraad van de gemeente Alphen en Riel het bestemmingsplan "Recreatiegebied 't Zand" vastgesteld. Aanleiding hiervoor was het facet streekplan Natuurschoon- en recreatiegebieden van de provincie Noord-Brabant. In dit plan stond aangegeven dat het gebied 't Zand niet alleen geschikt was voor dagrecreatie, maar ook voor de weekend- en vakantierecreatie. Volgens dat plan is het aanbrengen van voorzieningen ten dienste van dagrecreatie in het gebied aanbevelingswaardig, voorzover zij strekken tot een betere ontsluiting, inrichting en uitrusting. De vestiging van logies wordt aanvaardbaar geacht, indien de belangen van de zorg voor natuur en landschap en van de dagrecreatie niet ernstig worden geschaad. Uiteindelijk heeft de interdepartementale Coördinatiecommissie voor Openluchtrecreatie en het Toerisme (incoret) advies over dit plan uitgebracht aan de minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk. De minister heeft met het plan kunnen instemmen. Kortom er bleek een noodzaak te zijn voor een recreatiegebied in de omgeving van Alphen. Hiervoor is een plan uitgewerkt en uiteindelijk is in 1974 de waterplas gegraven. Uiteindelijk is het volgende gerealiseerd/bestemd:

- een waterpartij;
- een dagcampingterrein c.q. speelweide;
- parkeerterreinen;
- een zandstrand;
- ligweides;
- verblijfsrecreatie in de vorm van een camping;
- 142 hectare bos- en heideterreinen (reeds aanwezig).

Met betrekking tot het verblijfsrecreatieterrein werd er een terrein aangelegd voor het plaatsen van tenten, caravans en chalets. Tevens mocht er, tussen het verblijfsrecreatieterrein en het dagrecreatieterrein een café-restaurant annex woning alsmede een slechtweer- accommodatie worden gerealiseerd.

Hieronder wordt per functie een beschrijving gegeven van de huidige situatie.

Dagrecreatie

De gronden bestemd voor dagrecreatie zijn circa 11 hectare groot en bestaan uit een strand (3 ha), een ligweide (5 ha) en een dagrecreatieterrein (3 ha).

Op het dagrecreatieterrein vinden jaarlijks de volgende evenementen plaats:

- Scouting. Het dagrecreatieterrein wordt gedurende drie weekenden in het jaar gebruikt door de scouting als kampeerterrein. Het aantal ligt rond de 200 deelnemers per kamp. In het paasweekend is er de HIT (Hike, Interesse en Trapperskamp). Sinds 1974 wordt een HIT georganiseerd in 't Zand, waarbij gebruik wordt gemaakt van het dagrecreatieterrein.
- Sinds 2001 vindt er op het 3^e en 4^e weekend van maart een hippisch evenement (SGW Alphen-Chaam) plaats op het dagrecreatieterrein.

Op het terrein zijn enige speelvoorzieningen aangelegd en op drukke dagen wordt het terrein als parkeerplaats gebruikt. De gasten die gebruik maken van het dagrecreatieterrein en de waterplas komen en gaan naar en van het terrein via de noordelijke ontsluiting (Fransebaan). Het dagrecreatieterrein wordt beheerd door de gemeente. Ondanks het beheer vinden er toch activiteiten plaats die zorgen voor geluidsoverlast en voor een onveilig gevoel.

Het dagrecreatieterrein is ten noordoosten van de recreatieplas gesitueerd.

Waterplas

De waterplas heeft een oppervlakte van circa 10 hectare. Op de randen en hellingen van en rondom de plas is beplanting aangebracht. De voorzieningen zijn beperkt tot een eenvoudige toiletvoorziening. Op een zeer warme zondag kunnen er ongeveer 3.000 bezoekers komen (over de hele dag).

Aan het strand van de waterplas is een gebouw neergezet met sanitaire voorzieningen en er staat een gebouw ten behoeve van de EHBO. Zoals eerder aangegeven komen en gaan de gasten die gebruik maken van de waterplas via de noordelijke ontsluiting (Fransebaan).

De waterplas en het dagrecreatieterrein zijn in eigendom van de gemeente Alphen – Chaam en worden door de gemeente beheerd. De huidige inrichting van het gebied vergt een arbeidsintensief beheer. De gemeente bekijkt hoe het terrein in de toekomst beter beheerd kan gaan worden. Belangrijk voor het beheer en onderhoud is de combinatie van dag- en verblijfsrecreatie. Beide functies liggen fysiek op korte afstand, waardoor het benadrukken van de samenhang niet alleen op functioneel vlak, maar ook op ruimtelijk (landschap, natuur) vlak een absolute meerwaarde heeft voor het gebied. Met dit bestemmingsplan wordt de ruimtelijke en functionele koppeling van beide terreinen mogelijk gemaakt.

Camping 't Zand

Camping 't Zand heeft een oppervlakte van 19,3 hectare en heeft 381 kampeerplaatsen. De camping is een solitair gelegen recreatiebedrijf midden in de Chaamse bossen gelegen. De camping beschikt over de volgende faciliteiten:

- een receptie;
- een recreatieruimte;
- een taverne annex snackbar;
- een kiosk;
- toiletvoorzieningen
- een tennisbaan;
- een speeltuin;
- een parkeerplaats.

Zoals gezegd heeft de camping een oppervlakte van 19,3 hectare, hiervan wordt 8,1 hectare ingenomen voor de standplaatsen (netto oppervlakte). Dit is 42% van de totale oppervlakte van de camping. De gemiddelde dichtheid is daarmee 20 kampeereenheden per hectare. Er zijn overigens wel verdichtingsverschillen op de diverse delen van de camping (zie tabel 1).

Tabel 1: dichtheden en de verhouding tussen netto en bruto

gebied	Oppervlakte in m ²		%netto/bruto	Dichtheid	
	Netto	bruto		Aantal standplaatsen	Dichtheid per ha bruto
Centrum en bosperceel	nvt	18.900	nvt	nvt	nvt
Veld A	24.829	45.156	55	60	13
Veld X toeristisch	5.300	7.353	72	53	72
Overige velden	41.310	121.366	34	286	24
totaal	81.447	192.775	42	399	20

De vier verschillende typen standplaatsen hebben verschillende afmetingen per type:

- Veld A: jaarplaatsen in het bos, oppervlakte van circa 414m²;
- Veld G-V: jaarplaatsen op velden: oppervlakte gemiddeld 222m²;
- Veld B, C, D en E) seizoensplaatsen met een oppervlakte van 100m² (9,5*10,5);
- Veld F en X: kampeerplaatsen met een oppervlakte van 100m² (9,5*10,5).

Op de volgende pagina (figuur 2.5) is de plattegrond van het verblijfsrecreatieterrein weergegeven. Op deze plattegrond zijn de verschillende velden en functies te zien.

Uit het proces dat voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is gevoerd, is naar voren gekomen dat een aantal knelpunten is te verwachten. Camping 't Zand is voornemens om de knelpunten op te lossen en daardoor de kwaliteit van de camping en de faciliteiten te verbeteren. Hieronder zijn de uitgangspunten weergegeven waaraan de

camping wil voldoen om de kwaliteit te verhogen. Tevens is aangegeven of hier wel of niet aan wordt voldaan.

Op veld A is er sprake van een bijzondere kwaliteit van 60 standplaatsen. Gemiddeld hebben de standplaatsen voor stacaravans een oppervlakte van 414m². Er zijn hier geen knelpunten te verwachten ten aanzien van de grootte of vorm van de standplaats.

Bij de beoordeling van de overige jaarplaatsen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- bij vaste standplaatsen is de kleinste breedtemaat minimaal 10 meter;
- de minimaal noodzakelijke oppervlakte is groter dan 180m² (bij de voormalige kampeervoorraad was de oppervlakte 150m²);
- gezien de beoogde sfeer van de camping zijn standplaatsen kleiner dan 200m² feitelijk te klein;
- De auto staat niet op de standplaats.

Uit onderzoek is gebleken dat bij 101 van de 186 standplaatsen niet wordt voldaan aan de uitgangspunten.

- 34 standplaatsen zijn te smal;
- 67 standplaatsen zijn kleiner dan 180m²;

Bovendien zijn er 28 standplaatsen met een oppervlakte die ligt tussen 180 en 200m² en die dus – gezien de beoogde sfeer en kwaliteit – feitelijk ook als te klein moeten worden aangemerkt.

Bij de beoordeling van de 79 toeristische en 74 seizoensplaatsen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de kleinste randlengte dient minimaal 7,5 meter te zijn;
- de oppervlakte van een plaats dient tussen de 80 en de 120m² te liggen;
- feitelijk is momenteel een oppervlakte van minimaal 150m² of 180 m² noodzakelijk;
- een minimale breedtemaat van 12 meter is noodzakelijk gelet op de grootte van de caravans.

De huidige toeristische en seizoensplaatsen hebben een oppervlakte van 100m² en voldoen daarmee niet aan de uitgangspunten van respectievelijk 150m² en 180-200m².

De camping kan in de huidige situatie alleen ontsloten worden in het zuiden. Dat betekent dat al het verkeer dat de camping genereert zich via de Maastrichtsebaan en Zandstraat door de kern Alphen moet begeven.

De gemeente Alphen-Chaam is eigenaar van de gronden waarop de camping is gevestigd. De initiatiefnemer heeft deze gronden in erfpacht en exploiteert de camping.

Samenvatting / knelpunten

In de huidige situatie komt een aantal knelpunten naar voren die samen niet de gewenste situatie vormen. Het belangrijkste punt vormt het beheer, onderhoud en toezicht op het dagrecreatieterrein. De gemeente Alphen-Chaam is in de huidige situatie verantwoordelijk voor deze zaken en voorziet obstakels om dit in de toekomst op een goede manier uit te voeren. Hierdoor loopt de kwaliteit van het gebied terug. De toegangsweg kan niet worden afgesloten waardoor er activiteiten plaatsvinden die het daglicht niet kunnen verdragen, daarnaast is er overlast door geluid en worden er regelmatig vuurtjes gestookt. Al met al zorgt dit voor een onveilige en ongewenste situatie. De gemeente Alphen-Chaam is in overleg getreden met de initiatiefnemer. De gemeente heeft daarin gevraagd of de initiatiefnemer het beheer en onderhoud, kortom de beheersbaarheid van een gedeelte van het dagrecreatieterrein over wil nemen. De initiatiefnemer staat hier positief tegenover en men is in overleg gaan kijken hoe de kwaliteit en veiligheid van het gebied verbeterd kan worden.

De overlast die plaatsvindt op het dagrecreatieterrein heeft zijn effecten op de verblijfsrecreatie en de omwonenden. Het effect hiervan is dat de camping minder bezoekers mag verwelkomen, recreanten het als onveilig kunnen beschouwen en in sommige gevallen zelfs gevaar oplevert (bijvoorbeeld ongecontroleerd vuur). Op de camping voldoen de staanplaatsen niet aan de wensen van de gebruiker en daarmee ook niet aan de uitgangspunten van de camping. De camping wil een kwaliteitsslag maken en daarbij hoort ook een goed beheer op het dagrecreatieterrein. Bij die kwaliteitsverbetering hoort onder andere een fysieke uitbreiding van de camping en een goed beheer van het dagrecreatieterrein.

Studies naar mogelijkheden

Om bovenstaande redenen en de knelpunten die zijn aangegeven in de huidige situatie heeft de initiatiefnemer samen met de gemeente onderzocht welke mogelijkheden er zijn.

Na verschillende studies is in 2006 een verkenningennotitie opgesteld. Op basis van deze verkenningennotitie is een beslisdocument opgesteld en hebben de gemeente, de initiatiefnemer, landinrichtingscommissie Baarle-Nassau, het waterschap Brabantse Delta en de natuurvereniging Mark en Leij in juni 2007 een intentieverklaring ondertekend waarin voornoemde partijen hebben verklaard medewerking te verlenen om te komen tot plannen voor de uitbreiding van de camping. De betrokken instanties zijn het erover eens dat het plan een openbaar belang dient door het behoud en beheer van het dagrecreatieterrein in goede banen te leiden. Tenslotte zijn er bijna geen recreatiegebieden zoals 't Zand in deze gemeente en omgeving aanwezig. De gemeente is dan ook van mening dat dit een waardevolle voorziening is voor de gemeente Alphen-Chaam. Vervolgens zijn daarna een toekomstvisie, een gebiedsvisie en een natuurtoets en compensatieplan opgesteld. In deze plannen is bekeken hoe de veiligheid van het dagrecreatieterrein vergroot kan worden, het beheer op een goede manier kan plaatsvinden en de camping een kwaliteitsslag kan maken.

Samenwerkingsovereenkomst

In de samenwerkingsovereenkomst die de partijen zijn aangegaan is overeengekomen dat de exploitant de gronden tussen de camping en de waterplas koopt van de gemeente. Daarnaast zal zowel de gemeente als de exploitant investeren in de kwaliteit van het dagrecreatieterrein. De exploitant zal het beheer alsmede de exploitatie over de camping, de waterplas en het dagrecreatieterrein voeren. De gemeente behoudt het (publieke) toezicht. Door deze afspraken wordt de huidige situatie verbeterd en kan er beter toezicht worden gehouden op het terrein. Zonder de kwaliteitsslag van de camping is het niet mogelijk om de camping op de langere termijn op een goede bedrijfsmatige manier te exploiteren. Met het plan wordt enerzijds een impuls gegeven aan het dagrecreatieterrein waarin veiligheid, orde, toezicht en beheer kernpunten vormen en anderzijds kan de camping aan de behoefte van de huidige recreant voldoen.

2.3.2 Beschrijving toekomstige situatie

Zorgvuldig ruimtegebruik

De gemeente Alphen – Chaam is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de gronden waarop de camping staat overgedragen (verkocht) worden aan de initiatiefnemer. Ook een stuk bos en een deel van het dagrecreatieterrein, tot aan de waterplas, maken hiervan onderdeel uit. De initiatiefnemer moet immers een behoorlijke investering doen om de doelstellingen te bereiken en de kwaliteit en veiligheid te vergroten.

Maatregelen:

- Een belangrijk punt is het verplaatsen van aantal parkeerplekken binnen het gebied en de toegangsweg deels te verleggen.
- Om in de behoeftes te kunnen voorzien van dag- en verblijfgasten is besloten om één centraal punt in te richten met voorzieningen voor beide doelgroepen.
- Voor de daggasten worden speeltoestellen van maximaal 4 meter hoog geplaatst.
- Om het toezicht te verbeteren wordt er een extra bedrijfswoning opgericht.
- Om de doelstellingen van kwaliteitsverbetering en beheersbaarheid van het dagrecreatieterrein en de camping te bereiken, wordt de camping uitgebreid richting de waterplas. Door de uitbreiding op deze manier te laten plaatsvinden kunnen de voorzieningen voor dag- en verblijfgasten op één centraal punt (combinatie) plaatsvinden en kan de extra bedrijfswoning op het uit te breiden deel worden gerealiseerd. Hierdoor vindt ruimte-efficiency wordt ruimtewinst geboekt.

Om de kern van Alphen niet te belasten blijft de toegangsweg aan de Fransebaan gehandhaafd voor daggasten. De weg wordt weliswaar deels verplaatst, maar dat gebeurt op het terrein zelf. Ook verblijfgasten kunnen via de Fransebaan het terrein bereiken. De parkeerplekken worden tegen het uit te breiden deel van de camping gerealiseerd en zijn verder van de Villawijk gelegen. Hierdoor is toezicht op het parkeerterrein verzekerd en

wordt eveneens ruimtewinst geboekt. Daarnaast is de aanslag op natuurwaarden minder groot dan wanneer de parkeerplekken zich verspreid op het terrein bevinden.

Ruimtelijke veranderingen campingterrein en omgeving recreatieplas

Ruimtelijk vindt er een aantal veranderingen plaats. De huidige camping blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid met 12,6 hectare. De uitbreiding vindt aan de zuidwest- en noordkant van de huidige camping plaats. 10,45 hectare van de uitbreiding is thans aangewezen als EHS. 1/3 van de aanwezige EHS binnen het uitbreidingsgebied van de camping zal behouden en als zodanig bestemd blijven. Het overige deel kan worden aangewend voor de uitbreiding van de camping. De inrichting van dit terrein komt grotendeels overeen met die van de huidige camping. Kampeerveldjes, ontsloten door een lusvormige verkeersstructuur worden groen omzoomd en onderling afgeschermd met boschages. De inrichting van het uitbreidingsgebied van de camping, met daarin opgenomen 1/3 EHS-bos, is weergegeven in figuur 2.6.



Figuur 2.6 Inrichting en uitbreidingsgebied 't Zand

In totaal krijgt de camping een oppervlakte van 31,9 hectare. Het aantal kampeerplaatsen wordt vergroot van 381 naar 616 kampeerplaatsen (+ 235). Per standplaats bestaat de mogelijkheid één bijgebouw te plaatsen. Dit bijgebouw (maximaal 15 m² en 3 meter hoog) kan worden gebruikt als berging of als sanitaire voorziening. Op deze manier ontstaan mogelijkheden om het 'comfort-kamperen' op 't Zand te introduceren.

Naast de vergroting van het aantal kampeerplaatsen worden er voorzieningen toegevoegd aan de noordzijde van de camping tegen de plas aan. Hierbij gaat het om een nieuw centrumgebouw waarin onder andere de functies horeca, binnenzwembad, wellnessvoorzieningen, kinderspeelvoorzieningen en een nieuwe receptie een plek krijgen alsmede een recreatiegebouw (maximaal 250 m²) aan de westzijde van de plas. Met deze voorzieningen wil men naast de campinggasten ook bezoekers van het dagrecreatieterrein bedienen. Beide gebouwen worden landschappelijk ingepast. Het centrumgebouw ligt op geaccidenteerd en bosrijk terrein en heeft een hoogte van maximaal 12 meter. Het recreatiegebouw ligt aan de westzijde van de plas, op het vlakkere gedeelte van het dagrecreatieterrein, en zal daarom een beperkte hoogte kennen (goothoogte maximaal 5,5 meter en bouwhoogte maximaal 10 meter).

Tussen het centrumgebouw en de recreatiestrandjes aan de noordzijde van de plas zal een vaste verbinding worden gerealiseerd. Deze vaste verbinding vormt dan een verbinding tussen de dagrecreatie- en de verblijfsrecreatiefunctie. De vaste verbinding zal voorzien worden van 'zachte' verlichting.

Verkeerskundige veranderingen

In de toekomstige situatie wordt het verspreid parkeren tegengegaan en opgelost. Het aantal parkeerterreinen daalt van zeven naar twee. Daggasten zullen met name gebruik maken van het parkeerterrein dat in de huidige situatie is aangeduid als parkeerplaats 3 en de ligweide (parkeerplaats 4) die in het toeristisch seizoen gebruikt zal worden. Twee parkeerterreinen vallen binnen het uitbreidingsgebied van de camping en een parkeerterrein blijft op het dagrecreatieve gedeelte gelegen. Ten oosten van de plek waar de centrale voorzieningen komen komt een nieuw parkeerterrein. Zowel daggasten als verblijfs-gasten kunnen hier hun auto parkeren. Daardoor gaat in de toekomst een groot deel van de verkeersbewegingen niet meer via de Maastrichtse Baan, maar via de Fransebaan. Alleen de gasten die op de camping verblijven kunnen nog gebruik maken van de ontsluiting via de Maastrichtsebaan, maar ook van de Fransebaan. De daggasten kunnen alleen gebruik maken van de ontsluiting via de Fransebaan. De huidige weg die op het dagrecreatieterrein ligt wordt deels verlegd om de ontsluiting te verbeteren, het gebied dat aardkundige waarden bezit te ontzien en de afstand tot villawijk 't Zand te vergroten. Figuur 2.7 geeft de huidige en toekomstige verkeerskundige en parkeertechnische situatie weer.



Figuur 2.7 Huidige en toekomstige verkeers- en parkeersituatie

2.3.3 Natuurcompensatie

Omdat met de, in bovenstaande subparagraaf omschreven, ontwikkelingen een inbreuk op de Ecologische hoofdstructuur tot gevolg heeft, worden er gronden ingezet ten behoeve van natuurcompensatie. Deze natuurcompensatie vindt plaats in de gemeente Alphen-Chaam, maar ook in Baarle-Nassau. Het plangebied Zwart Laag is het gebied in Alphen-Chaam dat omgezet wordt naar natuur. In tabel 2 is aangegeven welke gronden worden ingezet als natuurcompensatie en wat de oppervlakte van de percelen is. In paragraaf 5.1 en 5.2 wordt ingegaan op het aspect natuurcompensatie. Uit deze paragraaf is gebleken dat sprake is van een compensatieopgave met een oppervlakte van 11,61 hectare. De totale oppervlakte aan nieuwe natuur is gelijk aan de verplichte natuurcompensatieopgave van 11,61 hectare.

Tabel 2: oppervlakte natuurcompensatie in relatie tot beschikbare percelen.

Naam perceel	Oppervlakten .ha	Oppervlakten bos .ha
Perceel 027034B	3.84	1.28
Perceel 026301	1.34	0.70
Perceel 056301 en perceel 056019	4.69	4.69
Zwart Laag	1.02	0,30
Dagrecreatieterrein	0.72	0
Totaal:	11.61	6.97

In onderhavig bestemmingsplan zijn de betrokken gronden in Zwart Laag meegenomen en bestemd als 'Natuur'. Daarnaast is een bestaand deel van het dagrecreatieterrein, dat omgevormd wordt tot heide, bestemd als 'Natuur'. Om een goede juridisch-planologische verankering van de compensatiegronden in de gemeente Baarle-Nassau te waarborgen zal min of meer gelijktijdig aan de procedure voor onderhavig bestemmingsplan een bestemmingsplanprocedure voor de tot 'Natuur' te bestemmen gronden in Baarle-Nassau worden doorlopen.

Omdat dit bestemmingsplan slechts toeziet op het verankeren van de compensatiegronden in de gemeente Alphen-Chaam is onderstaand alleen een beschrijving van de inrichtingsmaatregelen van het project Zwart Laag weergegeven. Dit gebied gaat onderdeel uitmaken van het grotere gebied Zwart Laag. Hieronder wordt eerst ingegaan op de totale natuurontwikkeling (EHS-ontwikkeling) in het Zwart Laag, die wel mogelijk is gemaakt door bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf van de eigenaren van Camping 't Zand Alphen BV, maar die buiten voorliggend bestemmingsplan valt. Vervolgens wordt ingegaan op het perceel dat aan deze ontwikkeling grenst en dat als compensatiegebied binnen voorliggend bestemmingsplan valt.

Streefbeeld Zwart Laag

In het Zwart Laag zijn in het kader van het project 'Chaamse beken I' een aantal maatregelen uitgevoerd. De Valkenburgsche Leij functioneert als bovenloop met aan de zuidzijde beekbegeleidende beplanting en aan de noordzijde een brede zone moeras en vochtig schraalland. Hierdoor kunnen bijzondere soorten (onder andere amfibieën) zich binnen deze zone verspreiden en is het terrein beheersbaar. Op hogere gronden bevindt zich bloemrijk grasland met enkele kleinschalige akkertjes. Braamstruweel en waterelementen zorgen voor een geschikte biotoop voor boomkikkers. Natuurlijke overstromingsvlaktes zijn ingericht als waterbergingslocatie. Rationele houtsingels, beekbegeleidende beplanting en de uitgestrekte openheid versterken het jonge heideontginningslandschap.



Figuur 2.8 Uitsnede visie Chaamse Beken I

De maatregelen die in het kader van Chaamse beken I zijn uitgevoerd, hebben in het gearceerde gebied (zie figuur 2.8) het streefbeeld tot stand gebracht. Het gehele gebied tussen de Bosweg, het gearceerde gebied en de Chaamse bossen behoorde bij het agrarisch bedrijf van de eigenaren van Camping 't Zand Alphen BV. In het kader van de uitbreiding van camping 't Zand is het mogelijk gemaakt dat de ontbrekende schakel aan EHS tussen Zwart Laag-west en de Chaamse bossen ten behoeve van de natuur ingericht kan worden. Deze ontbrekende schakel is ongeveer 26 ha en kan worden ingezet als habitat voor met name amfibieën zoals de boomkikker. Tevens wordt hierdoor het

gehele gebied een eenheid zoals is bedoeld in het streefbeeld voor het versterken van het jonge heideontginningslandschap.

Inrichtingsvoorstel natuurcompensatiegebied Zwart Laag

Het perceel ligt op de overgang van de oudere akkers en weilanden naar het Zwart Laag, en kenmerkt zich van oorsprong door een onregelmatige percelering en perceelsbegrenzing met houtsingels of houtwallen. Hiermee is het gebied in potentie erg geschikt als leefgebied voor struweelvogels (bv. Geelgors, Roodborsttapuit, Patrijs) en foerageergebied voor reeën, hazen, konijnen etc. Het beheer zal geënt moeten zijn op het oorspronkelijke, extensieve agrarische gebruik (lichte bemesting met stalmest). Het streefbeeld voor het terrein is een kruiden- en faunarijk grasland. Dit komt overeen met het SNL-beheertype N12.02. Als randbeplanting zal aan twee zijden een houtsingel met inheems bos- en struikplantsoen worden aangelegd.

Voor de ontwikkeling van het geschetste eindbeeld zijn geen specifieke ingrepen voorzien. Door consequent uitvoeren van een maaibeheer met extensieve nabeweiding ontstaat een kruidenrijke grasvegetatie. Hierbij is het van belang om rekening te houden met de aanwezige fauna.

Voor ontwikkeling van de houtsingels zijn de volgende maatregelen nodig:

- aanplanten boom- en struikvormers en aanplanten vrijwaren van vraat;
- verwijderen van opslag van ruigtekruiden en bramen;
- inboeten van uitgevallen bos- en struikplantsoen;
- periodiek afzetten van boom- en struikplantsoen (hakhoutbeheer: eens per 7-10 jaar) met uitzondering van enkele overstaanders.

2.4 Bestemmingsplan ‘Recreatiegebied ’t Zand 1972’

Het bestemmingsplan ‘Recreatiegebied ’t Zand’ is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Alphen-Riel op 6 juli 1971. Het gebied heeft de volgende bestemmingen:

- zomerhuizenterrein;
- parkeerterrein;
- kampeer- en caravanterrein;
- horecabedrijf;
- dagrecreatieterreinen;
- bos- en heidegebied;
- recreatiebad;
- verkeersdoeleinden;
- water.

In het bestemmingsplan is de huidige situatie positief bestemd. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan was om een recreatieterrein te realiseren in de bossen bij Alphen.

Op het terrein dat bestemd is als zomerhuizenterrein, is het mogelijk om 10 zomerhuizen per hectare te realiseren. De zomerhuizen mogen een maximaal oppervlak hebben van 75 m² en 3 meter hoog zijn. Daarnaast mogen op dat terrein gebouwen worden gerealiseerd ten dienste van het onderhoud, beheer en de dienstverlening (tevens ook bergingen en overdekte speelgelegenheid). De oppervlakte van de bebouwing mag gezamenlijk niet meer dan 200 m² bedragen. Er mag maximaal 1 bedrijfswoning worden opgericht met een maximale inhoudsmaat van 250 m³. De bebouwing mag niet hoger zijn dan 3,5 meter.

Op het terrein dat bestemd is als kampeer- en caravanterrein dienen de volgende oppervlaktes aangehouden te worden:

- stacaravan – 200 m²;
- toercaravan – 150 m²;
- tent – 100 m².

Daarnaast mogen er gebouwen worden opgericht ten behoeve van onderhoud, beheer en dienstverlening. Hieronder worden ook een kampwinkel, kantoorgebouw, toiletgebouwtjes, bergingen en overdekte speelgelegenheden gerekend.

De oppervlakte van de kampwinkel en het kantoorgebouw mogen samen maximaal 200 m² bedragen. Voor de toiletgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 150 m² per gebouw en gezamenlijk maximaal 300m². Ten aanzien van de overdekte speelgelegenheden en de berging mag de oppervlakte maximaal 200 m² zijn. De bebouwing mag maximaal 4 meter hoog zijn.

De ontsluiting van beide terreinen vindt plaats via de zuidwestelijke weg (Maastrichtsebaan).

Op het terrein met de bestemming horecabedrijf mag een café-restaurant annex woning alsmede een slechtweervoorziening worden gerealiseerd met een gezamenlijk oppervlak van 2.000 m². De hoogte mag maximaal 6 meter zijn en de woning mag een maximale inhoudsmaat van 250 m³ hebben. Ook dit terrein wordt ontsloten door de Maastrichtsebaan. Deze functie is op een later tijdstip in overleg met het bestuur van villawijk 't Zand verlegd naar een centrale voorziening op de camping.

Bij het recreatiebad (overigens niet gerealiseerd) mogen geen gebouwen worden gerealiseerd met uitzondering van kleedruimtes en gebouwen ten behoeve van een slechtweeraccommodatie. De oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 500 m² zijn en maximaal 3 meter hoog. Het recreatiebad mag een maximale oppervlakte van 2.000 m² hebben. Deze functie is op een later tijdstip in overleg met het bestuur van villawijk 't Zand verlegd naar een centrale voorziening op de camping.

Op de dagrecreatieterreinen mogen toiletgebouwen en overdekte speel- en schuilgelegenheden worden gerealiseerd met een gezamenlijk oppervlak van 100 m² (ten westen

van het water) en 500 m² (ten oosten van het water). De hoogte mag maximaal 3 meter bedragen.

In de bos- en heidegebieden mag niet worden gebouwd. Er is wel een vrijstelling opgenomen om een bouwwerk van maximaal 50 m³ te realiseren met een maximum hoogte van 3 meter. Deze gebouwen moeten minimaal 50 meter van de bestemmingsgrens worden gebouwd en 100 meter als het een provinciale weg betreft.

Op de als parkeerterreinen bestemde gebieden mag niet worden gebouwd.

Op de gebieden met de bestemming verkeerdoeleinden mag niet worden gebouwd met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die nodig zijn voor de verkeersvoorziening.

Op de gebieden die bestemd zijn als water mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van de waterbeheersing.

Er zijn geen wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheden opgenomen ten aanzien van uitbreidingen van bepaalde gebieden of wijziging van bestemming.

Afwijking vigerende bestemmingsplan

Het plan behelst de uitbreiding van de camping op gebieden die nu de bestemming bos- en heidegebied hebben en/of dagrecreatieterrein. Tevens worden de parkeervoorzieningen verplaatst. De ontsluiting vindt niet meer in zijn geheel plaats via de Maastrichtsebaan, maar vooral via de Fransebaan. Daarnaast wordt extra bebouwing toegevoegd behoeve van centrale voorzieningen, een recreatiegebouw en een bedrijfswoning.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing.

De *verbeelding* heeft de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt, samen met de regels, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De *planregels* bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De *toelichting* heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

3.2 Bestemmingsplan

Bij het opstellen van de dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Alphen-Chaam. Het bestemmingsplan voldoet verder aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en is gedigitaliseerd conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012).

3.3 Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen te onderscheiden, namelijk Bos, Groen - Landschapselement, Natuur, Recreatie – Dagrecreatie, Recreatie – Verblijfsrecreatie, Verkeer en Water. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Onderstaand wordt kort ingegaan op de bestemmingen.

Bos

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor bosontwikkeling, houtteelt/ houtproductie, infrastructurele voorzieningen in de vorm van paden, wegen en onverharde parkeervoorzieningen, water, extensief recreatief medegebruik en de bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Uitsluitend bestaande paden, wegen en onverharde parkeervoorzieningen zijn toegestaan, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos – zoekzone weg' mag een weg worden gerealiseerd mits de bestaande landschapselementen worden behoud en versterkt.

De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Tevens is een omgevingsvergunningenstelsel, met betrekking tot eventuele werkzaamheden die de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden kunnen verstoren, van toepassing. Dit omgevingsvergunningenstelsel geldt niet voor de aanleg van de ecologische hoofdstructuur.

Groen – Landschapselement

De voor Groen – Landschapselement aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de bestaande landschapselementen ter plaatse. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de omliggende bossen en van landschaps- en natuurwaarden. Uitsluitend bestaande paden, wegen en onverharde parkeervoorzieningen zijn toegestaan, maar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bos – zoekzone weg' mag een weg worden gerealiseerd mits de bestaande landschapselementen worden behoud en versterkt.

De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Tevens is een omgevingsvergunningenstelsel, met betrekking tot eventuele werkzaamheden die de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden kunnen verstoren, van toepassing. Dit omgevingsvergunningenstelsel geldt niet voor de aanleg van de ecologische hoofdstructuur.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de ontwikkeling en bescherming van natuur- en landschapswaarden alsmede waterpartijen en recreatieve doeleinden.

De bebouwingsregels voor gebouwen, met name bedoeld voor algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Een omgevingsvergunningenstelsel beperkt activiteiten die een verstorend effect hebben op de natuurwaarden. Dit omgevingsvergunningenstelsel geldt niet voor de aanleg van de ecologische hoofdstructuur.

Recreatie - Dagrecreatie

De voor Recreatie - Dagrecreatie aangewezen gronden zijn met name bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen met daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - recreatiegebouw' is een recreatiegebouw toegestaan. Tevens zijn (onverharde) paden, wegen, parkeervoorzieningen water, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', een parkeerterrein toegestaan. Dit parkeerterrein mag pas in gebruik worden genomen, indien het natuurcompensatieplan is uitgevoerd. Deze voorwaarde is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Recreatie – Verblijfsrecreatie

De voor Recreatie – Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige exploitatie van verblijfsrecreatieve voorzieningen met kleinschalige aan de verblijfs- en dagrecreatie ondergeschikte detailhandel, zoals een campingwinkel en verkoop van toeristische informatie, een centrale voorziening en maximaal 235 stacaravans. Daarnaast zijn zakelijke bijeenkomsten en vergaderingen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bos', is bos toegestaan en tevens de instandhouding van de ecologische hoofdstructuur. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', is maximaal één bedrijfswoning met aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan. Daar waar de 'parkeerterrein' is aangeduid op de verbeelding is tevens een parkeerterrein toegestaan. Verder zijn behoud, herstel en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Het parkeerterrein en de centrale voorziening mogen pas in gebruik worden genomen, indien het natuurcompensatieplan is uitgevoerd. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel, met betrekking tot eventuele werkzaamheden die de instandhouding van de ehs kan verstoren, van toepassing. Dit omgevingsvergunningstelsel geldt niet voor de aanleg van de ecologische hoofdstructuur.

Verkeer

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn met name bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en omliggende infrastructuur. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Op de verbeelding is een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten 'Veiligheidszone - munitie 1, 2 en 3' en 'Veiligheidszone – munitie C'. Met betrekking tot deze aanduiding is geregeld of er bebouwing is toegestaan en welke functies zijn toegestaan binnen die gebiedsaanduidingen.

DEEL B - VERANTWOORDING

4. MOTIVERING OP HOOFDLIJNEN

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een actueel en toekomstgericht juridisch-planologisch kader voor het bos- en recreatiegebied 't Zand te Alphen en voor een natuurcompensatieperceel in het gebied Zwart Laag te Chaam. De met dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn vooral gericht op het kunnen bewerkstelligen van een kwaliteitsverbetering op het dagrecreatie- en campingterrein. Navolgende hoofdstukken bieden uitvoerig inzicht in de effecten van de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op de milieuhygiënische aspecten en gebiedswaarden. Tevens is aangegeven hoe de planontwikkeling aansluit bij de lokale en bovenlokale beleidskaders. In dit hoofdstuk is allereerst een motivering op hoofdlijnen gegeven.

Aanleiding voor en noodzaak van de planherziening

De huidige situatie van camping 't Zand is in 1971 gerealiseerd. In die tijd is gebleken dat er noodzaak bestond voor een dagrecreatieterrein met een waterplas met daarbij behorend een verblijfsrecreatieterrein. Het beheer en onderhoud van het geheel was, en is nog steeds (gedeeltelijk) in handen van de gemeente. Sinds 1996 wordt de camping geëxploiteerd door de initiatiefnemer en beheert de gemeente alleen het dagrecreatieterrein nog. De gemeente wil de kwaliteit van het dagrecreatieterrein graag verbeteren. De plannen van de initiatiefnemer vormden een goede aanleiding voor de gemeente om in het kader van dat plan de gemeentelijke wens om kwaliteitsverbetering gelijktijdig uit te voeren. Hierdoor is een project ontstaan waardoor er zowel kwaliteitsverbetering plaatsvindt op het terrein van de verblijfsrecreatie als de dagrecreatie, de verkeersveiligheid én de landschappelijke en natuurlijke waarden. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin is afgesproken welke investeringen iedere partij op zich neemt. Voor de gemeente is de beheersbaarheid van het gebied in de huidige situatie erg moeilijk. Hierdoor vindt er in de huidige situatie overlast plaats (geluid, vandalisme en vervuiling). Het dagrecreatieterrein en de zwemplas vormen op zichzelf staande en geïsoleerde elementen. Een natuurlijke vorm van toezicht ontbreekt. Ten tijde van het ontstaan van het dagrecreatieterrein en de zwemplas was er behoefte aan dergelijke laagdrempelige recreatiemogelijkheden. Tegenwoordig is al weer enige jaren een proces gaande waarin mensen elkaar niet meer aanspreken op normoverschrijdend gedrag. In toenemende mate wordt er naar de overheid gekeken om normoverschrijdend gedrag aan te pakken. Een dergelijke ontwikkeling vindt ook plaats op dagrecreatieterrein 't Zand.

Door de gemeente zijn, in gezamenlijkheid met de eigenaar van de camping, visies en plannen ontwikkeld om tot een duurzame en op kwaliteitswinst berustende toekomstgerichte inrichting voor 't Zand te komen. Deze plannen hebben tot gevolg dat de ruimtelijke en functionele structuur in het gebied gewijzigd moeten worden. Omdat deze wijziging niet mogelijk is op basis van het vigerend planologisch regime, moet dit worden herzien.

Door de uitbreiding van de camping tot aan de zwemplas en de situering van een cluster van voorzieningen in een gebouw direct aan de zwemplas, verandert de situatie van het dagrecreatie terrein fundamenteel. Het terrein wordt uit zijn isolement gehaald en er ontstaat een gevoel van toezicht. De investeringen in het gebied veranderen bovendien het vrijblijvende gebruik van de toegangsweg en de parkeerterreinen. Het wordt niet meer mogelijk om langs de weg en in het bos te parkeren. Er kan alleen nog op officiële parkeerterreinen worden geparkeerd, die dan ook nog tegen het campingterrein zijn gelegen. Het verleggen van de toegangsweg en het teruggeven van het bestaande onverharde pad waar ook aan wordt geparkeerd en dat wordt teruggegeven aan de natuur, vergroot de bufferzone tussen zwemplas en de woonwijk 't Zand. De speeltuin die op dit moment bijna geheel aan het zicht is onttrokken zal worden verplaatst naar het terrein van de camping aan de zwemplas. De verbinding tussen het dagrecreatieterrein en de camping wordt gemaakt door een vaste verbinding (bijvoorbeeld door een brug of vlonder). Hierdoor wordt de interactie en synergie tussen de voorzieningen op de camping en het dagrecreatieterrein vergroot.

Op dit moment zijn de toegangswegen naar de camping en het dagrecreatieterrein gescheiden. De toegangsweg naar de camping loopt door het dorp Alphen. In de nieuwe verkeerskundige situatie maken zowel de camping als het dagrecreatieterrein gebruik van dezelfde toegangsweg. Hierdoor wordt de verkeersdruk in de kern Alphen minder en daarmee wordt de verkeersveiligheid in die kern vergroot. De oude ingang aan de dorpszijde blijft wel behouden voor met name de vaste gasten en het verkeer dat naar het dorp wil. In de paragraaf 'verkeerskundige aspecten (6.1)' wordt hierop teruggekomen. Uiteindelijk zal er ook mogelijk nog een vorm van toegangscontrole komen bij de ontsluiting via de Fransebaan, zodat het terrein voor met name onbevoegden na zonsondergang niet meer te bereiken is met de auto.

Herbegrenzing EHS

De uitbreiding van de camping en bijbehorende ingrepen – zoals het realiseren van de nieuwe ontsluitingsweg en nieuwe parkeerplekken – heeft tot gevolg dat een gedeelte van de op deze gronden aanwezige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), te weten 10,45 ha, aangetast wordt. In de Verordening is opgenomen dat de begrenzing van de EHS om niet ecologische redenen onder strenge voorwaarden gewijzigd kan worden. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant dienen hier een besluit over te nemen. Één van de regelingen om de EHS-begrenzing te wijzigen is door toepassing van de zogenaamde 'saldobenadering' een andere regeling betreft het 'nee-tenzij principe'. Beide regelingen zijn van toepassing op onderhavig plan. De noodzaak waarom tot EHS-begrenzing moet worden overgegaan, vindt haar argumentatie in beide regelingen. De oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur neemt uiteindelijk toe. Voor een gedeelte gebeurt dat door natuur te compenseren in de gemeente Baarle-Nassau op basis van het 'nee-tenzij principe' en voor een deel in de gemeente Alphen-Chaam volgens de 'saldobenadering'. Onderstaand is op elk van deze regelingen ingegaan.

Saldobenadering

In de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie) is aangegeven dat een wijziging van de begrenzing van de EHS op grond van de saldobenadering slechts kan plaatsvinden indien het verzoek van de gemeente om herbegrenzing vergezeld gaat van een gebiedsvisie waarin beschreven is op welke wijze de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur verbetert en voldaan wordt aan de nadere regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken. Deze uitzonderingsregel kan van toepassing worden verklaard op het plan 't Zand. Er zijn verschillende rapporten¹ gemaakt waar wordt ingegaan op de bestaande natuurwaarde van het terrein waar de uitbreiding op plaatsvindt en de toekomstige natuurwaarde van het gebied Zwart Laag.

Het gebied Zwart Laag is in de huidige situatie een onderbreking in het rondom gelegen natuurgebied. Daarmee vormt het een obstakel voor een goed functionerend ecologisch systeem. Door hier natuur te ontwikkelen wordt dit gat opgevuld en ontstaat er een aaneengesloten natuurgebied van meer dan 100 hectare. Ontwikkeling van het gebied Zwart Laag is ecologisch gezien waardevoller voor de EHS dan het terrein waarop de uitbreiding van de camping gaat plaatsvinden. Het functioneren van de EHS wordt op de met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte manier per saldo beter dan deze in de huidige situatie doet.

Daarnaast wordt het gebied gebruikt voor waterberging en daarmee worden de doelen van het waterschap gehaald.

Nee-tenzij principe

In de Verordening ruimte is aangegeven dat een wijziging van de begrenzing van de EHS op grond van het nee-tenzij principe slechts kan plaatsvinden indien:

- er sprake is van een groot openbaar belang;
- er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de Ecologische hoofdstructuur;
- er geen andere oplossingen voorhanden zijn waardoor de aantasting van ecologische hoofdstructuur wordt voorkomen;

de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, waarbij wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren als bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).

Van een groot openbaar belang is sprake om meerdere redenen. Allereerst is voor de regio Breda-Tilburg en meer in het bijzonder de gemeente Alphen-Chaam een goed functionerend recreatiegebied 't Zand van groot belang. Doordat de beheersbaarheid van het

^{1 1} Verkenning(en)notitie toekomstige inrichting camping en dagrecreatieterrein 't Zand te Alphen-Chaam, Van Nuland en partners, 8 februari 2006 Eindhoven.

¹ Gebiedsvisie 2009 't Zand te Alphen-Chaam, RBOI nummer: 030175.00790600, 27 april 2009 Rotterdam/Middelburg.

¹ Toekomstvisie en kwaliteitsverbeteringsplan camping en dagrecreatieterrein 't Zand te Alphen-Chaam. Van Nuland en Partners i.s.m. RBOI 29 april 2009 Eindhoven.

¹ Natuurtoets en compensatieplan, Kwaliteitsverbetering camping en dagrecreatieterrein 't Zand te Alphen-Chaam, RBOI 27 april 2009 Rotterdam/Middelburg.

gebied in de huidige situatie erg moeilijk is en er in de huidige situatie overlast in de vorm van geluid, vandalisme en vervuiling plaatsvindt, is aanpassing van de ruimtelijke en functionele structuur in het gebied een noodzaak om het recreatiegebied ook in de toekomst op een goede wijze te kunnen laten functioneren.

De gemeente Alphen-Chaam zet op meerdere fronten in op het faciliteren en initiëren van projecten op het gebied van toerisme en recreatie. De gemeente heeft hierin een sterke positie in West-Brabant en wil zich, zoals onder andere in het belevingsconcept “Ruimte voor ondernemen” is aangegeven, onderscheiden door de ‘groene potenties’ die de gemeente biedt. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van de toeristische sector in de gemeente. Deze keuze wordt gevoed door de afnemende werkgelegenheid in andere sectoren, met name de agrarische sector en de kansen die Alphen-Chaam biedt voor toerisme en recreatie. De potenties van Alphen-Chaam liggen op het gebied van toevoeging van vernieuwende, beter op trends inspelende en meer diverse producten en belevenissen. Voor het recreatiegebied 't Zand betekent dit dat de huidige situatie die is ontstaan in de jaren '70 niet meer voldoet aan de eisen van de huidige recreant. Koppeling van de plannen van de initiatiefnemer en de gemeenten zorgen voor een recreatieterrein voor de recreant van nu, waarin beter kan worden ingespeeld op de dynamische wensen van de recreant, zoals het ruimte kunnen bieden aan de groeiende behoefte aan chalets en stacaravans², luxere en ruimere kampeerplaatsen (bijvoorbeeld met sanitaire voorzieningen op de kampeerplek zelf), maar ook een toenemende behoefte aan commerciële voorzieningen zoals horeca, wellness en animatie op verblijfs- en dagrecreatieterreinen. Camping 't Zand richt zich op zowel de markt voor toeristisch (kortdurend) verblijf als de markt voor vaste standplaatsen (stacaravans en chalets). De toename aan plaatsen op de camping (235 standplaatsen) worden voornamelijk benut voor de toeristische markt. Hierdoor zet de initiatiefnemer een ontwikkeling in die past binnen de uitgangspunten van het belevingsconcept “Ruimte voor ondernemen”, waarin diversificatie van het verblijfsrecreatieve aanbod wordt gestimuleerd.

Ook is de economische betekenis van de uitbreiding van de camping groot voor de gemeente Alphen-Chaam. De gemiddelde besteding per dag van een toeristische gast (€ 18,-) is bijna tweemaal zo hoog als die van een vaste gast (€ 10,-) (bron ContinuVakantieOnderzoek 2009). De economische betekenis van de uitbreiding kan worden geschat op ongeveer 1,2 mln euro aan bestedingen per jaar. Dat is een toename van 135% ten opzichte van de bestaande situatie. Het aantal standplaatsen neemt toe van 381 tot 616 plaatsen en deze toename richt zich met name op toeristische plaatsen. In het dorp Alphen staat het voorzieningenniveau onder druk. Het uitbreiden van camping 't Zand en het aanbrengen van een ruimtelijk-functionele koppeling van het dag- met het verblijfsrecreatieterrein betekent een toename van het aantal recreanten die georiënteerd zullen zijn op Alphen. Geconcludeerd kan worden dat het economische, maar ook openbare belang van de uitbreiding voor een gemeente als Alphen-Chaam groot mag worden geacht. Het aantal recreanten in de omgeving van Alphen heeft een positieve invloed op het behoud en de aanwezigheid van voorzieningen in het dorp.

² Dit blijkt onder meer uit onderzoek door het ContinuVakantieOnderzoek (CVO), 2009.

De gemeente is van mening dat de camping en het dagrecreatieterrein niet verloren mogen gaan voor de regio en de kern Alphen in het bijzonder. Door deze veiliger te maken en het beheer en onderhoud te verzekeren ontstaat er een situatie die voor elke partij (gemeente, gebruiker, omwonenden en de camping) positief uitpakt. Om de beheersbaarheid te kunnen garanderen en de financiering zeker te stellen zal echter wel de camping uitgebreid moeten worden. De initiatiefnemer is zonder meer van plan om een kwaliteitsslag toe te passen op het verblijfsrecreatieterrein. Dat betekent dat in de toekomst de standplaatsen worden vergroot en de centrale voorzieningen worden opgewaardeerd tot een niveau waarbij er meer dan in de huidige situatie door zowel de dag- als de verblijfsrecreant gebruik van kan worden gemaakt.

Alternatieven buiten de EHS

Alternatieven om deze kwaliteitsslag buiten de EHS te realiseren zijn er niet, daar vrijwel alle gronden rondom het recreatiegebied 't Zand binnen de EHS zijn gelegen. Omdat behoud en kwalitatieve verbetering van recreatiegebied 't Zand nodig is om een regionale functie te kunnen blijven vervullen, is het niet realistisch de *aanwezigheid* van de recreatieve functie van het gebied ter discussie te stellen.

Als de uitbreiding buiten de EHS zou moeten gebeuren ontstaat er niet de gewenste veilige en kwalitatief hoogwaardige situatie. Een camping op twee locaties is onlogisch en daarom geen alternatief. Sterker, er zouden meer verkeersbewegingen plaatsvinden en de beheersbaarheid van het gebied kan door de afstand niet gegarandeerd worden. Kortom een uitbreiding van de camping buiten de EHS is niet mogelijk.

De enige optie is om het hele terrein (dag- en verblijfsrecreatieterrein) te verplaatsen en het plangebied in zijn geheel naar natuur te laten transformeren. Er is geen enkele partij die deze optie reëel noemt of serieus neemt. Als de camping niet uit kan breiden heeft de initiatiefnemer ook niet de middelen om de beheersbaarheid op zich te nemen en verliest het gebied aan kwaliteit. Het beheer en onderhoud wordt dan niet of nauwelijks uitgevoerd en er ontstaat een ongewenste situatie. Het betreft dan ook een casus met communicerende vaten. Wanneer het recreatieterrein (verblijf- en dagrecreatie) niet functionele en ruimtelijke transformatie doorgaat, kan de gewenste kwaliteit (in al haar facetten) bereikt worden.

Beperken negatieve effecten en compenseren

Met de voorgenomen uitbreiding van de camping is 10,45 ha EHS gemoeid. Van deze 10,45 ha, zal 1/3 deel als EHS behouden blijven. Dit deel van de camping behoudt zijn groene karakter en het bos blijft hier onaangeroerd. Om dit te garanderen zijn de betreffende stukken EHS als 'bos' aangeduid op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan en geldt op deze gronden een verbod op werken en werkzaamheden die het bos aantasten, zoals rooien van bomen, egaliseren, ontgraven e.d.. Het overige deel van de EHS (circa 7 hectare) zal op het campingterrein verdwijnen en dient derhalve te worden gecompenseerd volgens de principes van het provinciale beleid inzake natuurcompensatie. Deze compensatie vindt plaats in de gemeente Alphen-Chaam (Zwart Laag) en

op verschillende percelen in de gemeente Baarle-Nassau. In de natuurparagraaf alsmede in het Natuurcompensatieplan is uitvoerig ingegaan op de wijze waarop de natuurcompensatie zal plaatsvinden.

Ruimtelijk-landschappelijke aanvaardbaarheid

De gekozen inrichting van het terrein, de locatie van het gebouw voor centrale voorzieningen, de vaste verbinding over de waterplas, de bedrijfswoning, het recreatiegebouw en alle bijbehorende infrastructurele voorzieningen zijn op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast. De bouwmogelijkheden zijn in dit bestemmingsplan begrenst. Daar waar flexibiliteit acceptabel geacht wordt, bijvoorbeeld het plaatsen van sanitaire voorzieningen op de camping, wordt deze geboden. Daar waar situering en maatvoering van bouwvolumes slechts op specifieke plekken gewenst geacht wordt (centrale voorzieningen, bedrijfswoning en recreatiegebouw), is middels bouw- en aanduidingsvlakken aangegeven dat deze vorm van bebouwing alleen daar toegestaan is.

Het inrichtingsvoorstel voor de uitbreiding van de camping is enerzijds bepaald vanuit de te behouden EHS en is anderzijds gericht op het voortzetten van bestaande beplantingsstructuren op de huidige camping. De inrichtingsplannen voor de compensatiegronden zijn in samenspraak met de provincie en met de voorheen bestaande organisatie Dienst Landelijk Gebied (DLG) tot stand gekomen. De invulling is afgestemd op de gebiedstypologie en de gewenste natuurdoeltypen.

Milieuhygiënische aanvaardbaarheid

Het plan is getoetst aan de geldende milieuwet- en regelgeving. Er zijn onderzoeken verricht naar de effecten van het plan op de verschillende milieu- en waardenaspecten zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijfshinder, beschermingszones munitiedepot, archeologie, water, flora en fauna e.d. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat, soms na het treffen van maatregelen, er geen belemmeringen zijn om de met dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen te realiseren. Andersom zal de realisatie van het plan geen onacceptabel negatief effect hebben op de omliggende functies of zal in meer dan voldoende mate mitigatie c.q. compensatie van een negatief effect plaatsvinden. Dit laatste geldt voor de natuurcompensatie vanwege het aantasten van de EHS.

Belang voor bedrijf Camping 't Zand Alphen BV

Het belang voor het bedrijf Camping 't Zand Alphen BV is eveneens groot. Uit de Toekomstvisie en het Kwaliteitsverbeteringsplan van 29 april 2009 blijkt dat ook indien er geen sprake is van uitbreiding van het bedrijf, een noodzaak aanwezig is om te investeren in de horecavoorziening en het eigendom van de ondergrond van de camping. De exploitatieprognose laat zien dat bij doorvoering van benodigde investeringen en het terugbrengen van het aantal eenheden door standplaatsvergroting er sprake is van een zodanig structureel verliesgevende exploitatie, dat het bedrijf binnen enkele jaren zelfs niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Bij uitbreiding van het bedrijf is het bedrijfseconomisch mogelijk om de centrale voorzieningen die bij een 5-sterrencamping

horen te kunnen ontwikkelen en de standplaatsoppervlakte te vergroten. In de nieuwe situatie is er sprake van een gezonde bedrijfsexploitatie. De provinciale adviescommissie Toerisme en Recreatie heeft op 28 mei 2009 een positief advies uitgebracht over de uitbreiding van camping 't Zand. Daarin heeft de adviescommissie o.a. geconcludeerd dat de uitbreiding van camping 't Zand de draagkracht van het gebied niet overschrijdt.

Concluderend

De gemeente is van mening dat de camping en het dagrecreatieterrein niet verloren mogen gaan voor de regio en de kern Alphen in het bijzonder. Door deze veiliger te maken en het beheer en onderhoud te verzekeren ontstaat er een situatie die voor elke partij (gemeente, gebruiker, omwonenden en de camping) positief uitpakt. Om de beheersbaarheid te kunnen garanderen en de financiering zeker te stellen zal echter wel de camping uitgebreid moeten worden. Deze uitbreiding wordt acceptabel geacht omdat:

- een ruimtelijke en functionele verbetering voor de toekomstwaarde van 't Zand als recreatiegebied wordt bewerkstelligd;
- de argumentatie voor de benodigde herbegrenzing van de EHS berust op de saldo-benadering en het 'nee-tenzij principe' en wordt aangetoond dat het belang van uitbreiding van de camping in combinatie met natuurontwikkeling op Zwart Laag en Baarle-Nassau voldoende groot is om een herbegrenzing van de EHS te billijken;
- de gekozen ruimtelijk-landschappelijke inpassing aansluit bij de gebiedsvisie van de gemeente;
- het plan geen buitenproportionele belemmeringen opwerpt voor omliggende functies;
- het plan voldoet aan de vereisten vanuit sectorale wet- en regelgeving ten aanzien van milieu en te beschermen gebiedswaarden.

5. BELEIDSKADER

5.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaben in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is gedeeltelijk binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (herijkte EHS) gelegen (Zie figuur 5.1). Tevens is een buisleiding in het noorden van het plangebied gelegen.

Omdat een deel van het plangebied binnen de herijkte EHS is gelegen is nationaal belang 10 van toepassing, namelijk: "Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten". Het Rijk is verantwoor-

delijk voor en door de EU aanspreekbaar op het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieuecondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrens-overschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De provincies geven bij de inzet van middelen voor inrichting en beheer prioriteit aan internationale verplichtingen voortvloeiend uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water en de soortenbescherming. Ook de drinkwaterbedrijven en de landbouw hebben een rol bij het natuurbeheer.

De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken.

De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS (Spelregels EHS – Beleidskader voor compensatiebe-
ginsel, EHS-Saldobenadering en Herbegrenzen EHS, Min LNV, VROM en de provincies, 2007) zijn uitgewerkt, blijven hierbij overeind. Op de volgende pagina is een schema weergegeven met betrekking tot het afwegingskader. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels geïmplementeerd in de Verordening ruimte. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de ontwikkeling in relatie tot de ligging ten opzichte van de EHS.

Buisleidingen vallen onder Nationaal belang 3 (ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen). Naast brandstoffen (en afvalstoffen) worden ook chemische stoffen per buisleiding getransporteerd. Het Rijk wil de aanleg van deze buisleidingen op land ruimtelijk mogelijk maken, belemmeringen voorkomen en zorgen voor een goede aansluiting op het internationale netwerk. Buisleidingen op land die van nationaal belang zijn voor het transport van (gevaarlijke) stoffen, worden enkel toegestaan in de gereserveerde stroken. In de Rijksstructuurvisie Buisleidingen is het beleid voor buisleidingen op land verder uitgewerkt.

In dit geval vinden er geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats ter hoogte van de ligging van deze zone.

Conclusie

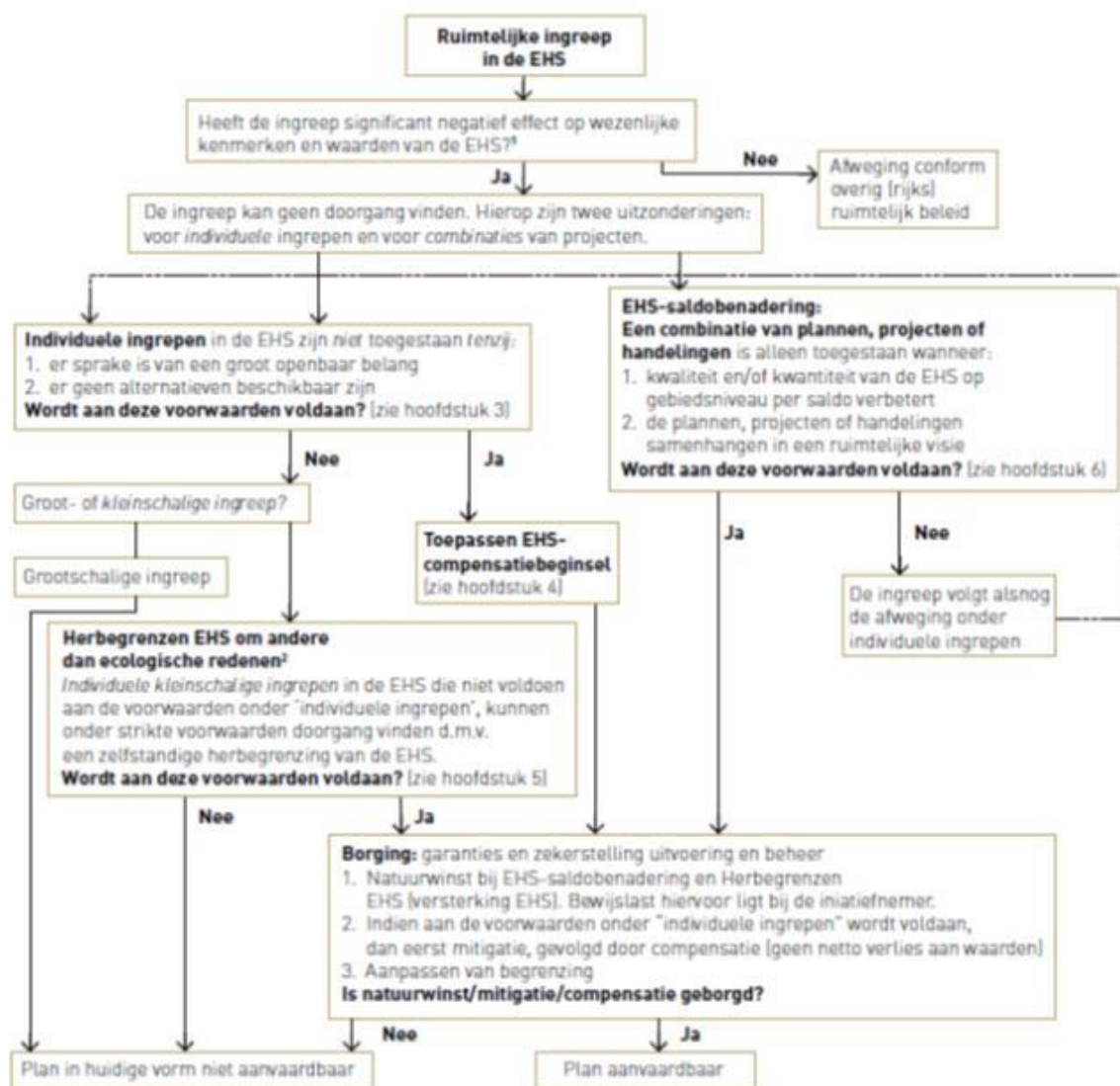
Voor de gebiedsontwikkeling is enkel de Nationale hoofdstructuur van belang. Dat betekent dat de spelregels EHS van toepassing zijn. Deze spelregels zijn verwerkt in het beleid van de provincie Noord-Brabant. De uitwerking hiervan is dan ook weergegeven in paragraaf 5.3.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van Nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.



¹ Het gaat hier om het effect van de ingreep zelf en niet om een reeds of reeds gesaldeerd effect. Indien de ingreep plaatsvindt in een Natura 2000 gebied gelden aanvullende regels (zie ook hoofdstuk 7).

² Een andere maatwerk mogelijkheid in de EHS is herbegrenzen om ecologische redenen. Deze mogelijkheid wordt beschreven in hoofdstuk 5, maar komt niet terug in dit schema, omdat er geen ruimtelijke ingreep aan ten grondslag ligt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"):

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in het onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen

het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een uitbreiding van de camping wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling door de uitbreiding van een leisure-voorziening. Aangezien er hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en onderbouwd. De complete verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is als bijlage in het bijlagenboek opgenomen.

Het initiatief voorziet in de uitbreiding van de bestaande camping waarop nieuwe recreatievelden, accommodaties, recreatievoorzieningen, een nieuw centrum gebouw en parkeervoorzieningen ontwikkeld worden. In de verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat de uitbreiding van de camping niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve vraag is naar verblijfsrecreatie. De gehele ontwikkeling van Recreatiepark 't Zand voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

5.2 Provinciaal beleid

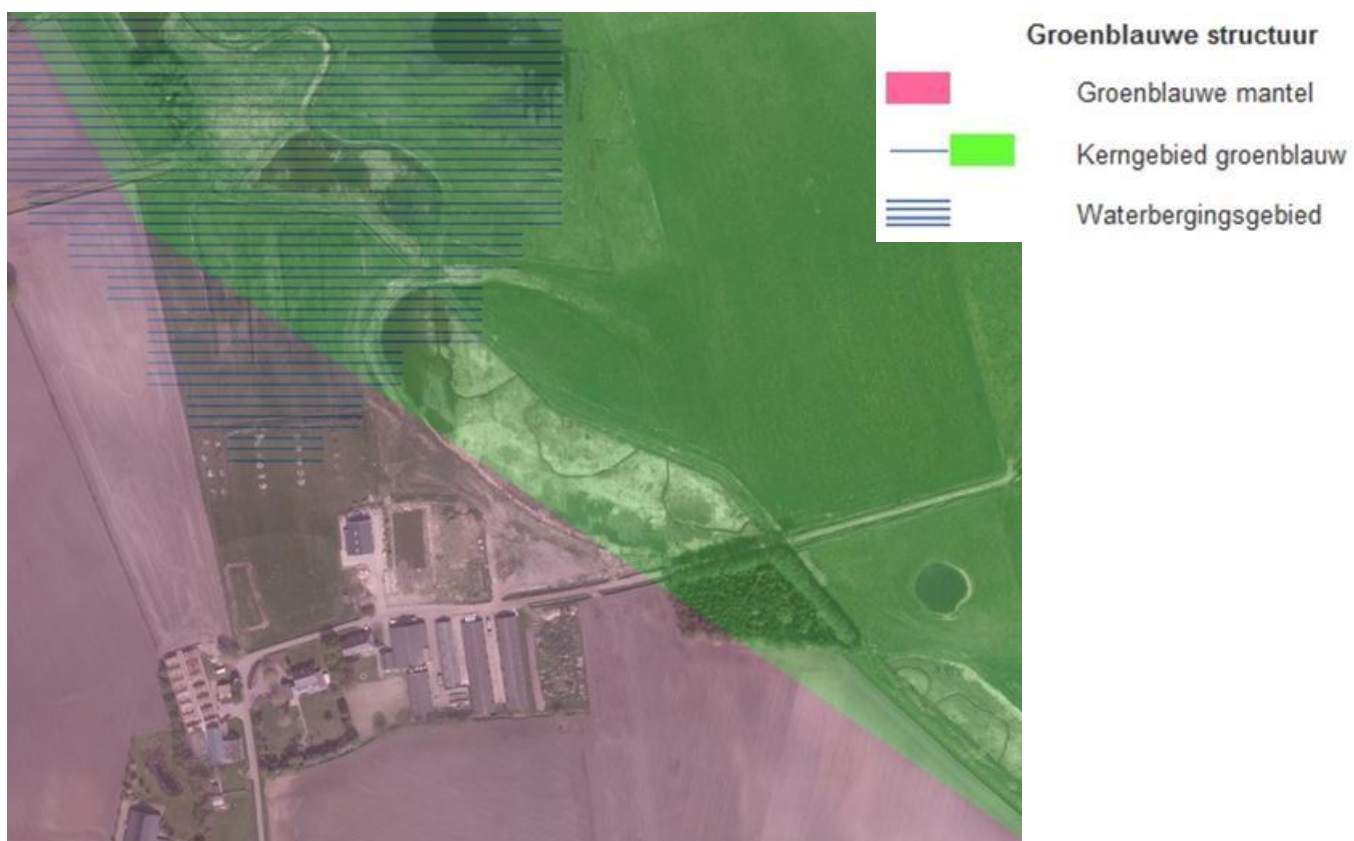
Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de provinciale staten de structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie 2010.

Op de kaart zijn vier ruimtelijke structuren geordend. Iedere structuur geeft een aantal belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen aan. Tezamen vormen deze structuren de provinciaal ruimtelijke structuur. De structuren geven de hoofdlijnen aan voor ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in combinatie van functies. Iedere structuur biedt een aantal functies met randvoorwaarden die door de provincie zijn opgedragen.



Figuur 5.2 Uitsnede kaart structuurvisie Noord Brabant 't Zand



Figuur 5.3 Uitsnede kaart structuurvisie Noord Brabant Zwart laag

De vier structuren zijn:

1. De groenblauwe structuur;
2. Landelijk gebied;
3. Stedelijke structuur;
4. Infrastructuur.

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe structuur. In figuur 5.2 en 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de provinciale structuren weergegeven.

De groenblauwe structuur bestaat uit drie zoneringen. Deze drie zoneringen worden hieronder kort toegelicht:

1. het kerngebied groenblauw

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant horen tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

2. de groenblauwe mantel

De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

3. de gebieden voor waterberging

Deze gebieden zijn - bij dreigende wateroverlast - van belang voor hoogwaterbescherming (ruimte voor de rivier) en waterberging (regionale waterberging). Het grootste deel van deze gebieden ligt binnen de groenblauwe structuur, een deel heeft een overlap met de agrarische structuur. Binnen de gebieden voor waterberging kunnen andere functies zoals grondgebonden landbouw, extensieve recreatie en natuurontwikkeling zich blijvend ontwikkelen mits ze afgestemd zijn op de beoogde waterfuncties.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als gebieden die van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

De structuur is de groenblauwe ruggengraat van het landschap; deze dooradert zowel het landelijk gebied als stedelijk gebied van Noord-Brabant. De groenblauwe structuur in

het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant en van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.

Het plangebied 't Zand is deels in kerngebied Groenblauw gelegen. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen van de EHS. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van de natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Het plangebied Zwart Laag is deels in de Groenblauwe mantel, deels in kerngebied Groenblauw en deels in waterbergingsgebied gelegen. Binnen de Groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de Groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden (omgevingstoets). Dit wordt betrokken bij de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik.

Uit bovenstaande blijkt dat er op het plangebied Zwart Laag prima natuur kan worden ontwikkeld en dat die ontwikkeling bijdraagt aan de provinciale doelstelling. Tevens wordt het gebied geschikt gemaakt om te functioneren als waterbergingsgebied. Met betrekking tot de ontwikkelingen in het plangebied 't Zand is dit anders gesteld. De provincie stelt dat er geen ruimte is voor grootschalige ontwikkelingen of intensieve functies die niet binnen de doelstellingen van de EHS passen. De verordening geeft een verdere invulling aan de doelstellingen van de EHS en ontwikkelingen die plaats kunnen vinden.

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie)

In de Verordening ruimte 2014, verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie) is op 18 maart 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) te realiseren. De Svro geeft aan welke doelen de provincie nastreeft, wat voor beleid de provincie voert, hoe de provincie stuurt om haar doelen te realiseren en welke instrumenten zij daarbij inzet.

In de Verordening zijn net als in de structuurvisie verschillende zones opgenomen. In de Verordening zijn regels gekoppeld aan deze zones. Tevens zijn regels opgenomen voor specifieke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte is te zien dat de volgende zones (gedeeltelijk) van toepassing zijn voor het plangebied:

- Aardkundig waardevol gebied ('t Zand);
- Beperking veehouderijen;
- Reservering waterberging;
- EHS;
- Groenblauwe mantel;

De uitsneden van de verschillende zones vanuit de Verordening ruimte zijn in figuur 5.4 t/m 5.10 weergegeven.

Beperking veehouderijen

Deze zone heeft betrekking op de stimuleren van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij. In dit geval is geen sprake van veehouderijen binnen het plangebied. De zone is wel opgenomen in het plan vanwege de rechtstreeks doorwerkende regels die in de Verordening zijn opgenomen en waarvan de provincie heeft aangegeven dat gemeenten verplicht zijn om deze op te nemen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.

Reservering waterberging

Voor deze gebieden dient in het bestemmingsplan te worden geregeld dat de gebieden beschikbaar dienen te zijn voor het waterbergend vermogen van het gebied. Voor 't Zand is het potentieel waterbergingsgebied opgenomen ter hoogte van het Open water. Deze functie komt niet in gevaar door de ontwikkeling en wordt behouden doordat het open water een wezenlijk onderdeel vormt van de recreatief potentie van het gebied.

Ten aanzien van het gebied Zwart Laag, voldoet de gebiedsontwikkeling aan de voorwaarden vanuit de Verordening ruimte en kan invulling worden gegeven aan daadwerkelijke waterberging.

Groenblauwe mantel

Voor gebieden die aangewezen zijn als groenblauwe mantel dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen die zich strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast dienen deze regels gericht te zijn bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Voor het landschappelijk en natuurlijk deel van het plangebied wordt voldaan aan de voorwaarden van de groenblauwe mantel.

In artikel 6.10, tweede lid van de Verordening zijn de regels vastgelegd met betrekking tot uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel. De voorwaarden van dit artikel zijn hieronder weergegeven:

1. Een bestemmingsplan kan binnen de groenblauwe mantel voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. De beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bezoekersomvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. Overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. De ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
 - d. De beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.11 gaat specifiek in op mogelijkheden voor bestaande recreatiebedrijven en is hieronder weergegeven. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies),

1. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing (zie hierboven).
2. In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

Met betrekking tot artikel 4.6 van de Verordening gelden de volgende voorwaarden: Een bestemmingsplan kan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Er zijn geen mogelijkheden om het bedrijf te laten groeien op de huidige locaties. Niet door herstructurering en ook niet door intensivering of het verhogen van de bebouwingspercentage of bouwhoogte. Er zijn daarom twee mogelijkheden:

1. Verplaatsing van het bedrijf;
2. Het bedrijf op een zorgvuldige manier inbedden in de omgeving.



Figuur 5.4 Verordening ruimte groenblauw 't Zand



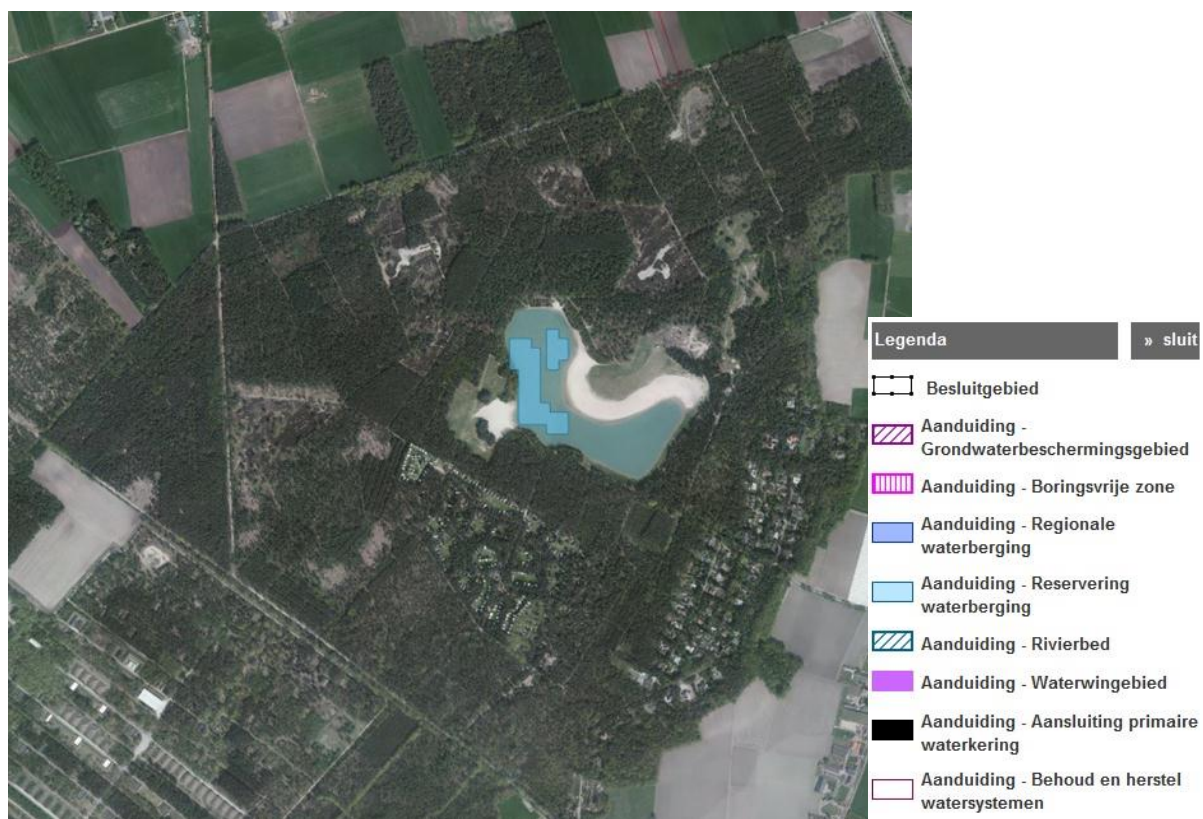
Figuur 5.5 Verordening ruimte groenblauw Zwart Laag



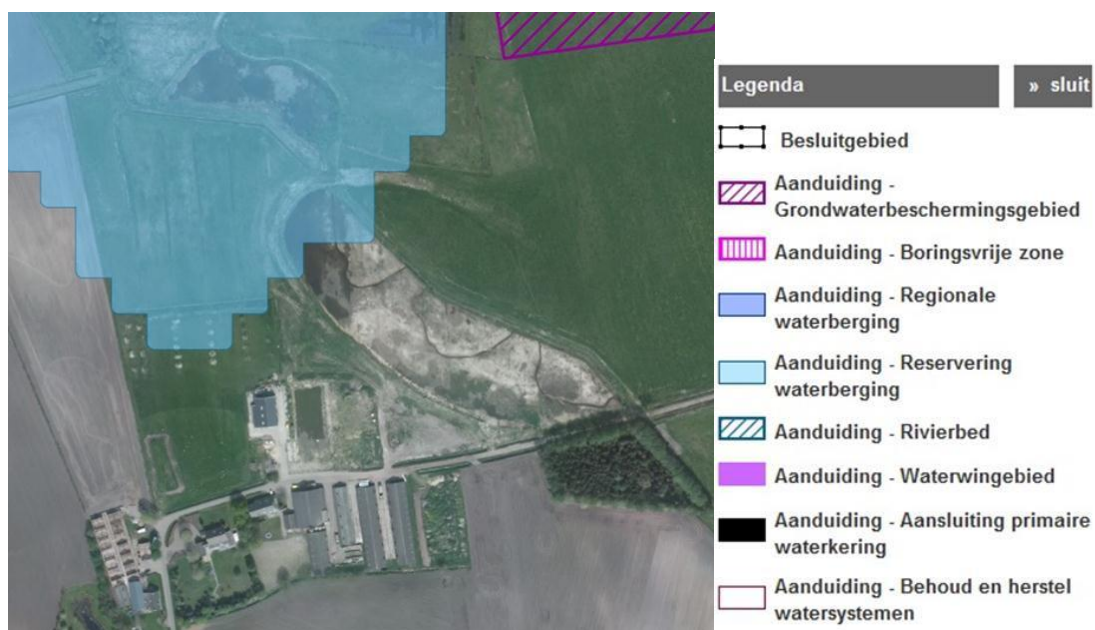
Figuur 5.6 Verordening ruimte veehouderij 't Zand



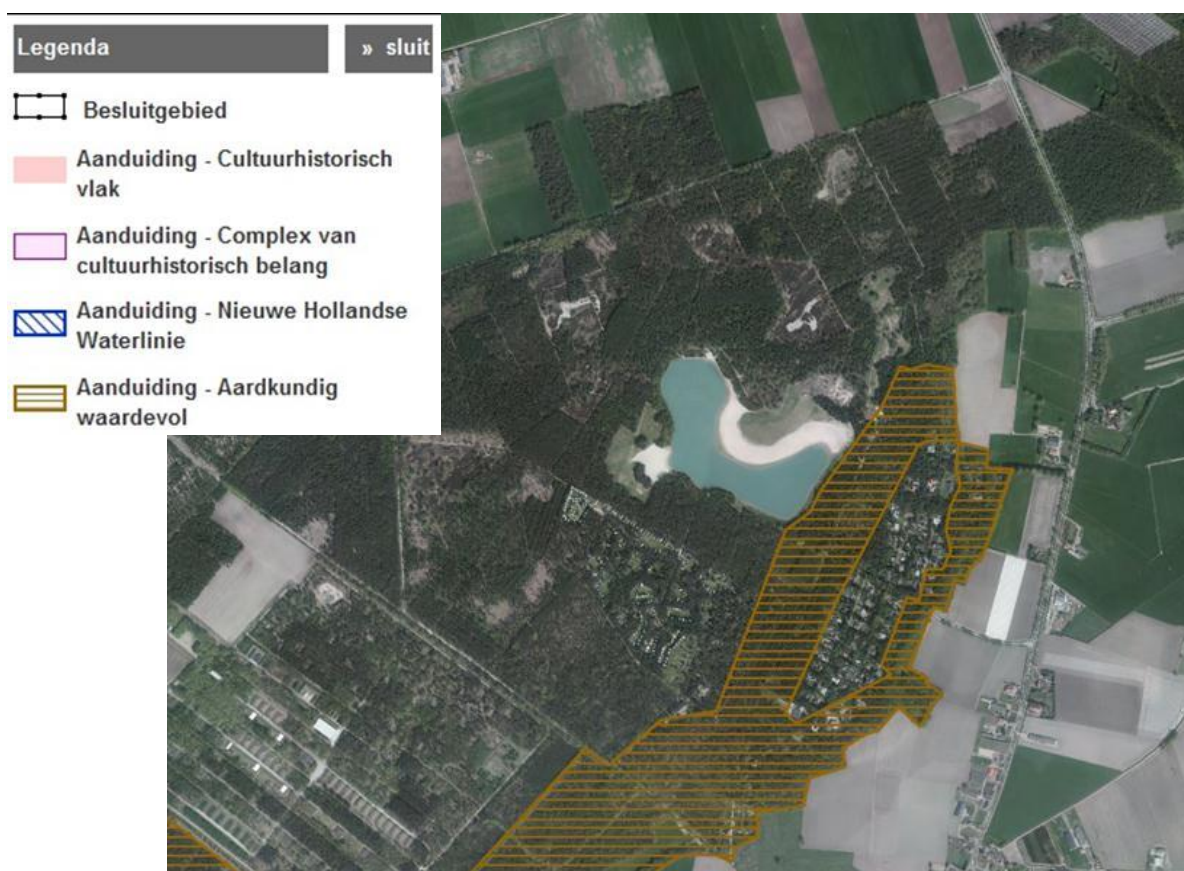
Figuur 5.7 Verordening ruimte veehouderij, Zwart laag



Figuur 5.8 Verordening ruimte water, 't Zand



Figuur 5.9 Verordening ruimte water, Zwart laag



Figuur 5.10 Verordening ruimte cultuurhistorie, 't Zand

EHS

Op de kaart behorende bij de Verordening ruimte (zie figuur 5.4) is de ecologische hoofdstructuur aangegeven. Voor deze gebieden gelden ecologische waarden en kenmerken van beheertypen zoals die zijn vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

De huidige camping is voor een deel in de EHS gelegen. De waterplas en een gedeelte van het dagrecreatieterrein zijn niet in de EHS gelegen. De huidige parkeerplekken zijn wel in de EHS gelegen. De delen van de camping die niet in de EHS zijn gelegen betreffen de kampeervelden.

Uitbreiding

Van de uitbreiding van de camping, de nieuwe parkeerplekken en de ontsluitingsweg is 10,45 ha in de EHS gelegen. In de Verordening ruimte is opgenomen welke mogelijkheden zijn om de begrenzing van de EHS te wijzigen. In eerste instantie dient een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken te bewerkstelligen. De aanwezige niet-natuurbestemming (zoals de huidige camping) mogen positief bestemd worden en aanwezig blijven.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de begrenzing van de EHS om niet ecologische redenen onder strenge voorwaarden gewijzigd kan worden. De Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant dienen hier een besluit over te nemen. Eén van de regelingen om de EHS-begrenzing te wijzigen is door toepassing van de zogenaamde 'saldobenadering' een andere regeling betreft het 'nee-tenzij principe'. In dit plan wordt van deze twee regelingen gebruikt gemaakt. De regelingen zijn hieronder weergegeven.

Saldobenadering

Artikel 5.4. Wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek met toepassing van de saldobenadering

1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente wijzigen in geval van een ruimtelijke ontwikkeling door toepassing van de saldobenadering.
2. Onder de saldobenadering bedoeld in het eerste lid wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op de ecologische hoofdstructuur, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur als geheel.
3. Een verzoek om wijziging van de begrenzing, als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke visie is opgenomen op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot de ecologische hoofdstructuur en waarbij ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken.

4. Een ruimtelijke visie op een gebied als bedoeld in het derde lid beschrijft in ieder geval:
 - a. de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft;
 - b. de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur waardoor een beter functionerende ecologische hoofdstructuur ontstaat;
 - c. op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels);
 - d. op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.
5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid.
6. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Er zijn verschillende rapporten³ gemaakt waar wordt ingegaan op de natuurwaarde van het terrein waar de uitbreiding op plaatsvindt en het gebied Zwart Laag. Het gebied Zwart Laag is in de huidige situatie een gat/onderbreking in het rondom gelegen natuurgebied. Daarmee vormt het een obstakel voor flora en fauna. Door hier natuur te ontwikkelen wordt dit gat opgevuld en ontstaat er een aaneengesloten natuurgebied van meer dan 100 hectare. Daarnaast wordt het gebied gebruikt voor waterberging en daarmee worden de doelen van het waterschap gehaald. De oppervlakte van de ecologische hoofdstructuur neemt uiteindelijk toe. Voor een gedeelte gebeurt dat door natuur te compenseren in de gemeente Baarle-Nassau op basis van het nee-tenzij principe (zie hieronder) en voor een deel in de gemeente Alphen-Chaam volgens de saldobenadering. Het gebied Zwart Laag is gevoelig bij Provincie ecologisch “interessanter” voor de EHS dan het terrein waarop de uitbreiding gaat plaatsvinden. In het flora- en faunaonderzoek zie paragraaf 6.3 blijkt dat de EHS op deze manier beter functioneert dan deze in de huidige situatie doet.

In de eerder genoemde rapporten wordt uitgebreid ingegaan op de visie, de omvang en huidige kwaliteiten van het gebied en de te bereiken kwaliteiten en omvang van het gebied. Onderliggend bestemmingsplan voldoet daarom aan de criteria zoals opgenomen in artikel 5.4, lid 4 van de Verordening ruimte. De uitvoering wordt gewaarborgd met dit bestemmingsplan. In dit geval betreft het de juridisch-planologische verankering via een voorwaardelijke verplichting. Dat betekent dat het terrein dat uit de EHS wordt gehaald pas in gebruik mag worden genomen wanneer de EHS-compensatie heeft plaatsgevon-

^{3 3} Verkenning(en)notitie toekomstige inrichting camping en dagrecreatieterrein 't Zand te Alphen-Chaam, Van Nuland en partners, 8 februari 2006 Eindhoven.

³ Gebiedsvisie 2009 't Zand te Alphen-Chaam, RBOI nummer: 030175.00790600, 27 april 2009 Rotterdam/Middelburg.

³ Toekomstvisie en kwaliteitsverbeteringsplan camping en dagrecreatieterrein 't Zand te Alphen-Chaam. Van Nuland en Partners i.s.m. RBOI 29 april 2009 Eindhoven.

³ Natuurtoets en compensatieplan, Kwaliteitsverbetering camping en dagrecreatieterrein 't Zand te Alphen-Chaam, RBOI 27 april 2009 Rotterdam/Middelburg.

den. Het gebied Zwart Laag is immers in het belang van het functioneren van de EHS en vooruitlopend op de doelstellingen met betrekking tot het terrein 't Zand gerealiseerd.

Nee-tenzij principe

Artikel 5.3. Wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek met toepassing van het nee-tenzij principe.

Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur wijzigen indien uit het verzoek van de gemeente om herbegrenzing blijkt dat:

- er sprake is van een groot openbaar belang;

Voor de regio Breda-Tilburg en meer in het bijzonder de gemeente Alphen-Chaam is een goed functionerend recreatiegebied 't Zand van groot belang. Doordat de beheersbaarheid van het gebied in de huidige situatie erg moeilijk is en er in de huidige situatie overlast in de vorm van geluid, vandalisme en vervuiling plaatsvindt, is aanpassing van de ruimtelijke en functionele structuur in het gebied een noodzaak om het recreatiegebied ook in de toekomst op een goede wijze te kunnen laten functioneren.

De gemeente Alphen-Chaam zet in op toerisme en recreatie. Uit onderzoek van de Sociaal-Economische Samenwerking Westbrabantse gemeenten blijkt dat het aandeel in de werkgelegenheid van de recreatieve sector (inclusief horeca) in Alphen-Chaam 10% bedraagt. Dit is het verreweg het hoogste percentage van de Westbrabantse gemeenten (sociaal-economische analyse gemeente Alphen-Chaam 2010). In de provincie Noord-Brabant is dat gemiddeld 6%. In het belevingsconcept "Ruimte voor ondernemen" is aangegeven dat 'Groen' dé onderscheidende factor is in de gemeente Alphen-Chaam. Het belevingsconcept is te beschouwen als opvolger van de beleidnota Toerisme en Recreatie uit 2000. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van de toeristische sector in de gemeente. Deze keuze wordt gevoed door de afnemende werkgelegenheid in andere sectoren, met name de agrarische sector en de kansen die Alphen-Chaam biedt voor toerisme en recreatie. De potenties van Alphen-Chaam liggen op het gebied van toevoeging van vernieuwende, beter op trends inspeliende en meer diverse producten en belevenissen. Voor het recreatiegebied 't Zand betekent dit dat de huidige situatie die is ontstaan in de jaren '70 niet meer voldoet aan de eisen van de huidige recreant. Koppeling van de plannen van de initiatiefnemer en de gemeenten zorgen voor een recreatieterrein voor de recreant van nu, waarin beter kan worden ingespeeld op de dynamische wensen van de recreant.

Uit onderzoek door het Continu Vakantie Onderzoek (CVO) blijkt dat de markt voor tweede woningen groeit. In dit verband verstaat CVO onder tweede woningen naast bungalows vooral ook de voor Camping 't Zand belangrijke markt voor stacaravans en chalets. Eén op de negentien Nederlandse huishoudens (300.000) is op dit moment in het bezit van een (recreatieve) tweede woning. En nog eens 5,5% van de Nederlandse huishoudens (390.000) is van plan in de komende vijf jaar een tweede woning aan te schaffen. Dat is t.o.v. 2004 een stijging van 90.000. Driekwart van de huidige tweede woningen bevindt zich in Nederland. Tevens wordt verwacht dat vooral bedrijven die actief willen zijn op de toeristische kampeermarkt, niet ontkomen aan schaalvergroting. Dit kan door autonome

groei, maar zal vooral door concernvorming, vrijwillige samenwerkingsverbanden of franchiseformules gestalte krijgen. De autonome groeimogelijkheden worden veelal beperkt door de (door de overheid) schaars gehouden ruimte. Wanneer een recreatiebedrijf niet kan uitbreiden en toch tegemoet wil komen aan de toegenomen ruimtevrage van de consument betekent dit veelal een vermindering van het aantal plaatsen en als gevolg daarvan een neerwaartse druk op de brutomarge. Camping 't Zand richt zich op zowel de markt voor toeristisch (kortdurend) verblijf als de markt voor vaste standplaatsen (stacaravans en chalets). De toename aan plaatsen op de camping (235 standplaatsen) worden voornamelijk benut voor de toeristische markt. Hierdoor zet de initiatiefnemer een ontwikkeling in die past binnen de uitgangspunten van het belevingsconcept "Ruimte voor ondernemen", waarin diversificatie van het verblijfsrecreatieve aanbod wordt gestimuleerd.

Tabel: Economische betekenis 't Zand

Huidige situatie:	Aantal plaatsen	Aantal nachten	Gem aantal personen per plaats	Gem besteding per dag	Totale besteding per jaar
Vaste standplaatsen	215	150	2	€ 10	€ 645.000
Seizoensplaatsen	62	150	2	€ 10	€ 186.000
Toeristisch	27	35	2,5	€ 18	€ 42.525
<i>Totaal</i>					€ 873.525
Nieuwe situatie					
Vaste standplaatsen	320	150	2	€ 10	€ 960.000
Seizoensplaatsen	75	150	2	€ 10	€ 225.000
Toeristisch	141	35	2,5	€ 18	€ 222.075
Verhuurcaravans	80	180	2,5	€ 18	€ 648.000
<i>Totaal</i>					€ 2.055.075

De economische betekenis van de uitbreiding van de camping is groot voor de gemeente Alphen-Chaam. De gemiddelde besteding per dag van een toeristische gast (€ 18) is bijna tweemaal zo hoog als die van een vaste gast (€ 10,-) (bron ContinuVakantieOnderzoek 2009). De economische betekenis van de uitbreiding kan worden geschat op ongeveer 1,2 mln euro aan bestedingen per jaar. Dat is een toename van 135% ten opzichte van de bestaande situatie. Het aantal standplaatsen neemt toe van 381 tot 616 plaatsen en deze toename richt zich met name op toeristische plaatsen. In het dorp Alphen staat het voorzieningenniveau onder druk. In het kader van de ontwikkeling van een centrumplan wordt de bestaande supermarkt uitgebreid en worden er mogelijkheden geschapen voor het toevoegen van oppervlakte detailhandel. De dorpen Chaam en Alphen zijn van gelijke omvang. Toch zijn er in Chaam 2 supermarkten. De oorzaak hiervan moet worden gezocht in de hoeveelheid verblijfsrecreatieve voorzieningen rond Chaam. Hier zijn meerdere mogelijkheden voor verblijfsrecreatie gelegen. Het uitbreiden van camping 't Zand betekent een toename van het aantal recreanten die georiënteerd zullen

zijn op Alphen. Zoals hierboven is aangegeven zal met name de toeristische recreant een positieve bijdrage aan het voorzieningenniveau kunnen leveren. Geconcludeerd kan worden dat de het economische en daarmee maatschappelijke belang van de uitbreiding voor een gemeente als Alphen-Chaam groot mag worden geacht. Het aantal recreanten in de omgeving van Alphen heeft een positieve invloed op het behoud en de aanwezigheid van voorzieningen in het dorp.

De gemeente is van mening dat de camping en het dagrecreatieterrein niet verloren mogen gaan voor de regio en de kern Alphen in het bijzonder. Door deze veiliger te maken en het beheer en onderhoud te verzekeren ontstaat er een situatie die voor elke partij (gemeente, gebruiker, omwonenden en de camping) positief uitpakt. Om de beheersbaarheid te kunnen garanderen en de financiering zeker te stellen zal echter wel de camping uitgebreid moeten worden. De initiatiefnemer is zonder meer van plan om een kwaliteitsslag toe te passen op het verblijfsrecreatieterrein. Dat betekent dat in de toekomst de standplaatsen worden vergroot en de centrale voorzieningen worden opgewaardeerd tot een niveau waarbij er meer dan in de huidige situatie door zowel de dag- als de verblijfsrecreant gebruik van kan worden gemaakt.

- er voor de ontwikkeling geen alternatieve locaties voorhanden zijn buiten de Ecologische hoofdstructuur;

De gehele camping is omgeven door de EHS waardoor een uitbreiding buiten de EHS geen reële optie is. Als de uitbreiding buiten de EHS zou moeten gebeuren ontstaat er niet de gewenste veilige en kwalitatief hoogwaardige situatie. Een camping op twee locaties is onlogisch en daarom geen alternatief. Sterker er zouden meer verkeersbewegingen plaatsvinden de beheersbaarheid van het gebied kan dan niet gegarandeerd worden door de afstand. Kortom een uitbreiding van de camping is niet mogelijk buiten de EHS.

- er geen andere oplossingen voorhanden zijn waardoor de aantasting van Ecologische hoofdstructuur wordt voorkomen;

Het dag- en verblijfsrecreatieterrein zijn niet zomaar te verplaatsen. De huidige situatie bestaat al sinds 1974 en de gemeente heeft niet de intentie om dit te verplaatsen. Het toezicht, beheer en onderhoud zijn noodzakelijk op deze locatie, daarnaast is de camping reeds aanwezig in het plangebied. De uitbreiding richting de waterplas is logisch doordat op die manier zaken te combineren zijn en er minder ruimtebeslag noodzakelijk is in de EHS. De parkeerplekken dienen voor zowel de dag- als verblijfs-gasten. De centrale voorzieningen combineren de behoeftes van de dag- en verblijfs-gasten. Door deze op de grens van het dagrecreatieterrein met het verblijfsrecreatieterrein te situeren wordt er ruimtewinst geboekt. Als de camping naar een andere richting zou worden uitgebreid dient er meer bebouwing te worden opgericht om aan de behoeftes van de dag-gasten en de verblijfs-gasten te kunnen voorzien. Door juist op deze manier uit te breiden wordt een beperkter deel van de EHS aangetast dan wanneer de uitbreiding op een andere manier zou plaatsvinden. Daarnaast wordt de weg naar een minder gevoelige plek verlegd en worden de parkeerplekken min of meer binnen het terrein verplaatst waardoor verspreiding van parkeren wordt voorkomen.

- de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

BRO heeft een natuurcompensatierapport opgesteld waarin de effecten van de inbreuk op de natuurwaarden worden weergegeven. Daarnaast is daarin ook aangegeven op welke manier de effecten zoveel mogelijk beperkt worden en hoeveel natuurcompensatie wordt gepleegd. De gronden die daarvoor ingezet worden liggen deels in de gemeente Baarle – Nassau en deels in de gemeente Alphen-Chaam (saldobenadering). De compensatiegronden die in de gemeente Alphen-Chaam zijn gelegen maken onderdeel uit van dit plan. Voor de compensatiegronden in Baarle-Nassau is een separaat bestemmingsplan opgesteld waarvan de procedure min of meer gelijktijdig zal lopen met die voor onderhavig bestemmingsplan. Voor de natuurcompensatie wordt verwezen naar de natuurparagraaf van dit rapport.

- Aan het onderzoek naar alternatieve locaties liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

gezocht wordt naar alternatieve locaties binnen de gemeente en in omliggende gemeenten;

Zoals eerder aangegeven worden de doelstellingen m.b.t. veiligheid, kwaliteit, beheer en onderhoud niet behaald als de uitbreiding van het verblijfsrecreatieterrein niet aansluitend aan het terrein kan plaatsvinden. Alternatieve locaties zijn dan ook niet verder onderzocht. De camping en het dagrecreatieterrein verplaatsen is geen reële optie, hierdoor vervallen alternatieve locaties voor de uitbreiding van de camping.

- een alternatieve locatie moet overwegend dezelfde functie kunnen vervullen;

Zie hiervoor

- tijdverlies en meerkosten ten gevolge van de ontwikkeling van een alternatieve locatie zijn op zichzelf geen reden om dat alternatief af te wijzen.

Tijdverlies is hier niet relevant. Kostentechnisch gezien komt men weer terug op het eerder beschreven verhaal dat er geen doelstellingen bereikt kunnen worden omtrent veiligheid, kwaliteit, beheer en onderhoud. De enige optie is om het hele terrein (dag- en verblijfsrecreatieterrein) te verplaatsen en het plangebied in zijn geheel naar natuur te laten transformeren. Er is geen enkele partij die deze optie reëel noemt of serieus neemt. Als de camping niet uit kan breiden heeft de initiatiefnemer ook niet de middelen om de beheersbaarheid op zich te nemen en verliest het gebied aan kwaliteit. Het beheer en onderhoud wordt dan niet of nauwelijks uitgevoerd en er ontstaat een onveilige situatie. Daarnaast is een investering in de kwaliteit op de camping noodzakelijk. Als deze investering niet kan worden gedaan dan komt de continuïteit van de camping in gevaar met alle gevolgen van dien. In een eerder plan (Toekomstvisie kwaliteitsverbeteringsplan 't Zand 29 april 2009, Van Nuland Partners en RBOI) is berekend wat de kosten zullen zijn met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het recreatieterrein. De gronden die nu in erfpacht zijn worden door de initiatiefnemer overgenomen. Daarnaast wordt een deel van het dagrecreatieterrein overgenomen en dienen er flinke investeringen te worden ge-

daan. Uiteindelijk worden er ook gronden aangekocht en ingericht ten behoeve van natuur.

Voor onderhavig initiatief is een compensatierapport opgesteld waarin de realisatie van de fysieke compensatie conform de voorwaarden van artikel 5.7 van de Verordening ruimte is uitgewerkt. Dit compensatierapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden van artikel 5.7 van de Verordening ruimte.

Tenslotte heeft de adviescommissie Toerisme en Recreatie van de provincie Brabant voorwaardelijk positief geadviseerd over het plan tot herstructurering, kwaliteitsverbetering en uitbreiding in oppervlakte en eenheden van camping 't Zand. Voorliggend plan is in lijn met het advies dat deze commissie heeft gegeven op de ontwikkeling. Het advies is in het bijlagenboek aan dit plan toegevoegd.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Gemeenten of initiatiefnemers dienen bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zorg te dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Naast het feit dat er rekening gehouden dient te worden met zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimtelijke ontwikkeling. De inrichting van de uitbreiding van de camping zal in nauw overleg met de gemeente worden opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met het aspect ruimtelijke kwaliteit. Er wordt echter een inbreuk gedaan op de ruimtelijke kwaliteit door deze in de EHS te realiseren. Extra ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd in de vorm van natuurcompensatie. Het is niet mogelijk om de uitbreiding van de camping te realiseren zonder hiervoor een inbreuk te doen op de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit kan men in de breedste zin van het woord oppakken. De inrichting van de camping zal echter zorgvuldig gebeuren. De gemeente maakt hiervoor afspraken met de initiatiefnemer.

5.3 Gemeentelijk beleid

Het Belevingsconcept

Het rapport "Het belevingsconcept" (Ruimte voor ondernemen, toeristische kansen in groep Alphen-Chaam, maart 2008) door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin worden plannen gepresenteerd die tot doel hebben om toerisme en recreatie naar in Alphen-Chaam naar een hoger niveau te tillen. Het is een prospectus die ondernemers uitnodigt om samen te investeren in een bijzonder toeristisch product. In het Belevingsconcept zijn de volgende ontwikkelingsrichtingen aangeduid:

- verblijf in het groen;
- vergaderen in het groen;
- evenementen in het groen;

- groen en wellbeing;
- aantrekkelijke dorpskernen;
- bezienswaardigheden in het groen.

De gemeente nodigt ondernemers van harte uit om plannen te ontwikkelen die een bijdrage leveren aan dit belevingsconcept.

Plannen voor kwaliteitsverbetering

Bij de gemeente zijn de volgende plannen voor kwaliteitsverbetering van campings bekend:

- camping de Meijberg;
- Klein Paradijs.

Het betreft hier relatief kleinschalige ontwikkelingen. De beoogde kwaliteitsverbetering van camping 't Zand past binnen het gemeentelijke beleid. Doordat de camping te midden van het bosgebied is gelegen gaat de beoogde uitbreiding ten koste van een deel van het bosgebied. Door de koppeling met het dagrecreatieterrein en de doelstellingen die daarbij horen (veiligheid, kwaliteit, beheer en onderhoud) zijn er geen alternatieven voor handen zonder daarvoor een extra ruimtebeslag in te nemen met de daarbij behorende effecten (meer verkeer, minder toezicht, geen garantie voor veiligheid). Het aantasten van de EHS op dit stuk is dan ook onvermijdelijk. De gemeente Alphen-Chaam is echter van mening dat hier sprake is van een algemeen belang en als de compensatie op een goede manier plaatsvindt en voldoende is, kan zij instemmen met deze ontwikkeling. Een eventuele verplaatsing van de gehele camping of het stichten van een dependance zijn om bedrijfseconomische redenen en vanwege de beoogde kwaliteit van de voorzieningen niet reëel. Daar zou nog bij komen dat het hele dagrecreatieterrein ook verplaatst zou moeten worden. Al met al zou dat misschien nog goedkoper zijn dan deze manier, maar niet uitvoerbaar en niet realistisch.

Visie Staatsbosbeheer op de Chaamse Bossen en Alphense Bergen Recreatiezonering Boswachterijen Ulvenhout en Chaam

In het rapport Recreatiezonering Boswachterijen Ulvenhout en Chaam (Grontmij, mei 2007) geeft Staatsbosbeheer een visie op het gewenste gebruik van het bosgebied. In het plan is gekozen om zowel intensieve recreatievormen aan te bieden als tevens de natuurvorser de mogelijkheid te geven natuur te ontdekken. De omvang van de boswachterij maakt dit mogelijk.

Cittaslow

Alphen-Chaam is 26 juni 2010 als eerste Brabantse gemeente Cittaslow gecertificeerd en vormt nu samen met Midden Delfland, Borger-Odoorn, Vaals, Heerde, Vlagtwedde en Bellingwedde Cittaslow Nederland. Alphen-Chaam heeft alles te bieden waar steeds meer Nederlanders in drukke verstedelijkte gebieden alleen maar van kunnen dromen: ruimte en rust. Nog geen tienduizend inwoners leven in een buitengewoon natuurrijk ge-

bied van tienduizend hectare. Uitgestrekte bossen, weilanden, heide en zandduinen, beken en vennen trekken aan je voorbij. De Chaamse Bossen met de beekdalen en bolakkers, het Zand, de Alphense Bergen en de Strijbeekse Heide met haar prachtige vennen zijn enkele van de vele schitterende locaties. Met de uitgebreide landgoederen Anneville, Luchtenburg en Hondsdonk is het ook cultuurhistorisch een rijk gebied.

Toegevoegde waarde

Een gemeente wordt pas Cittaslow als die zich positief onderscheidt op de beleidsterreinen Milieu, Infrastructuur, Kwaliteit van leven, Instandhouding streekproducten, Gastvrijheid en Bewustzijn. Op al deze terreinen heeft Alphen-Chaam concrete maatregelen genomen of wil dat gaan doen.

Facetbeleid

Cittaslow is facetbeleid in Alphen-Chaam. Voortaan wordt bij besluiten altijd gevraagd wat de toegevoegde waarde is voor Cittaslow. Cittaslow helpt zo bij het maken van keuzes en prioriteiten. Maar het versterkt ook de bewustwording bij beleidsmakers, instellingen, ondernemers én inwoners. Daardoor blijft iedereen bij de les en blijft de gemeente zich onderscheiden op genoemde beleidsterreinen.

Hetgeen met onderhavig bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt wordt, draagt positief bij aan het Cittaslow-concept. Immers is op wel afgewogen wijze gekomen tot een duurzaam en toekomstgerichte visie en bestemmingsregeling voor 't Zand (camping, dagrecreatie, waterplas en behoud gedeelte van EHS) in combinatie met een passende bestemming en inrichting voor de natuurcompensatiegronden in het Zwart Laag en enkele percelen in de gemeente Baarle-Nassau.

Structuurvisie

De gemeenteraad heeft op 4 februari 2014 de structuurvisie Alphen-Chaam vastgesteld. De Structuurvisie heeft meerdere ambities en doelen voor zowel het bestuur, voor de ambtelijke organisatie als voor de burger. Voor ons als bestuur (raad en college) geeft deze structuurvisie aan welke ontwikkelingen we van belang vinden en welke regie / sturing daarop noodzakelijk of wenselijk is. Voor de ambtelijke organisatie geeft de structuurvisie onder andere de kaders en randvoorwaarden voor het afwegen van initiatieven, welke ter besluitvorming voorgelegd moeten worden. Voor de mensen in de samenleving geeft de structuurvisie duidelijkheid over de wenselijke ontwikkelingen en initiatieven en de kaders waaraan de voorstellen hiervoor op hoofdlijnen moeten voldoen.

Inhoudelijk sluit de ambitie van de structuurvisie aan bij de Agenda van de Toekomst Alphen- Chaam 2020, waaronder in ieder geval de volgende ambitie onderdeel uitmaakt van de structuurvisie:

1. Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

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

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

Omdat recreatieve initiatieven veelal in het buitengebied gelegen zijn, is een goede landschappelijke inpassing van het grootste belang. Een initiatief moet een meerwaarde vormen voor de beleving van het buitengebied. Ieder gebied stelt vanuit zijn karakter, kwaliteiten en gevoeligheden andere eisen aan een goede inpassing.

De Recreatieve Driehoek is een gebied van ongeveer 550 hectare in het buitengebied van Alphen-Chaam. Het tussen Alphen en Chaam gelegen gebied is grofweg ingeklemd tussen de Chaamseweg/Alphensebaan, de Baarleseweg en de Fransebaan. De Recreatieve Driehoek is aangewezen als een belangrijke locatie voor ruimte-intensieve initiatieven in toerisme en recreatie. Het plangebied waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt is binnen deze recreatieve driehoek gelegen.

Besluit

Tenslotte is vorig jaar november het besluit genomen om te stoppen met het Weidebad (openlucht zwembad). Het behoud en de kwaliteitsverbetering van 't Zand worden daarvoor nog belangrijker als enige zwemvoorziening in de gemeente. Het sluit aan op de wens om een intensieve functie uit de natuur te weren en te concentreren in het gemeentelijk recreatiegebied.

5.4 Conclusie beleid

Vanuit het oogpunt van veiligheid, kwaliteit en beheer en onderhoud (beheersbaarheid) is het noodzakelijk om verbeteringen toe te passen op en voor het dagrecreatieterrein. Ook is kwaliteitsverbetering op de camping noodzakelijk. Om dit te kunnen bewerkstelligen is ook een uitbreiding van de camping noodzakelijk. De kwaliteit van de camping zal ook een impuls krijgen en het geheel zal een nieuw gebied vormen waarin de doelstellingen integraal worden bereikt.

Uiteindelijk betekent dit wel dat er een aantal ingrepen wordt gedaan in de EHS. Deze ingrepen zijn echter onoverkomelijk. Het maatschappelijk belang weegt in dit geval dan ook zwaarder dan het ecologisch belang van dit gedeelte van de EHS. Om deze reden dient dan ook de begrenzing van de EHS te worden aangepast. Een deel ervan wordt via de saldobenadering herbegrensd en een deel via het nee-tenzij principe. Op een andere manier uitbreiden of het hele terrein verplaatsen is geen reële optie. Door de uitbreiding op de plek, zoals in het projectprofiel staat aangegeven, plaats te laten vinden wordt wel een extra ruimteclaim voorkomen. Door bepaalde zaken te combineren, zoals de parkeergelegenheid en de voorzieningen voor dag- en verblijfgasten vindt er een vorm van centralisatie plaats wat bijdraagt aan de doelstellingen van de provincie omtrent zuinig ruimtegebruik. Deze visie past tevens binnen het Cittaslow-concept. Tenslotte past het initiatief binnen de structuurvisie van de gemeente Alphen-Chaam en vervult 't Zand de wens om een openlucht zwem voorziening op een duurzame manier te behouden en te exploiteren.

Dat betekent wel dat er een compensatie ten aanzien van natuur dient plaats te vinden. Gedeeltelijk vindt dit plaats in de gemeente Alphen-Chaam en gedeeltelijk in de gemeente Baarle-Nassau. Deze compensatieopgave is verder uitgewerkt in de flora- en fauna-paragraaf.

6. PROGRAMMATISCHE ASPECTEN

6.1 Verkeer en parkeren

De uitbreiding van camping 't Zand en opwaardering van dagrecreatieterrein 't Zand hebben verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de verkeersbewegingen effecten hebben op het geheel van verkeersbewegingen en parkeerbelasting in de omgeving van de locatie.

Ontsluiting

In de Verkenningennotitie⁴ voor de toekomstige inrichting van de camping en het dagrecreatieterrein zijn een achttal scenario's opgesteld voor de toekomstige uitbreiding en ontsluiting van 't Zand. Daarbij zijn per scenario de voor- en nadelen in beeld gebracht aan de hand van acht beoordelingspunten. In het proces na gereedkomen van de bovengenoemde Verkenningennotitie is een negende scenario opgesteld en beoordeeld. Op de volgende bladzijden volgt een overzicht van de verschillende scenario's en (in tabelvorm) een samenvatting van het aspect ontsluiting in de scenario's en de voor- en nadelen ervan, gebaseerd op de Verkenningennotitie.

In de overwegingen voor de keuze van de ontsluiting, blijken enkele alternatieven duidelijke nadelen te hebben. Nieuwe toegangswegen aan de noordzijde van het terrein (scenario 6, 7, 8 en 9) doorsnijden de bestaande natuur, dit is ongewenst en niet in lijn met de gebiedsvisie waarin aangegeven wordt dat er (van west naar oost) een ruimtelijke zonering van de functies natuur, recreatie en wonen nagestreefd wordt. Daarnaast creëren deze scenario's een langere rijroute naar het terrein, waardoor de extra kilometers de natuur verstoren. Bovendien biedt het vigerende bestemmingsplan niet de mogelijkheid om bestaande onverharde wegen te verharden en hebben de onverharde paden een cultuurhistorische waarde in het landschap.

De initiatiefnemer heeft, in overleg met de gemeente, gekozen voor ontsluiting van zowel de camping als de dagrecreatie via de Fransebaan⁵. Deze ontsluiting past binnen de zonering van de gemeentelijke gebiedsvisie, omdat het voorkeurs-tracé niet de functie wonen, noch de functie natuur doorsnijdt. Ook is, door het gebruik van bestaande toegangswegen, nauwelijks toevoeging van wegverharding nodig in het gebied.

Ook kent deze ontsluiting een aantal verkeerskundig positieve effecten. Allereerst wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting van het dagrecreatieterrein, waardoor de situatie voor weggebruikers van de Fransebaan ongewijzigd blijft.

⁴ Van Nuland & Partners, Verkenningennotitie toekomstige inrichting camping en dagrecreatieterrein 't Zand te Alphen-Chaam, 8 februari 2006

⁵ Van Nuland & Partners en RBOI, Toekomstvisie en kwaliteitsverbeteringsplan camping en dagrecreatieterrein 't Zand te Alphen-Chaam, 29 april 2009

Tevens wordt de bereikbaarheid van de camping meer helder, door de combinatie met het dagrecreatieterrein. Daarnaast is het verkeer van en naar de camping niet meer beperkt tot een route via de dorpskern van Alphen. De verkeersintensiteit op de route via de dorpskern kan afnemen.

Er is nadrukkelijk de keuze gemaakt om de camping niet te ontsluiten met een nieuwe aansluiting op de Maastrichtsebaan. Op die manier wordt de dorpskern niet extra belast met verkeer van en naar het plangebied. Een deel van de verblijfgasten kan via de Maastrichtsebaan nog steeds de camping bereiken, maar het overgrote deel van het autoverkeer zal via de Fransebaan het terrein bereiken en verlaten. Tevens wordt er op deze manier minder druk op de aanwezige natuurwaarden gelegd en kan het parkeren gecentraliseerd worden. De nieuwe parkeerterreinen liggen op grotere afstand van de villawijk dan in de huidige situatie.

Aanpassing ontsluiting n.a.v. zienswijzen

Naar aanleiding van een zienswijze van Natuurvereniging Mark en Leij is gebleken dat het tracé van de te verlengen ontsluitingsweg een aardkundig waardevolle duin doorkruist. Deze duin is ontstaan in de ijstijd zoals het gehele aardkundig waardevolle gebied 't Zand. Het tracé is hierop aangepast, zodat voor het eerste deel gebruik gemaakt zal worden van het aanwezige brede zandpad tot de kruising met het pad dat in het verlengde van de Reitheining ligt. Hierdoor blijft het duin onaangetast. Deze wijziging heeft geen grotere aantasting van natuur tot gevolg, de oppervlakte aan te tasten natuur wordt zelfs kleiner doordat voor deze wijziging van een bestaand pad gebruikt wordt gemaakt.



Figuur 6.1 Aanpassing tracé ontsluitingsweg



Overzicht voor- en nadelen van aspect ontsluiting (Bron scenario 1 t/m 9: Verkenningennotitie)

	Druk op natuur	Synergie dag- en verblijfsrecreatie	Beheersbaarheid	Efficiency	Leefbaarheid camping	Leefbaarheid villawijk	Ontlasting verkeer Alphen	investeringen
Scenario 1	-	Bezoek aan centrumgebouw wordt niet 'afgedwongen'	Allerminst optimaal	Minimaal	Leefbaarheid en veiligheid negatief door verkeersdruk op camping	Geen extra verkeersdruk in villawijk	Verkeerssituatie in dorpskern verslechtert	Geen investering benodigd in nieuwe toegangswegen en parkeerplaatsen
Scenario 2	Minder druk op natuur, door vervallen van noordelijke ontsluiting	Bezoek aan centrumgebouw wordt 'afgedwongen' -> beter, maar niet optimaal	Betere beheersbaarheid. Echter noordzijde terrein onbeschermd	Positieve invloed op efficiency	Dorpskern Alphen op redelijk eenvoudige en milieuvriendelijke wijze te bereiken	Nadelig, door verkeersdruk in bestaande naastgelegen villawijk	Verkeersdruk in dorpskern Alphen vermindert	Investeringsbedrag laag
Scenario 3	Gelijk aan huidige situatie, maar minder verkeer door bos	Bezoek aan centrumgebouw wordt 'afgedwongen' -> beter, maar niet optimaal, beter dan scenario 1	Mindere beheersbaarheid en noordzijde terrein onbeschermd	Positieve invloed op efficiency, idem scenario 2	Dorpskern Alphen op redelijk eenvoudige en milieuvriendelijke wijze te bereiken, idem scenario 2	Nadelig, door verkeersdruk in bestaande naastgelegen villawijk, idem scenario 2	Verkeersdruk in dorpskern Alphen vermindert	Investeringsbedrag hoger dan in scenario 2

Scenario 4	Gelijk aan huidige situatie	Bezoek aan centrumgebouw wordt 'afgedwongen', idem scenario 2	Mindere beheersbaarheid en noordzijde terrein onbeschermd, idem scenario 3	Positieve invloed op efficiency, idem scenario 2	Geluidsoverlast zuidzijde camping, veiligheid in- en uitgang minder -> slechter dan scenario 3	Nadelig, door verkeersdruk op doorgetrokken toegangsweg	Verkeersdruk in dorpskern Alphen vermeerderd, maar in- en uitgang voor fietsers heeft positieve invloed	Extra investeringen benodigd dan in scenario 3
Scenario 5	Gelijk aan scenario 3 en 4, maar minder verkeer door bos	Beter dan scenario 4	Betere beheersbaarheid. Echter noordzijde terrein onbeschermd	Positieve invloed op efficiency	Dorpskern Alphen eenvoudige en milieuvriendelijke bereikbaar, idem scenario 3	Geen extra verkeersdruk in villawijk	Verkeersdruk in dorpskern Alphen vermindert	Geen extra investeringen benodigd voor ontsluiting
Scenario 6	Hoog, maar minder verkeer door bos	Optimaal	Betere beheersbaarheid. Echter noordzijde terrein onbeschermd	Positieve invloed op efficiency	Leefbaarheid en veiligheid beter dan in alle andere scenario's	Optimaal, geen extra verkeersdruk in villawijk	Verkeersdruk in dorpskern Alphen vermindert	Extra investeringen benodigd in toegangsweg en verbinding over water, opoffering natuur
Scenario 7	Hoger dan scenario 6, geen natuurwinst	Geen optimale synergie, wel voordeel van verbinding over water	Mindere beheersbaarheid	Minimaal, idem scenario 1	Leefbaarheid en veiligheid beter dan in alle andere scenario's, idem scenario 6	Iets hinder, door verkeersbewegingen en entree dagrecreatie	Verkeersdruk in dorpskern Alphen vermindert	Benodigde investering lager dan scenario 6, opoffering natuur
Scenario 8	Even hoog als scenario 6, geen natuurwinst	Geen optimale synergie, wel voordeel van verbinding over water, idem scenario 7	Mindere beheersbaarheid	Minimaal, idem scenario 1	Leefbaarheid en veiligheid beter dan in alle andere scenario's, idem scenario 6	Optimaal, nabijheid centrale ingang nauwelijks van invloed	Verkeersdruk in dorpskern Alphen vermindert	Hoge investeringen benodigd

Scenario 9	Hoog, doorsnijding van bos tast cultuurhistorisch landschap aan. Verstoring natuur	Beter dan scenario 4	Betere beheersbaarheid. Echter noordzijde terrein onbeschermd	Positieve invloed op efficiency, idem scenario 2	Geluidsoverlast zuidzijde camping, dorpskern Alphen op redelijk eenvoudige en milieuvriendelijke wijze te bereiken	Optimaal, geen extra verkeersdruk in villawijk	Verkeersdruk in dorpskern Alphen vermeerderd	Hoge investeringen benodigd, opoffering natuur
------------	--	----------------------	---	--	--	--	--	--

Verkeersgeneratie

Camping

Binnen het plangebied functioneert in de huidige situatie de camping met 381 standplaatsen. Uitgaande van deze omvang en kencijfers van CROW⁶ genereert de camping, tijdens de zomermaanden (drukste periode kampeerseizoen) ongeveer 412 motorvoertuigbewegingen per etmaal op zowel een gemiddelde werkdag als een gemiddelde weekdag. De uitgangspunten en de berekening zijn opgenomen in de bijlage, dit geldt voor alle verdere berekeningen in deze paragraaf.

Onderdeel van de ontwikkelingen rond 't Zand is een uitbreiding van de camping met 235 kampeerplaatsen. Na de uitbreiding heeft de camping dan in totaal 616 kampeerplaatsen. Op een gemiddelde dag in juli (drukste maand) genereert de camping dan 666 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Dagrecreatie

In het kader van onderhavig plan zijn verkeerstellingen uitgevoerd op de Voskuil en de Maastrichtsebaan⁷. Op een gemiddelde zaterdag in augustus is de verkeersintensiteit op de Voskuil ongeveer 395 motorvoertuigen per etmaal. Aangezien de Voskuil uitsluitend het dagrecreatieterrein ontsluit, kan gesteld worden dat deze motorvoertuigbewegingen allemaal worden gegenereerd door bezoekers van het terrein.

Tijdens de onderzoeksperiode van de verkeerstelling lag de temperatuur rond de 20°C. Het aantal getelde motorvoertuigbewegingen staat daarmee voor een gemiddelde weekenddag in het hoogseizoen. Van een topdag (zeer mooi weer in het weekend) is bekend dat circa 3.000 bezoekers het dagrecreatieterrein bezoeken. Mobiliteitskenmerken van bezoekers van een dagrecreatieterrein zijn niet bekend, echter deze zullen veel overeenkomsten hebben met mobiliteitskenmerken van bezoekers aan een openluchtzwembad. Op basis van de mobiliteitskenmerken (CROW) van bezoekers van openluchtzwembaden, genereert dit aantal bezoekers ongeveer 1100 motorvoertuigbewegingen op een dag (berekeningen zie bijlage).

Naast de aantrekkingskracht van de dagrecreatie zelf, worden op het terrein evenementen georganiseerd. Per jaar worden door de scouting twee evenementen georganiseerd: een scoutingkamp en een HIT(Hike, Interesse en Trappers)-kamp. Deze kampen worden bezocht door ongeveer 200 deelnemers. Tevens wordt één keer per jaar een hippisch evenement georganiseerd op het dagrecreatieterrein. Het aantal bezoekers aan het hippisch evenement is onbekend.

⁶ CROW publicatie 272, Verkeersgeneratie voorzieningen, december 2008, en bijbehorende online-rekentool www.crow.nl/verkeersgeneratie

⁷ Dinaf Traffic Control b.v. i.o.v. gemeente Alphen-Chaam, verkeerstellingen Maastrichtsebaan en Voskuil, augustus 2010

De opwaardering van het dagrecreatieterrein heeft met name invloed op het aantal bezoekers aan de dagrecreatie. Voor deze groei wordt een percentage aangehouden van 10% (aannee in overleg met opdrachtgever), dat wil zeggen dat er vanuit wordt gegaan dat na de realisatie van de kwaliteitsverbetering het dagrecreatieterrein 10% meer bezoekers trekt. Ten aanzien van de verkeersgeneratie van het dagrecreatieterrein betekent dit 436 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde dag in het hoogseizoen en 1210 motorvoertuigbewegingen op een zeer drukke dag (mooi weer, weekenddag). De berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

	Gemiddelde dag in gemid- delde maand (mvtgbew/ etm)	Gemiddelde werkdag in hoogseizoen (mvtgbew/ etm)	Gemiddelde weekdag in hoogseizoen (mvtgbew/ etm)	Gemiddelde weekenddag in hoogsei- zoen (mvtg- bew/etm)	Drukke week- enddag in hoogseizoen (mvtg- bew/etm)
Huidige situatie					
Camping (381 kampeerplaatsen)	137	412	412	412	412
Dagrecreatie (1.080 bezoekers gemiddel- de weekenddag hoogseizoen, 3.000 be- zoekers drukke dag in hoogseizoen)		210	245	395	1100
Toekomstige situatie					
Camping (616 kampeerplaatsen)	222	666	666	666	666
Dagrecreatie (toename 10% bezoekers)		231	271	436	1210

Tabel 1 Verkeersgeneratie huidige en toekomstige situatie

Toekomstige verkeersintensiteiten

In de huidige situatie is de ontsluiting van de camping en de ontsluiting van het dagrecreatieterrein van elkaar gescheiden. Na realisatie van de uitbreiding van de camping en de verbeteringen aan het dagrecreatieterrein, wordt de ontsluiting van beide functies gecombineerd op de huidige ontsluitingsroute van de dagrecreatie via de Voskuil en Fransebaan.

Na realisatie van de uitbreiding van de camping, het verbeteren van het dagrecreatieterrein en het combineren van de ontsluiting van deze functies, neemt de intensiteit op de Voskuil en daarmee op de Fransebaan toe. In onderstaande tabel staat de te verwachten toename op deze route overzichtelijk, per type dag weergegeven. Ook deze berekeningen zijn opgenomen in de bijlage.

Tabel 2 Toename verkeersintensiteit op nieuwe ontsluiting camping en dagrecreatie 't Zand

Toename op route Voskuil-Fransebaan (mvtg/bew/etm)	
Toename gemiddelde werkdag hoogseizoen	$666 + (231 - 210) = 687$
Toename gemiddelde weekdag hoogseizoen	$666 + (271 - 245) = 692$
Toename gemiddelde weekenddag hoogseizoen	$666 + (436 - 395) = 707$
Toename drukke weekenddag hoogseizoen	$666 + (1210 - 1100) = 776$

De sommen in de tabel zijn als volgt opgebouwd: toekomstige verkeersgeneratie camping + (toekomstige verkeersgeneratie dagrecreatie – huidige verkeersgeneratie dagrecreatie). De huidige verkeersgeneratie dagrecreatie wordt in mindering gebracht, omdat dit verkeer reeds in de bestaande situatie op de 'nieuwe ontsluiting' rijdt.

De Voskuil is de toegangsweg naar het dagrecreatieterrein en voorzien van een advies-snelheid van 30 km/h, middels bord A4 (RVV 1990). De Fransebaan ligt in het hart van het Ulvenhoutse Bos en Kapellebos, waarin 't Zand gelegen is. De weg ligt buiten de bebouwde kom en bestaat uit een rijloper van circa 5 meter breed, zonder as- of kantmarkering. De maximum snelheid is 80 km/h. Ondanks deze maximum snelheid heeft de weg de functionele en fysieke kenmerken van een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom. Binnen deze categorie heeft CROW twee subtypen erftoegangsweg onderscheiden: type I en type II⁸. De Fransebaan heeft de kenmerken van een erftoegangsweg type I: een rijbaan van circa 4,5 meter breed, geen kantmarkering en menging van langzaam en snel verkeer. Voor een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom zijn intensiteiten van 5.000 à 6.000 mvtg per etmaal acceptabel en daarmee is de te verwachten intensiteit van 1.171 mvtg/etm (zie tabel 3) acceptabel. Echter, bij een intensiteit van 1.000 mvt per etmaal of meer, ontstaat bij een smalle weg de kans op bermschade. De rijbaan is voldoende breed om twee voertuigen elkaar te laten passeren, maar het verdient aanbeveling dit te monitoren. De Voskuil is weliswaar gelegen op eigen terrein, maar van het type weg geldt de verkeerskundige vuistregel dat een weg met een dergelijk profiel (circa 3,5 meter) een capaciteit heeft van ongeveer 1.500 mvtg/etm. Gezien de te verwachten verkeersintensiteit (1.171 mvtg/etm) zijn op de Voskuil geen afwikkelingsproblemen te verwachten.

De Fransebaan sluit aan op de Gilzerweg (N260) ter hoogte van de Oosterwijksestraat. De Gilzerweg (N260) verbindt Gilze met Baarle-Nassau en Turnhout (B) en heeft een gebiedsontsluitingsfunctie. De weg is voorzien van twee rijstroken, gescheiden door asmarkering en een fietspad aan twee zijden. De capaciteit van de weg is in de meest optimale omstandigheden 1.400 pae/uur per rijstrook⁹, omgerekend voor de Gilzerweg (N260) circa 65.000 mvtg/etm. Deze capaciteit is in de meest ideale omstandigheden en daardoor hoog te noemen voor praktijksituaties. Echter, het geeft aan dat de verwachte verkeersintensiteit op de Gilzerweg (N260) van 6.196 mvtg/etm (jaar 2020) na realisatie

⁸ CROW publicatie 164d, Handboek Wegontwerp – Erftoegangswegen, februari 2002

⁹ CROW publicatie 164c Handboek Wegontwerp – Gebiedsontsluitingswegen, februari 2002

van het de uitbreiding van de camping en opwaardering van het dagrecreatieterrein, ruim ligt onder de capaciteit, en dat deze past bij de functie van de weg.

Tabel 3 Verkeersintensiteiten drukke weekenddag in hoogseizoen (excl. en incl. ontwikkeling)

	2010		2020	
	Excl. ontwikkeling	Incl. ontwikkeling	Excl. ontwikkeling	Incl. ontwikkeling
Voskuil	395	1171	395	1171
Gilzerweg (N260) km 14,33-17,48)	5209	5985	5475	6196

Parkeren

De camping en de dagrecreatie zorgen voor een vraag naar parkeerplaatsen. De berekening van de parkeerbehoeften van de functies is normaal gesproken gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW¹⁰. CROW geeft geen kencijfers voor deze functies. Daarom wordt voor de camping en de dagrecreatie aan de hand van de bezoekersaantallen berekend hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn.

Campinggasten parkeren de auto bij de kampeereenheid of op een centrale parkeergelegenheid nabij de kampeervelden. De verwachting is dat in de praktijk campinggasten met één voertuig per kampeerplaats naar de camping komen. Werknemers van de camping parkeren op het te handhaven parkeerterrein op de camping. Overige auto's en bezoekers van de camping parkeren ook op dit parkeerterrein of nabij de beoogde centrumvoorzieningen, evenals bezoekers aan het dagrecreatieterrein. In onderstaande tabel staat de parkeerbehoefte per functie en per type dag weergegeven. In de bijlage zijn de uitgebreide berekeningen opgenomen.

Tabel 4 Parkeerbehoefte (auto's) diverse dagen camping en dagrecreatie 't Zand

Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen)	Camping (werknemers +bezoekers)	Dagrecreatie	Totaal
Parkeerbehoefte gemiddelde weekenddag in hoogseizoen	7+13	197	217
Parkeerbehoefte drukste weekenddag in hoogseizoen	7+13	545	565
Parkeerbehoefte gemiddelde werkdag in hoogseizoen	7+13	136	156
Parkeerbehoefte gemiddelde werkdag in hoogseizoen	7+13	104	124

In de huidige situatie telt het gebied 1.150 parkeerplaatsen (zie figuur 6.1). Deze zijn verdeeld over diverse locaties op het dagrecreatieterrein. Hierdoor ontstaat een rommelige indruk. De parkeerbehoefte van de toekomstige situatie is berekend en op basis daarvan is een nieuwe parkeersituatie ontworpen. Dit biedt een aantal verbeteringen:

¹⁰ CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering, 3^e druk september 2008

- de parkeersituatie wordt meer overzichtelijk.
- een aantal parkeerplaatsen wordt gecentraliseerd, waardoor de parkeerdruk op de omgeving afneemt.
- de parkeerplaatsen worden zo gesitueerd dat onveilige situaties worden voorkomen. Met name de op te heffen parkeerplaats (P7) nabij de Fransebaan nodigt door de afgelegen ligging uit tot onveilige situaties in de avond en nachturen.

Voor de inrichting van parkeren voor de camping en het dagrecreatieterrein is een nieuw ontwerp gemaakt (zie figuur 6.1). Het huidige parkeerterrein (D) van de camping (100 pp) blijft behouden. De nieuw in te richten parkeerlocaties zijn:

- de parkeerlocatie (A) nabij de beoogde centrumvoorziening (100 pp);
- een parkeerlocatie (B) ten oosten van de eerst genoemde parkeerlocatie (400 pp);
- de derde parkeerlocatie (C) is een overlooplocatie halverwege de weg Voskuil, ten westen van de weg (150 pp). Deze locatie betreft een bestaand parkeerterrein dat nu en in de toekomst wordt ingezet bij extreme drukte.

Naar aanleiding van de zienswijzen die zijn binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan en de informatiebijeenkomst d.d. 27 januari 2016 is onderzoek uitgevoerd naar alternatieve parkeermogelijkheden. Daaruit is gekomen dat ter plaatse van parkeerplaats B (zie figuur 6.2) 1.000 parkeerplaatsen kunnen worden gecreëerd. Daardoor vervalt de noodzaak voor een parkeerplaats aan de oostzijde van het plangebied. Parkeerplaats B is daardoor groter opgenomen op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan en de parkeerplaats aan de oostzijde van het plangebied is verwijderd van de verbeelding. Hierdoor is ook tegemoet gekomen aan de zienswijze.

In de bestaande situatie is in totaal (inclusief ligweide) plaats voor 1.000 voertuigen. Dit aantal is voldoende om de parkeerbehoefte op het terrein op te vangen.

Naast parkeren voor personenauto's bestaat bij met name dagrecreatie ook behoefte aan fietsparkeerplaatsen. Om het aantal fietsparkeerplaatsen bij een functie te bepalen is door Fietsberaad de Fietsparkeertool¹¹ opgezet. Echter, voor de functie strandbad zijn geen fietsparkeerkencijfers opgenomen. Op basis van ervaring van de initiatiefnemer kan gesteld worden dat de parkeerbehoefte van fietsers maximaal 250 fietsenparkeerplaatsen is. Het verdient aanbeveling op het terrein ruimte voor dit aantal fietsparkeerplaatsen te reserveren, op korte afstand van de recreatieplas.

¹¹ Fietsberaad, Fietsparkeertool (www.fietsberaad.nl/fietsparkeertool)



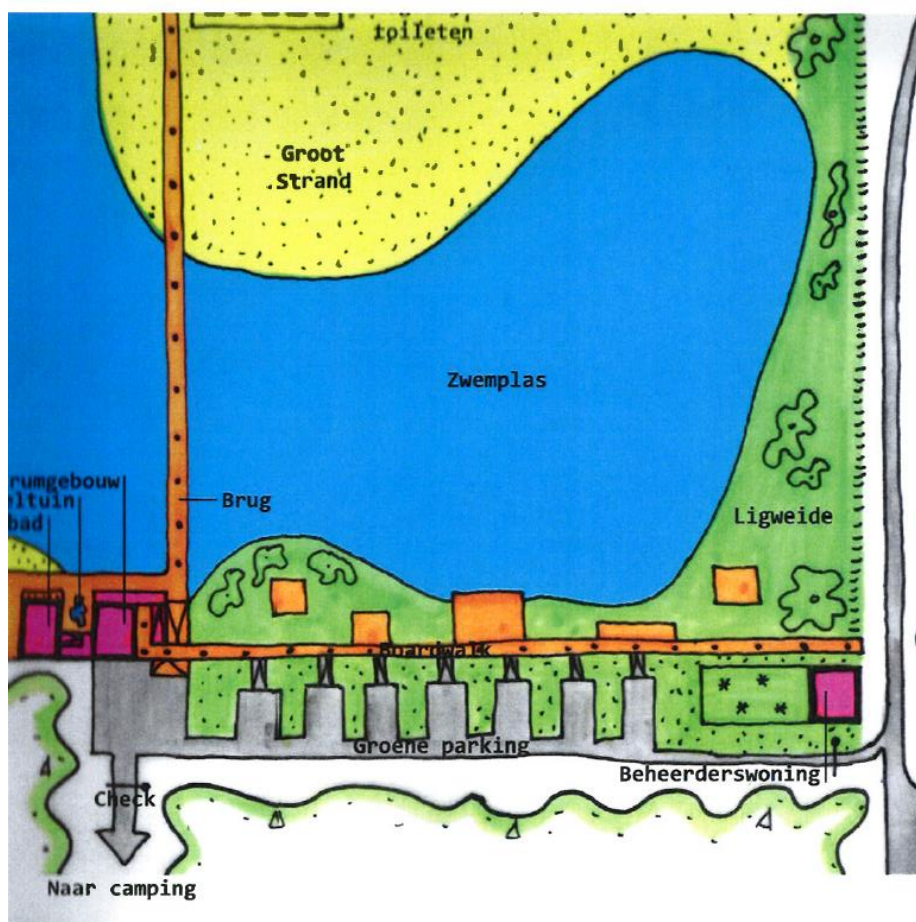
Figuur 6.2 Huidige en toekomstige verkeers- en parkeersituatie

6.2 Inrichting Camping 't Zand

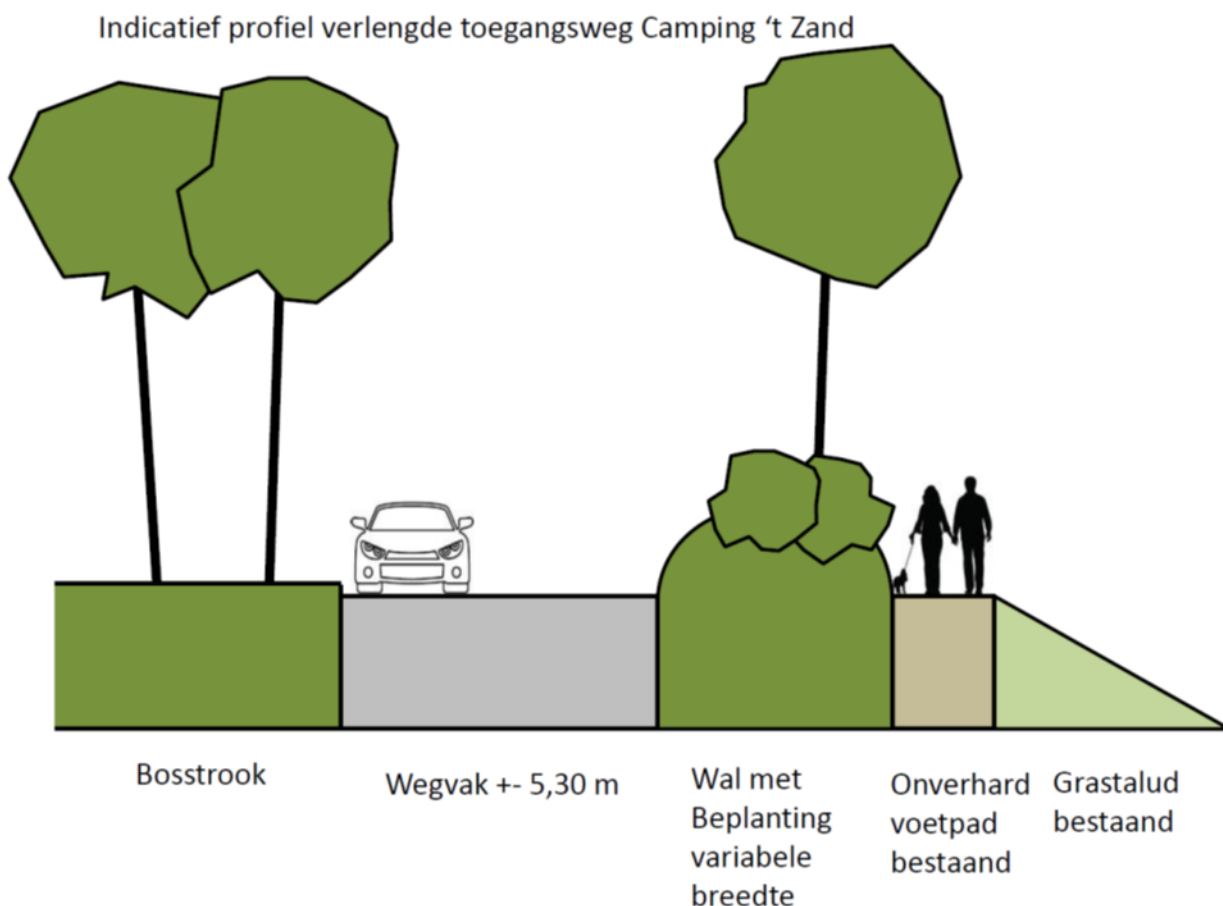
Voor de inrichting van de camping is een inrichtingsschets opgesteld. Deze inrichtingsschets is weergegeven in figuur 2.6 en opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Een derde deel van de uitbreiding (3,5 hectare) zal behouden worden als bos en daarmee als EHS. In de inrichtingsplan is vastgelegd welke gronden structureel onderdeel uitmaken van de groenstructuur (donkergroen aangegeven op afbeeldingen), en welke gronden kunnen worden ingericht en gebruikt als kampeerplaats en/of als groen (okergeel en lichtgrijs). Zoals uit het inrichtingsplan blijkt is sprake van een zoveel mogelijk doorlopende groenstructuur, waardoor de in het gebied voorkomende diersoorten (met name grondgebonden diersoorten) in het plan behouden kunnen blijven.

Daarnaast wordt het de nieuwe toegangsweg en de activiteiten ten zuiden van de zwemplas volgens de schets zoals weergegeven in figuur 6.2 ontwikkeld. De parkeerplaats, bedrijfswoning, ligweide en de bebouwing met voorzieningen worden ingepast in de bosrijke omgeving. In figuur 6.3 is het profiel weergegeven van de ontsluitingsroute die van het park naar de Frans Baan loopt weergegeven. Door deze zorgvuldige inpassing ontstaat een veilige en landschappelijk verantwoord ontsluiting van het recreatieterrein.



Figuur 6.2 Inrichtingsbeeld recreatieplas en ontsluiting



Figuur 6.3 Profielschets inrichting ontsluiting

Het inrichtingsplan vormt de basis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit betekent dat het structurele groen is aangeduid als 'bos'. Op gronden binnen deze aanduiding gelden beperkingen ter behoud en bescherming van de EHS. Dit betekent dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) ter plaatse de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het verlagen van de waterstand door aanleg van drainage of bemaling;
- het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen; die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
- het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
- het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen.

De genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de land-

schappelijke en/of natuurwaarden. Dit houdt dus in dat het kappen van enkele solitaire bomen, bijvoorbeeld ten behoeve van interne ontsluiting, afweegbaar is, maar het kappen van een vlak met bomen (houtopstanden) duidelijk niet. De reden hiervoor is dat het kappen van een vlak met bomen strijdig is met de doelstelling van de bestemming, namelijk het behouden van een duurzame en robuuste groenstructuur.

Ook volledige egalisaties van het in het terrein aanwezige microreliëf hebben een negatief effect op de natuur- en landschapswaarden die binnen de EHS zijn beschermd en zijn daarom als strijdig aan te merken. Het uitvoeren van een enkele hoogteverandering, bijvoorbeeld voor het aanleggen van een wandelpad, is afweegbaar.

De bovenstaande verbodsbepaling is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3 Inrichting Zwart Laag

Het streefbeeld voor het terrein is een kruiden- en faunarijk grasland. Dit komt overeen met het SNL-beheertype N12.02. Als randbeplanting zal aan twee zijden een houtsingel met inheems bos- en struikplantsoen worden aangelegd.

Voor de ontwikkeling van het geschetste eindbeeld zijn geen specifieke ingrepen voorzien. Door consequent uitvoeren van een maaibeheer met extensieve nabeweiding ontstaat een kruidenrijke grasvegetatie. Hierbij is het van belang om rekening te houden met de aanwezige fauna.

Voor ontwikkeling van de houtsingels zijn de volgende maatregelen nodig:

- aanplanten boom- en struikvormers en aanplanten vrijwaren van vraat;
- verwijderen van opslag van ruigtekruiden en bramen;
- inboeten van uitgevallen bos- en struikplantsoen;
- periodiek afzetten van boom- en struikplantsoen (hakhoutbeheer: eens per 7-10 jaar) met uitzondering van enkele overstaanders.

7. MILIEUASPECTEN

7.1 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

Voor onderhavig plan is de te verwachten toename verkeergeneratie berekend (zie paragraaf verkeer en parkeren). Hieruit blijkt dat het aantal extra verkeersbewegingen op de Voskuil op een gemiddelde weekdag in het hoogseizoen 692 (mvtgbew/etm) bedraagt. Een groot deel van dit aantal motorvoertuigbewegingen is reeds in de omgeving van het plangebied aanwezig, maar verplaatst als gevolg van de gewijzigde ontsluiting van 't Zand. Hiermee kan gesteld worden dat de onderstaande berekening een worst-case-berekening is.

De verkeersgegevens zijn ingevoerd in de NIBM-rekentool. Uit de NIBM-rekentool (zie onderstaande tabel) blijkt dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate is. Er is geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		692
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,59
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

7.2 Akoestiek

Ten behoeve van de uitbreiding van camping en opwaardering van het dagrecreatieterrein 't Zand is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting ten gevolge van een viertal parkeerterreinen van het recreatiegebied. Berekend is de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van nabij gelegen woningen zoals veroorzaakt door parkeeractiviteiten na de voorgenomen wijzigingen. Uitgangspunt van dit onderzoek is de verkeersberekening die in dit bestemmingsplan is opgenomen. Dit onderzoek is nauwkeurig beschreven in een apart rapport¹² dat als separate bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. In deze paragraaf is alleen de conclusie opgenomen.

Aangezien de activiteiten sterk seizoensafhankelijk zijn wordt onderscheid gemaakt in 5 situaties. Hiervan zijn er twee doorgerekend, te weten een gemiddelde dag in een gemiddelde maand (situatie 1) en een drukke weekenddag in het hoogseizoen (situatie 5).

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van activiteiten op het terrein in geen van de twee situaties leidt tot een overschrijding van de gehanteerde grenswaarde. Dit betreft zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van activiteiten op het terrein als die ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer op de openbare weg.

¹² Akoestisch onderzoek industriewaaier Camping en dagrecreatieterrein 't Zand Maastrichtsebaan 1 te Alphen, projectnummer 20100274, Agel adviseurs Oosterhout 15-11-2010.

Verder lijkt dat ook de maximale geluidsniveaus voldoen aan de gehanteerde grenswaarden.

De te realiseren bedrijfswoning is een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidshinder (Wgh). In de Wgh is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een dergelijke weg. Het is nog niet geheel duidelijk waar de woning wordt gerealiseerd, maar op de camping en de ontsluiting van het dagrecreatieterrein zal een maximumsnelheid worden gehanteerd van 10 km/uur. Daarnaast is een camping te vergelijken met een woonerf. De provinciale weg N270 is op een afstand van meer dan 700 meter van het uitbreidingsdeel van de camping gelegen. De invloedssfeer van dit wegvak is 250 meter.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden in november 2010. De uitgangspunten zijn onveranderd, waardoor de conclusies van het onderzoek onveranderd blijven.

7.3 Geurhinder

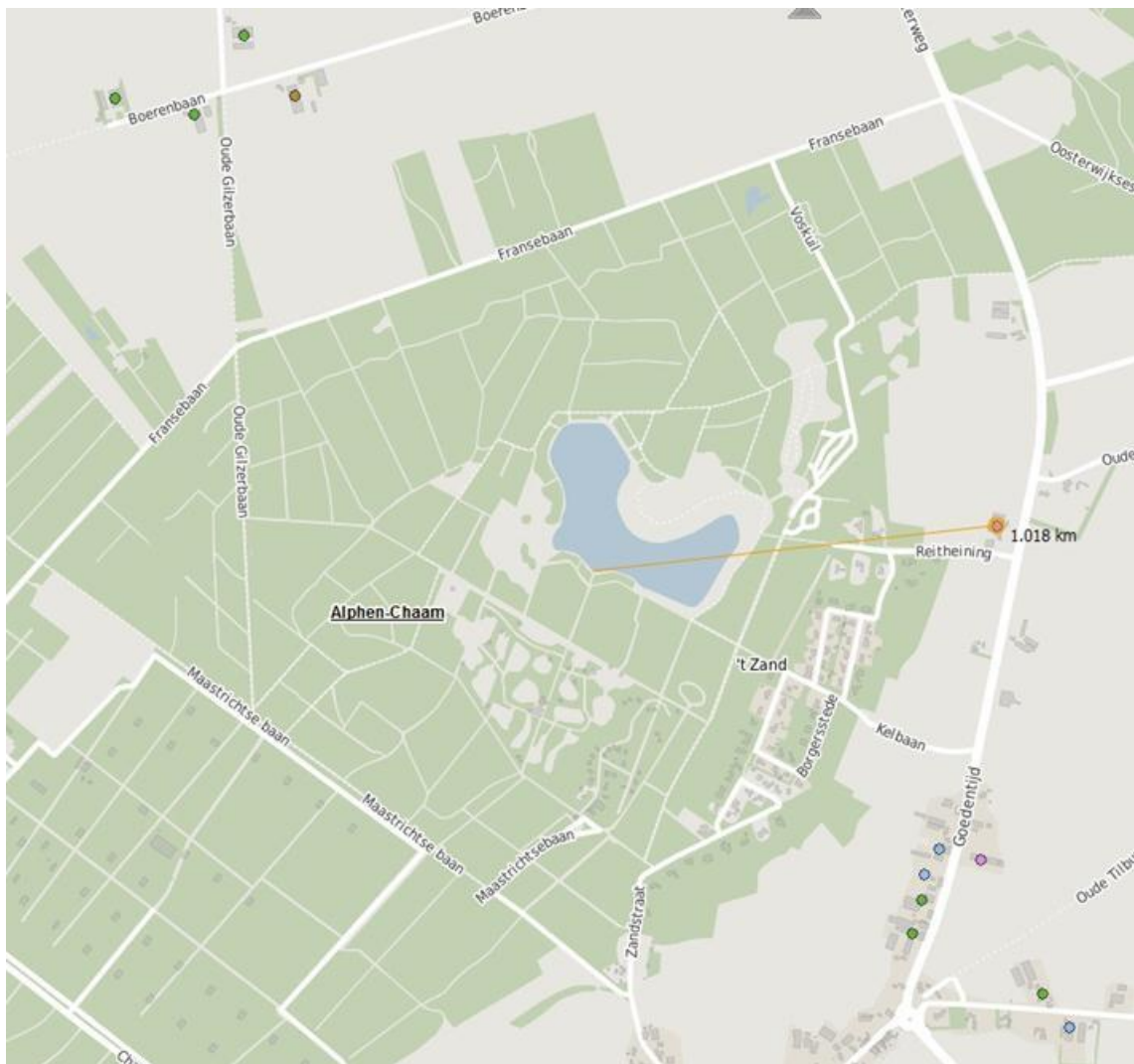
De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaald de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval vier woningen). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. Voor een aantal geurgevoelige objecten is een uitzondering gemaakt. De norm voor de geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing, maar is vervangen door vaste afstanden.

Vanuit de Wgv zijn er afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor dieren met een geuremissiefactor dient daarom een geurhindercontour te worden berekend om te kijken of veehouderijbedrijven voldoen aan de vastgestelde normen.

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Uit figuur 7.1 blijkt dat de dichtstbijzijnde veehouderij op een afstand van ruim 1 kilometer vanaf het voorzieningengebouw is gelegen. De afstand tussen het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf en de camping is ruim 800 meter. De voorgenomen ontwikkeling zorgt dan ook niet voor een belemmering van de bestaande veehouderijen. Tussen de uitbreiding van de camping en de veehouderijbedrijven zijn gevoelige functies gelegen, waardoor het plan eveneens niet kan zorgen voor een belemmering van de veehouderijbedrijven met betrekking tot de geurhindercontouren.



Figuur 7.1 Uitsnede veehouderijkaart Brabant, bron: <http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank>

Acceptabel woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt berekend doormiddel van odeurunits. De achter- en voorgrondbelasting wordt berekend en daaruit kan afgeleid worden of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

In dit geval wordt een bedrijfswoning, centrale voorzieningen en chalets gerealiseerd. Er wordt dan ook geconcludeerd dat deze zaken geurhindergevoelig zijn. Dat betekent dat voor deze gebouwen sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Uit de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat er 6 veehouderijbedrijven relevant zijn voor de uitbreiding van de camping (zie figuur 7.2). Er zijn

wel meer veehouderijbedrijven gevestigd binnen een straal van 2 kilometer, maar omdat de kern Alphen en de Villawijk 't Zand tussen de veehouderijbedrijven en de uitbreiding van de camping zijn gesitueerd zijn deze niet van belang. Mochten deze bedrijven gehinderd worden dan worden deze reeds gehinderd door andere geurhindergevoelige functies in de kern Alphen en villawijk 't Zand.

In onderstaande tabel zijn de veehouderijbedrijven weergegeven die van belang zijn voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling. De cijfers zijn afkomstig van de website <http://bvb.brabant.nl>, aangevuld met actuele gegevens van de gemeente Alphen-Chaam¹³

Adres	dieren	Aantal NGE ¹⁴	geur-emissie	Aan te houden afstand	Werkelijke afstand
Goedentijd 59	Koeien	59		100 meter	870 meter
	Vleeskalveren/stieren	4	X		
Boerenbaan 9	Koeien	303		100 meter	1,2 kilometer
Boerenbaan 11	Koeien	105		100 meter	1,2 kilometer
Boerenbaan 12	Koeien	112		100 meter	1,4 kilometer
Oude Gilzerbaan 2	Koeien	134		100 meter	1,4 kilometer
Chaamseweg 45	Koeien	152		100 meter	1,6 kilometer

Gezien de afstand kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

7.4 Externe veiligheid

Door middel van een quickscan op basis van beschikbare gegevens, zoals risicoatlassen wordt inzicht gegeven in het al dan niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving van het plangebied.

Munitiedepot

Zoals blijkt uit de risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie figuur 7.2) is er in de directe omgeving van het plangebied een risicovolle inrichting is gelegen. Deze ligt op een afstand van ongeveer 400 meter van de plangrens. Het betreft hier een munitiedepot van defensie.

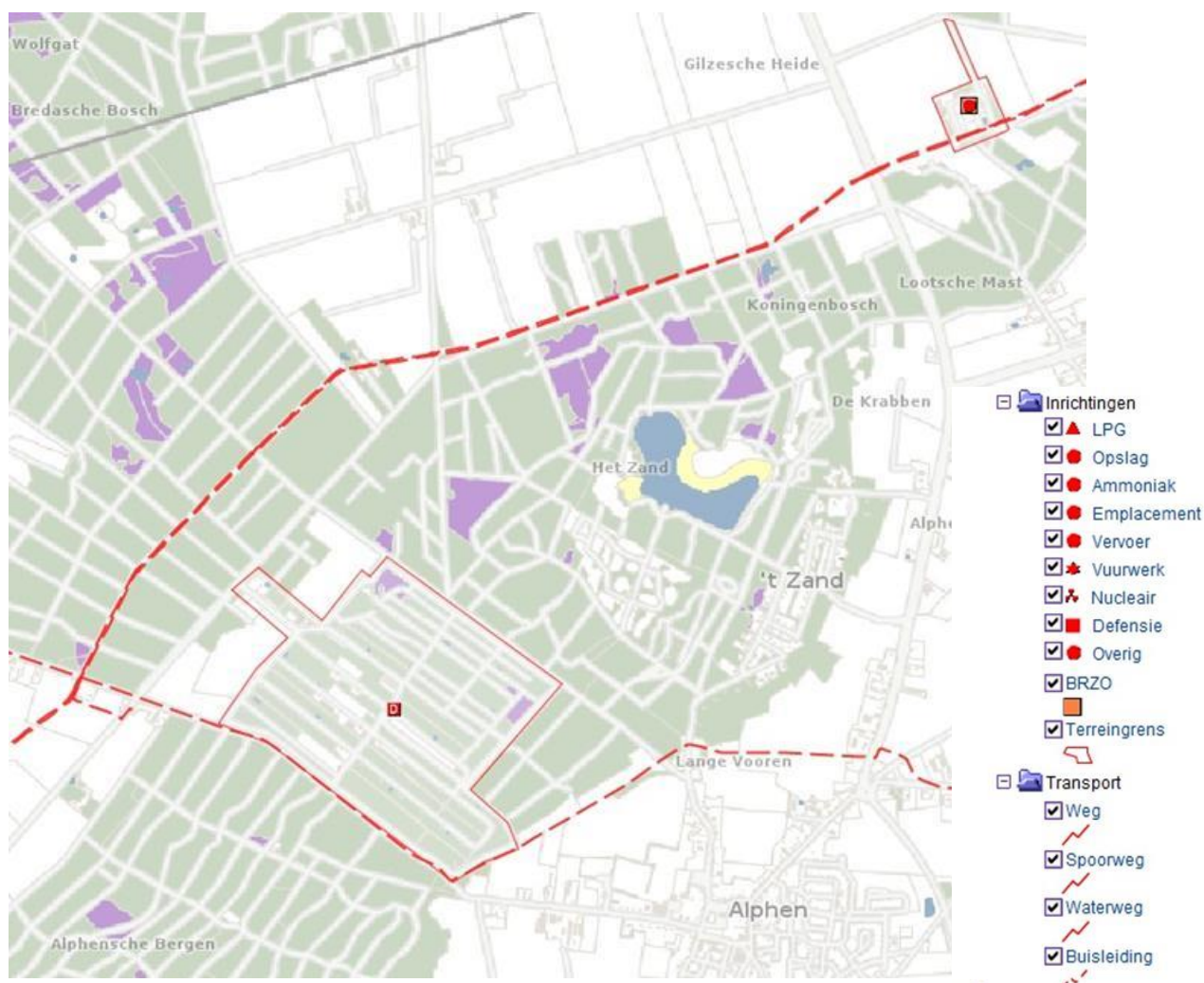
Over de hele uitbreiding van de camping is zone defensie C gelegen. Binnen deze zone mogen geen gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructie, geen gebouwen met zeer

¹³ Gilzerweg 1: varkenstak (103 NGE), Gilzerweg 8a: vleeskalveren (629 NGE), beiden gestopt en milieuvergunning ingetrokken

¹⁴ Nederlandse Grootte Eenheid De NGE is gebaseerd op het bruto-standaardsaldo per agrarisch bedrijf. Door een zelfde maat aan te houden zijn de verschillende agrarische bedrijfstypes te vergelijken.

grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt, geen bedrijven die bij calamiteit gevaar voor munitieopslag of omgeving opleveren gerealiseerd worden.

Een klein gedeelte van (zuidwestelijk deel) de uitbreiding valt binnen de defensie zone B. Binnen deze zone is geen bebouwing waarin zich personen kunnen bevinden, geen drukke openbare wegen, geen recreatieterreinen, wegen met beperkt verkeer toegestaan, evenals dagrecreatie. Dat betekent dat voor dit deel de uitbreiding niet gebruikt kan worden voor dag- of verblijfsrecreatie. De zones zijn opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.



Figuur 7.2 Uitsnede risicokaart provincie Noord Brabant

Gastransportleidingen

Daarnaast zijn er twee gastransportleidingen van de Gasunie ten noord-westen van het plangebied gelegen. De diameter van de leiding 1 is 23 inch en de druk 66 bar. De diameter van de leiding 2 is 35 inch, de druk is ook 66 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 van leiding 2 bedraagt 0 meter. Voor leiding 1 is er een risicocontour op de kaart

opgenomen. De uitbreiding vindt op circa 570 meter afstand van de beide leidingen plaats. Rondom leiding 1 is een risicocontour gelegen. Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico klein. De camping en de uitbreiding liggen buiten deze risicocontour op circa 360 meter afstand.

Buisleiding defensie

Ten zuiden van de camping is een buisleiding van defensie (Defensie pijpleiding organisatie) gelegen. De diameter van de leiding is 6,19 inch en de druk 820 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 bedraagt 11 meter. Deze leiding is op circa 300 meter van de camping gelegen.

Conclusie

De gastransportleiding en de defensie leiding zijn niet van toepassing voor de camping of de uitbreiding daarvan. De zones rondom het munitiedepot zijn, tezamen met de bouw- en gebruiksbeperkingen opgenomen in dit bestemmingsplan.

7.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek¹⁵ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit projectbesluit. Het bodemonderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van de centrale voorzieningen. Uiteindelijk dient daar ook een bouwvergunning voor gevraagd te worden. Daarvoor dient ook een bodemonderzoek voorgelegd te worden. Dat dient ook te gebeuren voor de bedrijfswoning, maar omdat die locatie nog onbekend is, wordt dit bodemonderzoek later, ten tijde van de bouwvergunningaanvraag uitgevoerd en ingediend.

Conclusie

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als 'onverdacht' beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond en ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt, nikkel en zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

¹⁵ Verkennend bodemonderzoek Camping 't Zand, gelegen aan de Maastrichtsebaan 1 te Alphen-Chaam, AM 10204-1, Aeres Milieu, Roermond, 25 oktober 2010.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het bodemonderzoek heeft plaatsgevonden in oktober 2010. Tussen 2010 en 2015 hebben geen activiteiten plaatsgevonden die een effect hebben gehad op de bodemkwaliteit, waardoor de conclusies van het onderzoek onveranderd blijven.

7.6 Bedrijven en milieuzoneringen

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten¹⁶. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden. Uit het bestemmingsplan is gebleken dat nabij de uitbreiding van de camping geen bedrijven met een milieuzonering van toepassing zijn.

De camping zelf behoort tot de categorie kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken) SBI 553,552. De milieucategorie is 3.1 met een richtafstand van 50 meter voor het afstand geluid. De dichtsbijgelegen woning ligt op 80 meter afstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

7.7 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen die van invloed zijn op de ontwikkeling (zie ook paragraaf 7.4). Dit aspect zorgt dan ook niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

7.8 M.e.r. beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevol-

¹⁶ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

gen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Het is daarom noodzakelijk om te beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Voor onderhavig initiatief is een aanmeldingsnotitie en m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van deze notitie/beoordeling heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk wordt geacht voor de voorgenomen ontwikkeling.

8. WAARDEN

8.1 Archeologische waarden

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de provincie Noord-Brabant is de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Het plangebied heeft een hoge indicatieve waarde. Omdat er gebouwen worden gerealiseerd en daarmee ook de bodem wordt geroerd is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het archeologisch is door Archeopro uitgevoerd en beschreven in het rapport *Camping 't Zand, Chaam Gemeente Alphen-Chaam Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek*¹⁷ en als separate bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan zijn alleen de belangrijkste punten en conclusies opgenomen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten in de vorm van *off-site* fenomenen daterend vanaf de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Door het plangebied liep namelijk een zandpad. Door de afdekking met herafgezet dekzand is de verwachting voor resten uit eerdere perioden vooralsnog niet te bepalen. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 6 boringen gezet met behulp van een megaboor. Uit het met de megaboor verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied intact is. De verwachte duinvaaggronden, gekenmerkt door een dunne bouwvoor die de natuurlijke bodem afdekt, zijn in alle boringen vastgesteld. Tijdens het onderzoek zijn binnen de zone waarin bodemverstoring zal plaatsvinden geen afgedekte oppervlakken aangetroffen waarin archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Archeologische indicatoren zijn evenmin aangetroffen. In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen *Waardestelling en Beleidsadvies*, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

De gemeente Alphen-Chaam zal als bevoegd gezag een selectiebesluit nemen. In dit selectiebesluit zal worden aangegeven op welke wijze met archeologie zal worden omgegaan. In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied ligt planologische bescherming of nader onderzoek niet voor de hand. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Alphen-Chaam, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

¹⁷ Archeopro *Camping 't Zand, Chaam Gemeente Alphen-Chaam Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek*, rapportnr: 1093, Projectcode: 10-168, Archis onderzoeksmelding (OM nummer): 43.252, ISSN : 1569-73637-10-2010 Archeopro Maastricht.

8.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Camping 't Zand is gelegen in gebied Het Zand dat grenst aan de Alphense bergen en de Chaamse bossen. Het landschap is een waterscheidingsgebied van waaruit verschillende beken ontspringen. Het waterscheidingsgebied bestaat uit dekzandplateaus en –ruggen met een licht golvend reliëf. Daarnaast komen in het noorden en zuiden plaatselijk stuifduinencomplexen voor. Op sommige plaatsen is het dekzand dun, zodat de onderliggende rivierduinen van de Rijn en de Maas (terrasafzettingen) vrijwel direct aan het oppervlak liggen. Een groot deel van het oppervlak wordt ingenomen door uitgebreide complexen van oud bouwland. Vanwege de lage dichtheid aan bebouwing kenmerkt dit landschap zich door een hoge ruimtelijke samenhang.

Het bosgebied waarin het plangebied is gelegen bestaat uit diverse productiebossen met naalldhoutaanplantingen uit de periode 1860-1940. Het grootste deel is aangeplant op heideontginningen. De Alphense Bergen zijn bossen aangeplant op hoger gelegen stuifzandgronden. Het Prinsenbosch en de Chaamse bossen vertonen eerder een rechthoekig patroon, waarbij een aantal zandpaden doelbewust een slingerend beloop heeft gekregen. De zandpaden in de Alphense Bergen hebben allen een slingerend beloop. Ingesloten in de bossen bevinden zich heiderelicten en drenkpoelten, deels ontgonnen vennen en relictten van bouwland.

De beplanting op de Alphense Bergen (aardkundig waardevol gebied) en gelegen aan de oostelijke rand van het productiebos is gelegen op een stuifzandwal en bestaat uit eik, grove den, wilde lijsterbes, robinia, esdoorn en gewone eikvaren. Het betreft oude karakteristieke beplanting en was bedoeld om het stuifzand te fixeren. De beplanting dateert uit 1850-1900.

De Alphense bergen is, zoals hierboven ook is aangegeven, aangemerkt als aardkundig waardevol gebied en ligt ten oosten van de camping en het uit te breiden deel (zie figuur 24). Binnen deze gebieden is het beleid gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van deze gebieden. De ontwikkeling draagt hieraan bij door een parkeerplaats en een ontsluitingsweg te saneren en buiten deze gebieden aan te leggen. Op deze manier kunnen de aardkundige waarden zich herstellen dan wel ontwikkelen. Tevens wordt de druk op het gebied verminderd.

Het uit te breiden deel ligt in de bossen en is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De aanplant op de uitbreiding van de camping zal bestaan uit gebiedseigen soorten, waardoor er een gedeelte van de ecologische en landschappelijke waarden behouden kan blijven.

Hoewel er met de inrichting van de camping zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de landschappelijke waarden, heeft de uitbreiding toch een effect op de landschappelijke verschijningsvorm. Een gedeelte van het bos wordt uitgedund om de camping te

kunnen realiseren. De beplanting op de camping zal bestaan uit gebiedseigen soorten waardoor een gedeelte van de ecologische en landschappelijke waarden worden behouden. Onderliggend plan draagt wel bij aan de doelstelling van de provincie om gebieden met aardkundige waarden te behouden danwel te ontwikkelen. Een gedeelte van de ontsluiting en het parkeren wordt verplaatst. Daarmee is wel door de initiatiefnemer rekening gehouden met de karakteristieken van het gebied en draagt de ontwikkeling ook bij aan de gebiedseigen waarden.

8.3 Natuur

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan natuurwetgeving en natuurbeleid verplicht. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Deze beoordeling valt uiteen in een toets vanuit de soortbescherming en een toets vanuit de gebiedsbescherming. De toetsing aan de soortbescherming (Flora- en faunawet) is uitgewerkt in het rapport 'Flora- en faunaonderzoek camping 't Zand'. De toetsing aan de gebiedsbescherming en de natuurcompensatie die vanuit de gebiedsbescherming noodzakelijk is, is uitgewerkt in het rapport 'Natuurcompensatie camping 't Zand'.

In deze paragraaf worden de belangrijkste punten en conclusies beschreven. Het flora- en faunarapport en het compensatieplan zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

8.3.1 Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk(erwijs (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten.

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermt wordt. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de ontheffingsaanvraag te beoordelen.

8.3.2 Samenvatting en advies vanuit Flora- en faunawet, ontwikkeling 't Zand

Het verdwijnen van een eekhoornnest is niet op voorhand uit te sluiten. Alle bomen die voor de ruimtelijke ontwikkeling moeten verdwijnen, zullen worden gekapt buiten de nestperiode van de eekhoorn. De periode augustus t/m december is voor eekhoorns de minst kwetsbare periode. In uitzonderingsgevallen waarbij dit niet mogelijk is, zal de betreffende boom vooraf door een ter zake kundige (ecoloog of lid van een relevante natuurwerkgroep) worden beoordeeld. Wanneer daarbij geen nesten worden aangetroffen, kan de boom alsnog worden gekapt.

Door het nemen van deze mitigerende maatregel en door het behoud van voldoende nestbomen in de uitbreidingsgebieden, kan worden gesteld dat er geen overtreding van de Flora- en faunawet plaatsvindt met betrekking tot de Eekhoorn. Om op langere termijn op soortniveau voldoende biotoop te waarborgen, vindt compensatie plaats van de te kappen houtopstanden conform het provinciale compensatiebeleid voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Om verstoring van vleermuizen te voorkomen is het nodig dat de lichtuitstraling op de camping beperkt blijft. Dit is mogelijk door op de camping gebruik te maken van lage lantaarnpalen met armaturen die horizontale en omhooggaande lichtuitstraling voorkomen. Gebruik van felle lampen (schijnwerpers) en zijwaarts of omhoog schijnende gebouwverlichting moet worden gemeden.

Om de oever van de plas geschikt te houden als foerageergebied, zal de opgaande beplanting langs de plas behouden moeten blijven. Wanneer verstorende effecten (licht, geluid) vanaf het geplande centrumgebouw op de verdere omgeving voldoende worden

beperkt, is het verdwijnen van foerageergebied slechts als een marginale en lokale verstoring te beschouwen, die geen invloed heeft op het totale functionele leefgebied van de Gewone dwergvleermuis. Dit geldt met name voor uitstralingseffecten aan de zijde van de plas. Dit kan in de verdere planuitwerking worden gemotiveerd.

Het is noodzakelijk om de houtopstanden waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september-maart. In kleinschalige uitzonderingsgevallen waarin dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de begroeiing te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels in de begroeiing nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

8.3.3 Samenvatting en advies vanuit Flora- en faunawet, ontwikkeling Zwart Laag

Het plangebied is alleen geschikt als leefgebied van algemeen beschermde planten- en diersoorten van beschermingsniveau 1, en van vogelsoorten waarvan de nesten uitsluitend tijdens het broedseizoen beschermd zijn. Wanneer bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden wordt met het broedseizoen, is overtreding van de Flora- en faunawet uit te sluiten bij ontwikkelingen in het plangebied.

8.3.4 Samenvatting natuurcompensatie

Op basis van de digitale begrenzing van de EHS en de digitale plangrenzen van het bestemmingsplan is de te compenseren oppervlakte natuur in GIS bepaald. De provinciale beleidsregel natuurcompensatie is hierbij als uitgangspunt gehanteerd. In onderstaande tabel is aangegeven welke mitigerende en compenserende maatregelen genomen moeten worden. De oppervlakte EHS die verdwijnt, bedraagt 6,97 hectare. Zoals aangegeven bedraagt de totale compensatieopgave 11,61 hectare. Hiervan zal 6,97 hectare moeten worden ontwikkeld als bos. De resterende 4,64 hectare kan in de vorm van andere natuurtypen gerealiseerd worden.

Ontwikkeling	Maatregelen	Compensatieoppervlakte
Uitbreiding camping	Ontwikkeling 6,97 ha bos + 4,64 ha toeslag	11,61 hectare
Parkeren	Centraliseren parkeervoorzieningen	-
Ontsluiting	Herbegrenzen ontsluitingspaden in EHS	-
Verstoring	Zonering verstoring in plangebied Voorkomen van uitstralingseffecten richting natuur d.m.v. beeldkwaliteitsplan	-

In onderstaande tabel is de kwantitatieve invulling van de natuurcompensatie weergegeven. De totale invulling is gelijk aan de verplichte natuurcompensatieopgave van 11,61 hectare.

Naam perceel	Oppervlakten .ha	Oppervlakten bos .ha
Perceel 027034B (Baarle)	3.84	1.28
Perceel 026301 (Baarle)	1.34	0.70
Perceel 056301 en perceel 056019 (Baarle)	4.69	4.69
Zwartlaag	1.02	0,30
Dagrecreatieterrein	0.72	0
Totaal:	11.61	6.97

Ten aanzien van het aspect flora en fauna heeft in 2015 een herijking van het flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden. Met deze notitie (bijlage 3) is bepaald is of de conclusies van het eerdere onderzoek onveranderd zijn. Uit dit aanvullend onderzoek is gebleken dat de effecten van de uitbreiding onveranderd blijven.

8.3.5 Natuurbeschermingswet

Nieuwe ontwikkelingen mogen op basis van de Natuurbeschermingswet geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden hebben.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende Natura 200 gebieden:

- Ulvenhouste Bos (10 km)
- Regte Heide en Riels Laag (3 km)
- Kempenland-West (9 km)
- Heesbossen, Valleei van Marke en Merkske en Ringven met valleigro (9 km)
- Arendonk, Merksplas, Oud-Turnhout, Ravels en Turnhout (6 km)

Gezien de afstand tot de Natura 2000 gebieden zijn op negatieve effecten uit te sluiten voor lichthinder, geluid en de overige aspecten. Om te bepalen hoe groot de effecten zijn voor stikstofdepositie is een stikstofdepositieonderzoek¹⁸ uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het stikstofdepositieonderzoek volgt dat de extra stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden ten hoogste 0,00668 mol N/ha/jaar bedraagt. Deze bijdrage is als niet significant aan te merken.

De programmatieke aanpak (PAS) treedt naar verwachting april/mei van dit jaar in werking. Omdat het bestemmingsplan later vastgesteld zal worden, wordt hieronder aangegeven hoe de ontwikkeling past binnen het PAS. In het ontwerp Besluit grenswaarden programmatieke aanpak stikstof zijn de grenswaarden vastgelegd die gelden voor een uitzondering op de vergunningplicht van artikel 19d, 1^e lid Natuurbeschermingswet. Indien een project minder dan 1 mol/ha/jaar aan stikstofdepositie uitstoot is er geen ver-

¹⁸ Rapportage stikstof Recreatiepark 't Zand Maastrichtsebaan 1 Alphen, De Roever Omgevingsadvies, 6 februari 2015.

gunning nodig. De maximale bijdrage van het project bedraagt maximaal 0,00668 mol N/ha/jaar, wat minder dan 1 mol/ha/jaar is waardoor het plan past binnen het PAS.

8.4 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Hierin moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. Het bestemmingsplan dient derhalve in het kader van het vooroverleg te worden besproken met de waterbeheerder.

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale Waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap Brabantse Delta, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drie-trapsstrategieën zijn leidend:

vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);

voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drie-trapsstrategieën.

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheer van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Waterschap De Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in de gemeente. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheer van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015 Water beweegt

Waterschap Brabantse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015.

De visie van het waterschap op het waterbeheer na 2010 ziet er als volgt uit:

Dynamische samenleving;

Verantwoord en duurzaam;

Inhaalslag beheer en onderhoud;

Effectief samenwerken.

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten.

De volgende thema's worden dan ook behandeld:

Thema Veilige dijken;

Thema Droge voeten;

Thema Voldoende water;

Thema Gezonde natuur;

Thema Schoon water;

Thema Genieten van water.

Deze thema's pakt het waterschap integraal op. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke maatregelen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden' Waterschap Brabantse Delta

Op 8 april 2009 heeft waterschap Brabantse Delta de beleidsregel 'Hydraulische randvoorwaarden' vastgesteld, op 1 mei 2009 is de beleidsregel in werking getreden.

Het doel van de regeling is aan te geven hoe het waterschap omgaat met zijn bevoegdheid als waterbeheerder hydraulische normen te stellen aan ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. In de beleidsregel zijn de technische voorwaarden vastgelegd die gehanteerd worden bij de beoordeling van ingrepen in het watersysteem. Randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld:

voldoende hoeveelheid berging om het water niet versneld af te voeren;

voldoende afmetingen van sloten om wateroverlast te voorkomen;

water neutraal bouwen;

hoe om te gaan met de interactie tussen rioleringsstelsel en het oppervlaktewatersysteem etc.

Kenmerken van het watersysteem

Bodem en Grondwater

Het plangebied ligt op hooggelegen zandgronden nabij Alpen. Het plangebied ligt in een infiltratiegebied. De grondwaterdynamiek wordt gekenmerkt door lage grondwaterstanden. De gemiddeld hoogste grondwaterstanden liggen in circa 1,5 meter of dieper onder

maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstanden liggen overal dieper dan 2 meter onder maaiveld, naar verwachting veel dieper.

Oppervlaktewater

In het plangebied is een op het oog springend oppervlaktewater aanwezig. Namelijk de centrale recreatieplas. Deze wordt gebruikt als zwemwater. Naast deze recreatieplas bevinden zich geen oppervlaktewateren in de vorm van watergangen in het plangebied. Ontwatering van het gebied vindt plaats door inzijging van hemelwater in de ondergrond.

Riolering

Op het bestaande campingterrein zijn de voorzieningen, voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de riolering.

Hydrologische gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen in een keurbeschermingsgebied, blijkend uit de volgende uitsnede van de keurkaart van het waterschap Brabantse Delta. Hierop is zichtbaar dat de recreatieplas en recreatieweide in een beperkt beschermd gebied is gelegen. De camping en het bosgebied rondom zijn volledig beschermde gebieden. Volledig Beschermd Gebieden en Beperkt Beschermd Gebieden zijn respectievelijk gebieden waarin een strikte waterhuishoudkundige bescherming en een beperkte(re) waterhuishoudkundige bescherming wordt nagestreefd

Binnen beiden zones geldt de Keur van het waterschap. Op basis van de Keur is het afvoeren van water naar oppervlaktewaterlichamen en het onttrekken van oppervlaktewater uit oppervlaktewateren niet toegestaan. Bovendien geldt de algemene regel dat het afvoer van hemelwater van nieuwe verharde oppervlakken groter dan 2000 m² watervergunningplichtig is.

Als gevolg van de ontwikkelingen vinden de volgende zaken plaats die een gevolg (kunnen) hebben voor de plaatselijke waterhuishouding:

Een toename van het verhard oppervlak

Het infiltreren van hemelwater (afkomstig van nieuwe verhard oppervlak) in de ondergrond

Een toename van de vuilwaterafvoer

Werken aan een verbetering van de waterkwaliteit in de waterplas.

Toename verhard oppervlak

Als gevolg van de ontwikkeling zal de toename van het verhard oppervlak aan de orde zijn. Deze nieuwe verhardingen zullen bestaan uit een grote nieuwe centrale voorziening nabij de waterplas, nieuwe jaarplaatsen/ seizoensplaatsen met bebouwing, een beheerderwoning, nieuwe campingpaden en parkeervoorzieningen (gedeeltelijk bestaand uit grind). Zeer kenmerkend voor deze nieuwe verhardingen is dat ze tamelijk verspreid over

het terrein worden gerealiseerd. Zowel de bestaande als het uit te breiden deel van de camping is zeer groen en ruim opgezet.

Hemelwaterbehandeling/ infiltreren

Waterhuishoudkundig zal het verharde oppervlak danwel fors toenemen, de mogelijkheden voor het inziigen/ infiltreren van hemelwater in de ondergrond worden niet dusdanig beperkt dat hemelwater op het maaiveld zal blijven staan. De bodemgesteldheid en de zeer lage grondwaterstanden ter plaatse bieden namelijk ruime mogelijkheden voor het hemelwater om te infiltreren in de ondergrond.

Normaal gesproken zijn hiervoor infiltratiebespoedigende maatregelen nodig in de vorm van infiltratievoorzieningen. Echter in deze situatie is de bodemdoorlatendheid zeer hoog, en de nieuwe verharde oppervlakken zeer verspreid gepland. Aanvullende maatregelen zoals infiltratievoorzieningen zijn niet, of hooguit zeer beperkt nodig zijn. Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat al het hemelwater, net als in de bestaande situatie, volledig in de ondergrond zal infiltreren. Hierdoor blijft de waterhuishoudkundige situatie in feite gelijk aan de uitgangssituatie.

De bodemdoorlatendheid in dit hooggelegen bosgebied is naar verwachting dusdanig hoog dat het hemelwater ook in de beoogde situatie ter plaatse in de ondergrond kan wegzakken. Hierbij zijn geen aanvullende maatregelen nodig, omdat de nieuwe verharde oppervlakken zeer verspreid zullen worden gerealiseerd. Daarbij komt dat de nieuwe parkeervoorzieningen onverhard zullen worden aangelegd. Met het oog op de hydrologische gebiedsbescherming is dit ook de meest wenselijke situatie. Immers de hydrologische situatie blijft daarmee zeer dichtbij de natuurlijke situatie.

Verwerken vuilwaterstroom

De vuilwaterafvoer afkomstig van de nieuwe jaarplaatsen, centrale voorzieningen en de beheerderwoning zullen een toename van de vuilwaterafvoer tot gevolg hebben. Hiertoe zal het bestaand rioleringsysteem worden uitgebreid en worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Invulling hiervan vindt in de nadere planuitwerking plaats.

Verbetering waterkwaliteit recreatieplas

In de recreatieplas zal worden gewerkt aan een verbetering van de waterkwaliteit. Deze activiteiten zijn vanuit een duurzaam waterbeheer gezien positief. Het maakt het water schoner en beter beleefbaar. Deze maatregelen worden in een apart traject uitgewerkt. Het bestemmingsplan als instrument biedt geen mogelijkheden om de waterkwaliteit te verbeteren of te behouden. In elk geval zullen nieuwe verharde oppervlakken die in contact komen met hemelwater niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Op deze wijze wordt voorkomen dat vervuilingen in de ondergrond of in de waterplas terecht komen.

Watervergunningplicht

Het plan is gelegen in een volledig en beperkt beschermd gebied. Voor deze gebieden geldt de keur van het waterschap Brabantse Delta. De keur beschermt in deze gebieden slechts de handelingen die water toe-, of afvoer van en naar oppervlaktewateren. Hiervan is in de beoogde situatie geen sprake.

Daarnaast geldt dat het hemelwater afkomstig van 2000 m² nieuw verhard oppervlak niet mag worden geloosd op oppervlaktewater, zonder een watervergunning. Ook hiervan is geen sprake aangezien hemelwater in de beoogde situatie in de ondergrond zal infiltreren.

Daarnaast is er bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van een grondwateronttrekking of infiltratie, zoals bedoeld in artikel 6.4 van de Waterwet en artikel van de Keur van waterschap Brabantse Delta.

Derhalve kan gesteld worden dat er geen watervergunning noodzakelijk is voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

9.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan plan zijn geïnformeerd.

In de vooroverlegreactie van de Provincie Noord-Brabant d.d. 17 juli 2015 heeft de provincie aangegeven dat het plan niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. De punten van de provincie zijn in dit bestemmingsplan verwerkt en aangepast zodat onderhavig plan in overeenstemming is met de Verordening. De vooroverlegreactie is als bijlage in het bijlageboek opgenomen

9.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 december 2015 tot en met 8 februari 2016. Gedurende de inzagetermijn zijn zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota van zienswijze. Deze is als bijlage in het bijlagenboek opgenomen. Het bestemmingsplan is op basis van deze nota gewijzigd.

9.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Verbeelding verblijfsrecreatie**
- Bijlage 2: Vlekkenplan 't Zand**
- Bijlage 3: Verblijfsrecreatie, bestaand-nieuw**
- Bijlage 4: Nieuw verblijfsrecreatie**
- Bijlage 5: Uitwerking uitbreiding, model A**
- Bijlage 6: Uitwerking uitbreiding, model B**
- Bijlage 7: Uitwerking noordelijk deel**
- Bijlage 8: Uitwerking zuidelijk deel**
- Bijlage 9: Plaatjes**
- Bijlage 10: Recreatiepark 't Zand stikstof CO1**
- Bijlage 11: Adviescommissie 't Zand**
- Bijlage 12: Reactie op de vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten**
- Bijlage 13: Verkeer en parkeren**
- Bijlage 14: Akoestiek**
- Bijlage 15: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 16: Bodemonderzoek**
- Bijlage 17: Actualisatie Flora- en faunaonderzoek**
- Bijlage 18: Flora en Faunaonderzoek**
- Bijlage 19: Natuurcompensatie 't Zand**
- Bijlage 20: Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking**
- Bijlage 21: Aanmeldingsnotitie M.E.R.-beoordeling**
- Bijlage 22: Vooroverlegreactie PNB**
- Bijlage 23: Nota van zienswijzen**

Regels

