bestemmingsplan

Wijziging omgevingsplan Natuurpoort Resort Chaam

Alphen-Chaam

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	9 juli 2026
IMRO IDN	NL.IMRO.1723.TAMNatuurpoort-OW01
PROJECT	Natuurpoort Resort Chaam
PROJECTLEIDER	Hetty Wenting
OPDRACHTGEVER	Eigen Thermen Resort BV
PROJECTNUMMER	2023366
AUTEUR	Nyske Tiernego
STATUS	ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Motivering		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding en doel omgevingsplan	6
1.2	Voorgeschiedenis plan	6
1.3	Ligging plangebied	7
1.4	Omgevingsplan en strijdigheden	8
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**10**
2.1	Historische ontwikkeling	10
2.2	Bestaande situatie	11
2.3	Locatiekeuze	13
2.4	Het plan	14
2.5	Juridische regeling	15
Hoofdstuk 3	**Beleidskader en regelgeving**	**19**
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal- en regionaal beleid	20
3.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	**Fysieke leefomgeving**	**29**
4.1	M.e.r. beoordeling	29
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
4.3	Ecologie: gebiedsbescherming	30
4.4	Ecologie: soortenbescherming	34
4.5	Mobiliteit en parkeren	35
4.6	Cultureel erfgoed	37
4.7	Bodemkwaliteit	41
4.8	Water	43
4.9	Luchtkwaliteit	46
4.10	Geluid door activiteiten	47
4.11	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	48
4.12	Omgevingsveiligheid	48
4.13	Planologisch relevante kabels en leidingen	50

4.14	Geur	51
4.15	Ontplofbare Oorlogsresten	53
4.16	Gezondheid	54
4.17	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	55
Hoofdstuk 5	**Participatie**	**58**
5.1	Algemeen	58
5.2	Participatie in de gemeente Alphen-Chaam	58
5.3	Participatieplan	58
5.4	Resultaat Omgevingstafel	58
5.5	Zienswijzen	58
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**59**
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	59
6.2	Kostenverhaal	59
Hoofdstuk 7	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**60**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel omgevingsplan

In 2013 heeft Staatsbosbeheer ondernemers uitgenodigd om een ambitieus plan te ontwikkelen voor een natuurpoort ter plaatse van het voormalig Weidebad ten zuiden van de kern Chaam, in samenhang met het ten noorden gelegen bosgebied en omliggende landschap. De totale poortontwikkeling is door Staatsbosbeheer, samen met gemeente en provincie, in de markt gezet in de vorm van een tender. Uitgangspunt hierbij was dat de ontwikkeling moest voorzien in een autonome, bovenregionale ontwikkeling met een onderscheidende aantrekkingskracht, waarbij de balans tussen economie en ecologie centraal staat.

De inschrijving van Eigen Thermen Resort met een concept waarbinnen beleving, gezonde natuur en de gezonde mens centraal staat, is door Staatsbosbeheer als winnaarTAM geselecteerd. De inschrijving betrof enerzijds het ontwikkelen en versterken van de natuurbeleving van het gebied door het versterken van de natuurwaarden en de recreatieve waarden en anderzijds door de realisatie van een recreatieve poort gericht op hoogwaardige leisurevoorzieningen. De voorzieningen zijn gericht op informatie en educatie over de regio en natuur, recreatie, horeca en leisure (hotel en wellness). De naam van de ontwikkeling is Natuurpoort Resort Chaam.

De natuurpoort geeft wandelaars, fietsers en overige bosbezoekers informatie over het gebied, de natuur en de geschiedenis. In de natuurpoort is ook ruimte voor kunst en educatieve programma's en er wordt een horecagelegenheid gerealiseerd. Eigen Thermen Resort realiseert daarnaast een wellnessresort dat bestaat uit een wellness met een hotel voor short-break vakanties in combinatie met wellness, wandelen, fietsen, cultuur en natuur. Uitgangspunt is het aanbieden van verblijf en ontspanning in het hogere segment omdat dit aanbod ondervertegenwoordigd is in de regio.

De hiervoor beschreven ontwikkeling is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan Alphen-Chaam. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het omgevingsplan te worden gewijzigd. Bij een wijziging van het omgevingsplan dient te worden gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locaties. Met voorliggende motivering en bijbehorende bijlagen wordt hierin voorzien.

1.2 Voorgeschiedenis plan

Sinds het winnen van deze tender werkt ETR nauw samen met Staatsbosbeheer en Natuurvereniging Mark en Leij aan de verdere uitwerking van de plannen en de versterking van de natuur- en recreatieve kwaliteiten van het gebied. In het kader van deze ontwikkeling is de voormalige bebouwing van het Weidebad in 2015 gesloopt. Vervolgens is op 21 november 2019 een bestemmingsplan vastgesteld dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakte. Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld, waarna de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het plan op 31 mei 2022 heeft vernietigd vanwege strijdigheden met het provinciale beleid.

Ondanks deze uitspraak zijn de inspanningen gericht op natuurontwikkeling en kwaliteitsverbetering van het gebied voortgezet. In overleg met Staatsbosbeheer zijn onder meer natuurmaatregelen uitgevoerd, zoals de aanleg van een poel. Daarnaast zijn verkeers- en recreatiestromen in het gebied opnieuw ingericht. Wegen zijn

afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, de parkeerontsluiting is geconcentreerd aan de Alphensebaan en bij de inrichting van recreatieve routes is nadrukkelijk ingezet op een veilige scheiding van fietsverkeer en autoverkeer. Hiermee is de recreatieve toegankelijkheid van het gebied verbeterd, terwijl tegelijkertijd de natuurwaarden beter worden beschermd. Het voorliggende plan is aangepast ten opzichte van de eerdere ontwikkeling.

Ten opzichte van het plan uit 2019 is er vastgelegd dat de totale bebouwde oppervlakte van de bebouwing niet meer dan 10.000 m^2 mag bedragen, terwijl dat in het oude plan alleen voor de wellness en het hotel gold. Daarnaast is de beoogde ontwikkeling geclusterd op één locatie. Hierdoor wordt een beperkter oppervlak van het Natuurnetwerk Brabant beïnvloed en wordt de ruimtelijke impact op de omgeving verder verminderd. Daarnaast zijn in samenspraak met Staatsbosbeheer bestaande vormen van agrarisch medegebruik op omliggende gronden beëindigd. De eerder aan agrariërs in gebruik gegeven percelen worden niet langer beweid, waardoor ruimte ontstaat voor verschraling en verdere ontwikkeling van natuurwaarden. Hiermee levert het plan niet alleen een bijdrage aan recreatie en beleefbaarheid van het gebied, maar ook aan de versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de Chaamse Bossen en de directe omgeving.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de Chaamse bossen. Dit gebied bestaat uit bossen, natte heideterreinen, vennen en een netwerk van fiets-, wandel- en ruiterpaden. Het landschap is relatief klein en groen. De ontwikkeling is gelegen aan de zuidzijde van de Chaamse bossen en bestaat met name uit bossen en grote open weiden met solitaire landschapselementen. De weiden worden aangeduid onder de naam Groote Weide en werden vroeger voor intensieve dagrecreatie benut. Met de invulling van de boswachterij wil Staatsbosbeheer samen met de gemeente de locatie weer op de kaart zetten. De gronden zijn, met uitzondering van de gronden van het voormalige zwembad, volledig openbaar toegankelijk.

Het plangebied betreft het terrein van het voormalig Weidebad met het bijbehorende parkeerterrein aan de Alphensebaan 17 en het ten noorden hiervan gelegen natuurgebied tot aan de Putvenweg. Het gehele gebied is zo'n 45 ha groot. Binnen het natuurgebied is een tweede parkeerterrein aanwezig. De percelen ten noorden van de Putvenweg (de aanwezige boswachterswoning en voormalige recreatie-accommodatie Stayokay) maken tevens onderdeel uit van het plangebied. De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



Figuur 1.1 Ligging plangebied binnen de Chaamse Bossen

1.4 Omgevingsplan en strijdigheden

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan Alphen-Chaam, met in het tijdelijke deel het bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010, dat is vastgesteld op 11 februari 2010, en het bestemmingsplan 'Correctieve herziening Buitengebied Alphen-Chaam 2010' dat op 10 december 2015 vastgesteld.

Voor het terrein van de Stayokay geldt nog een ander deel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, namelijk het bestemmingsplan 'Buitengebied Chaam' dat op 26 november 1998 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 6 juli 1999 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Op basis van het omgevingsplan zijn aan het plangebied ten noorden van de Alphensebaan de volgende bestemmingen toegekend: Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 1, Bos, Bedrijf – Nutsvoorziening, Recreatie – Dagrecreatie, Recreatie - Recreatiewoning, Natuur, Verkeer en Wonen.

Het voormalige Weidebad heeft naast de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' bovendien de aanduiding 'zwembad'. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten' is opgenomen voor alle gebieden binnen het plangebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 1'. De voormalige bowachterswoning is bestemd als 'Wonen'en de voormalige Stayokay is bestemd als 'Recreatie - Recreatiewoning'. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is deze wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

Voor de bescherming van de archeologische waarden heeft de gemeente op 26 februari 2025 het Paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023 als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan vastgesteld. Voor het plangebied gelden verschillende archeologische dubbelbestemmingen. In dit plan zijn ook regels opgenomen ten aanzien van parkeren.

Wijziging omgevingsplan

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Alphen Chaam, het bestemmingsplan 'buitengebied Alphen-Chaam 2010'. Om de gewenste ontwikkeling te realiseren

moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan worden aangepast. Dat betekent dat het gemeentelijk omgevingsplan moet worden gewijzigd om het initiatief mogelijk te maken.

Voor de opbouw van de regels wordt aangesloten bij de systematiek van de standaardregels omgevingsplan en de geldende bestemmingsplanregels in de gemeente Alphen Chaam. De wijziging van het omgevingsplan moet voldoen aan de standaarden voor het omgevingsplan (STOP/TPOD). Er wordt niet meer gesproken van bestemmingen, maar van functies en activiteiten. Dit is ook terug te zien op de verbeelding. Ook zullen er voorrangsbepalingen en verwijzingen worden opgenomen om de relatie met de andere regels uit het omgevingsplan (Hoofdstuk 22 De bruidsschat) te duiden. In de motivering wordt onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De wijziging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd via het LVVB op Regels op de Kaart.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de participatie. In hoofdstuk 5 wordt tot slot een verantwoording gegeven op de economische uitvoering en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied is onderdeel van de Chaamse bossen. Dit gebied bestaat uit bossen, natte heideterreinen, vennen en een netwerk van fiets-, wandel- en ruiterpaden. De open elementen in het plangebied worden Groote Weide genoemd. Het voormalige zwembad is het Weidebad. Van oorsprong behoorde het plangebied tot de woeste gronden. Dit waren niet ontgonnen bossen, vennen en heidevelden. Aan het begin van de 20e eeuw werd het plangebied ingericht als productiebos. Dit type bos kenmerkt zich door een geometrische verkaveling en de aanplant van (snelgroeiende) naaldbossen. Het Putven bleef behouden omdat deze te diep was om te ontginnen. Het werd vanaf de jaren 50 van de vorige eeuw gebruikt als zwembad. In 1962 werd er een camping aan toegevoegd en werd de Groote Weide door Staatsbosbeheer ingericht als dagrecreatieterrein met zonneweide, speelelementen, toiletgebouwtjes, een kiosk en een parkeerterrein, bereikbaar via de Putven. Vanaf 1955 was er eveneens, ter hoogte van Putvenweg 1, een jeugdherberg (eerst NJHC, later Stayokay) gevestigd.

In 1975 werd het recreatief gebruik van de Groote Weide verder uitgebreid. Er werd een openluchtzwembad, het Weidebad, aangelegd. Deze voorziening had een aparte toegang vanaf de Alphensebaan en eigen parkeer- en stallingsvoorzieningen.



Figuur 2.1 Het Groote Weidebad in de jaren 70

Mede door de aanleg van andere dagrecreatieterreinen in de omgeving en ongewenst gebruik werd na circa 25 jaar de intensieve recreatie op Groote Weide door Staats- bosbeheer beëindigd. In 1990 waren alle voorzieningen verdwenen en is door Staatsbosbeheer meer prioriteit toegekend aan de natuurfunctie in combinatie met extensieve dagrecreatie. In 2009 is het gebouw van de jeugdherberg gesloopt. Ook dit terrein is teruggegeven aan de natuur. Hoewel het feitelijke recreatieve gebruik van de locaties is beëindigd, is de recreatieve bestemming planologisch nog steeds aanwezig omdat het omgevingsplan nog steeds de recreatieve

functie mogelijk maakt.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is grotendeels onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk Brabant (NNB) en bestaat deels uit bos en deels uit de voormalige ligweiden met enkele vennen. Het bosgebied is in de huidige situatie openbaar toegankelijk voor extensief recreatief gebruik, zoals wandelen en fietsen. De parkeerplaats langs de Putven is opgeheven. De parkeerplaats aan de Alphensebaan (245 parkeerplaatsen) ligt er nog wel, maar is afgesloten voor verkeer. De parkeerplaatsen werden gebruikt door recreanten van het zwembad en het bosgebied en zijn in het kader van het project 'bos zoekt ondernemer' en vooruitlopend op de realisatie van de natuurpoort met wellness, alvast opgeheven. De bestaande natuurparkeerplaats (250 parkeerplaatsen) die oorspronkelijk bedoeld was voor De Grote Weide is aangepast en is nu bereikbaar vanaf de Alphensebaan en niet meer vanaf de Putvenweg. Auto's komen daardoor nu veel minder ver het bosgebied in.

In het plangebied zijn aan de randen fietspaden gelegen, waaronder de fietsallee Alphen - Chaam. Deze nieuwe 11-kilometer-lange fietsallee loopt tussen het Ulvenhoutse voorbos en het Bels Lijntje in Alphen. De verbinding gaat onder meer over de Royaaldreef, Slingerdreef, Kleine Slingerdreef, Huisdreef, Putvenweg en Flaasdijk. In het plangebied lopen verschillende wandelroutes. Een van de wandelpaden maakt onderdeel uit van de landelijke Lange-Afstand-Wandelpaden (LAW 11, route Grenslandpad).



Figuur 2.2 De fietsallee op de fietsknooppuntenkaart (groen) en het Grenslandpad (rood)

De oorspronkelijke Groote Weide is getransformeerd tot een vrij besloten coulisselandschap. Een deel van het gebied heeft nog een agrarische bestemming en is ook nog zo in gebruik. Het betreft een extensieve vorm van agrarisch gebruik. Vanaf de wandelpaden ontstaat hierdoor een gevarieerde beleving. De bebouwing van het Weidebad is gesloopt. De bestaande bebouwing in het plangebied is beperkt. De meeste bebouwing die in het

midden van de vorige eeuw was gerealiseerd is inmiddels weer gesloopt. Aan de Putvenweg 5 is een (voormalige) boswachterswoning aanwezig. Deze woning wordt al enkele jaren niet meer bewoond door een boswachter en wordt door Staatsbosbeheer tijdelijk verhuurd. De woning bestaat uit één bouwlaag met kap en aan de achterzijde ligt een ruime schuur.

Direct ten noordoosten van het plangebied is een camping aanwezig (Camping Buitenlust). Verder in noordoostelijke richting, op circa 3 km van het plangebied, ligt een recreatieplas met daarbij een recreatiepark met de naam 't Zand. Ten zuiden van de Alphensebaan is het vakantiepark de Faasbloem gelegen. Het plangebied ligt daarmee centraal tussen verblijfsrecreatie terreinen. Bezoekers maken veelvuldig gebruik van de recreatieve mogelijkheden in dit deel van de Chaamse bossen.



Figuur 2.3 Huidige situatie plangebied (Google Earth, maart 2025)

Het gebied wordt hoofdzakelijk bezocht door recreanten uit de directe omgeving en de recreanten van de nabij gelegen campings. Bezoekers maken voor het vervoer gebruik van zowel de auto als de fiets. In het zuidelijk deel van het plangebied bevindt zich een tweetal parkeerterreinen, die zijn aangelegd ten behoeve van het voormalig recreatieterrein de Grote Weide (250 parkeerplaatsen) en het Weidebad (245 parkeerplaatsen). Het voormalige parkeerterrein van de Grote Weide is gelegen in het bosgebied en is via een verharde weg vanaf de Alphensebaam toegankelijk. Het parkeerterrein van het voormalige Weidebad is gesitueerd aan Alphensebaan. De Putvenweg is nu onderdeel van de fietsallee.

2.3 Locatiekeuze

In het reconstructieplan 'Reconstructiegebied De Baronie' d.d. 22 april 2005 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied reeds aangewezen als recreatieve poort. Een recreatieve poort is hierbij gedefinieerd als: “Vormt de toegang tot en natuur- en bosgebied met ruime parkeermogelijkheden, een horecavoorziening en informatie over het gebied.” Specifiek voor de Heidepoort/ recreatiepoort heeft Staatsbosbeheer samen met de gemeente haar ambities nog verder uitgewerkt. De poortontwikkeling dient een aantrekkelijk leisure-concept te bevatten, dat een autonome, bovenregionale en onderscheidende aantrekkingskracht kent.

Deze ambitie sluit aan bij de ambities benoemd in het reconstructieplan van de Provincie Noord-Brabant, waarin de gebieden zijn benoemd waarbinnen de recreatie zich verder kan ontwikkelen. Door op enkele plaatsen in of nabij recreatief belangrijke gebieden voorzieningen aan te brengen, kan de recreatiedruk in het 'achterliggende' natuurgebied worden gestuurd. Hierbij ziet de provincie kansen voor promotionele activiteiten in verband met kennismaking met de streek, verkoop van streekproducten etc.

Voor de ontwikkeling van een natuurpoort zijn bij de keuze van de uiteindelijke locatie een aantal randvoorwaarden/ criteria van belang:

- De poort dient op korte afstand (minimaal 300 meter) van een natuurgebied te liggen.
- De locatie betreft, of heeft mogelijkheden om, een volwaardig knooppunt van diverse routestructuren: fiets- en wandelroutes.
- De locatie biedt goed bereikbare en ruime parkeermogelijkheden.
- De locatie biedt ruimte voor de realisatie van een horecapunt in combinatie met een informatiecentrum.

Het plangebied voldoet aan deze voorwaarden. Het plangebied ligt deels binnen een natuurgebied, het is geschikt als knooppunt voor diverse routestructuren en ligt aan de route van de nieuwe fietsallee. De bestaande parkeerplaats sluit aan bij de wens om te kunnen voorzien in ruime parkeermogelijkheden met een goede ontsluiting en de locatie biedt ruimte om te voorzien in de realisatie van een horecapunt in combinatie met een informatiecentrum op het terrein van het voormalige zwembad. Met de realisatie van een wellnesscentrum wordt aangesloten bij de ambitie voor een aantrekkelijk leisureconcept. Hiervoor wordt eveneens gebruik gemaakt van het bestaande bouwperceel van het voormalige Weidebad.

Als uniek leisure concept is de realisatie van een wellnesscentrum naar voren gekomen. Het plangebied ligt centraal te midden van Tilburg, Breda en Vlaanderen. Binnen een straal van 25 kilometer wonen 1 miljoen mensen. In dit gebied zijn wellnesscentra van een vergelijkbare schaal en luxe te vinden. Het plangebied ligt op circa 20 kilometer afstand van het centrum van Breda en op circa 18 kilometer van het centrum van Tilburg. Beide steden bevinden zich op circa 30 minuten rijden. Het plangebied is goed te bereiken doordat het op 5 kilometer afstand van de N260 ligt die een directe verbinding met de A58 heeft. De rit vanaf de snelweg door de bossen geeft de bezoeker tijd om 'in de stemming te komen'.

Inmiddels zijn de eerste stappen gezet om te komen tot een recreatieve poort aan diverse routestructuren. Zo is de Fietsallee gerealiseerd en is 8 kilometer verharding van de Putvenweg in het bosgebied verwijderd. De parkeerplaats is voor autoverkeer nu alleen nog bereikbaar vanaf de Alphensebaan.

2.4 Het plan

Door het verdwijnen van de verschillende recreatieve functies is gezocht naar een nieuwe invulling van het gebied. Staatsbosbeheer heeft hiervoor het project 'bos zoekt ondernemer' gestart. Een van de onderdelen van dit project is het zoeken naar een nieuwe functie voor het voormalige zwembad. Eigen Thermen Resort heeft een plan bedacht dat een combinatie is van natuur en ontspanning. Staatsbosbeheer heeft dit plan uitgekozen om invulling te geven aan het project 'bos zoekt ondernemer'. Onderdeel van het plan is het realiseren van een natuurpoort. Een natuurpoort die het startpunt is om de bossen in te trekken, gecombineerd met een luxueus wellnessresort. De natuurpoort en het wellnessresort zijn voorzien aan de zuidzijde aan de Alphensebaan, ter plaatse van het voormalige Weidebad op de gronden die in het omgevingsplan zijn aangeduid als zwembad.

Door de meer intensieve functies aan de zuidrand van de Chaamse bossen te realiseren ontstaat er een duidelijk startpunt van fiets- en wandelpaden en wordt verstoring van de Chaamse bossen door versnipperd gebruik van wandelaars en fietsers teruggebracht. Ook zal het agrarische gebruik in het plangebied geheel worden opgeheven en deze gronden zullen worden omgezet naar nieuwe natuur.

Natuurpoort Resort Chaam kan niet los worden gezien van de revitalisering van het hele achterliggend bosgebied. De visie voor het totale gebied is in Bijlage 1 opgenomen.

Natuur en recreatie
Rust, ruimte, ontspanning en natuurbeleving zijn de belangrijkste ingrediënten voor de nieuwe ontwikkeling op en rond het voormalige Weidebad in Chaam. Het totale 45 hectare grote bosgebied en recreatiegebied tussen Alphen en Chaam wordt ingericht als een recreatief natuurgebied. Er komt meer natuur met nieuwe recreatieve paden. De percelen die nog agrarisch bestemd zijn, worden omgezet naar een natuurfunctie.

De voormalige boswachterswoning ten noorden van de Putvenweg wordt omgevormd voor recreatieve doeleinden in het groen zonder overnachting. Hier zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die zijn gericht op rust en aansluiten bij de natuur.

Natuurpoort
Ter ondersteuning van de recreatieve routes zijn verspreid over heel Brabant diverse natuurpoorten opgericht. Belangrijk voor de realisatie van een natuurpoort is het criterium dat de locatie een startpunt van diverse routestructuren vormt, de locatie binnen een afstand van 300 meter van een natuurgebied is gelegen, dat de locatie beschikt over goed bereikbare en ruime parkeermogelijkheden en dat de locatie beschikt over een horeca en informatievoorziening. De fietsallee loopt langs het plangebied. Door de nieuwe natuurpoort op het terrein van het voormalige zwembad te situeren wordt voldaan aan de wens dat een natuurpoort een startpunt is van diverse routestructuren. De nieuwe fietsallee loopt immers langs de nieuwe natuurpoort.

De beoogde natuurpoort bestaat uit een informatiecentrum met informatie over routes, natuur en geschiedenis en een horecagelegenheid. De natuurpoort heeft een oppervlakte van maximaal 650 m^2.

Wellnessresort

Het wellnessresort biedt ruimte aan een grote diversiteit aan sauna's, binnen- en buitenbaden en zonneweiden in combinatie met een verblijf in de natuur, waarbij rust en ontspanning in een natuurlijke omgeving centraal staan. Het gaat hierbij om een exclusieve functie in het hogere segment. Er wordt een maximaal aantal bezoekers toegelaten om de exclusieve bezoekersbeleving te waarborgen. Het centrum bevat naast het wellnesscentrum, een ruime beautysalon, een luxe 4-sterrenhotel met maximaal 60 kamers waaronder suites met wellnessfaciliteiten, en een restaurant met bar voor de gasten. Het hotel richt zich volledig op de wellness-gast. Het totaal aantal verwachte bezoekers per jaar voor het wellnessresort bedraagt circa 180.000. In de regels is vastgelegd dat er niet meer dan 180.000 bezoekers per jaar zijn toegestaan.

Bebouwing
De bebouwing zal worden geclusterd op het perceel van het voormalige zwembad, waarmee gestreefd wordt naar zo min mogelijk ruimtebeslag. De bebouwing wordt maximaal 13 meter hoog en is hiermee niet hoger dan de omliggende bomen.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de bebouwing die in het plangebied wordt gerealiseerd, zie Bijlage 4 van de regels. Het beeldkwaliteitsplan geeft criteria voor de beoogde beeldkwaliteit van de bebouwing. In de regels is vastgelegd dat bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Parkeren
Parkeren is voorzien ter plaatse van de bestaande parkeervoorziening aan de zuidwest zijde van het plangebied. Dit is de natuurparkeerplaats van de voormalige Grote Weide. Om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen wordt de parkeerplaats naar het zuiden toe uitgebreid.

Parkeren op andere plekken in de Chaamse Bossen zijn reeds in het kader van dit project opgeheven en onmogelijk gemaakt. Hiermee wordt de recreatiedruk meer naar de zuidrand van de bossen verplaatst wat een meerwaarde heeft voor de natuurontwikkeling in de rest van het gebied.

2.5 Juridische regeling

2.5.1 Planvorm
Deze wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Alphen-Chaam bevat het planologisch-juridisch instrumentarium voor de ontwikkeling van Eigen Thermen Resort en Natuurpoort Chaam. Deze wijziging maakt het mogelijk om het wellness resort met hotelfunctie en de Natuurpoort te realiseren. De planopzet kent een beperkt aantal functies. Aan de verschillende regelingen zijn locaties gekoppeld die terug te zien zijn op de kaart.

De planregels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), regels voor functies en activiteiten (hoofdstuk 2) en algemene regels (hoofdstuk 3).
[Aanpassen aan opzet regels wijziging omgevingsplan in STOP/TPOD]

2.5.2 Toelichting op de regels

2.5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het omgevingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis. Er is ook aangegeven dat de begrippen van het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving overeenkomstige van toepassing zijn op dit omgevingsplan.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel wordt aangegeven hoe de in de regels gehanteerde maten gemeten moeten worden.

Artikel 3 Toepassingsbereik

Wanneer in een omgevingsplan voor een bepaald locatie nieuwe regels worden vastgesteld, zorgt dit er niet automatisch voor dat de oude regels op die locatie vervallen. Daarom is in dit artikel een toepassingsbereikbepaling opgenomen waarmee geregeld wordt dat de nieuwe regels voorrang hebben als ze in strijd zijn met de oude regels.

2.5.2.2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze functie is opgenomen voor de bestaande nutsvoorzieningen in het plangebied

Artikel 6 Natuur

Voor het grootste gedeelte van het plangebied is de functie ‘Natuur’ opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden, voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden, waaronder cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn verharde en onverharde paden, wegen en extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Ook de bestaande boswachterswoning is bestemd als ‘Natuur’. Ter plaatse van de woning is de locatie ‘specifieke vorm van natuur – natuurgebouw’ opgenomen. Ter plaatse van deze locatie zijn ceremonies en aan de aan natuur- en landschap gelieerde activiteiten toegestaan, zoals educatie, observatie, onderhoud en bijeenkomsten. Uitsluitend tussen zonsopgang en zonsondergang.

Naast het natuurgebouw zijn binnen de functie 'Natuur' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zijn eenvoudige voorzieningen tot een maximale hoogte van 3 meter toegestaan. Voor werken en werkzaamheden, zoals het vergraven van grond, geldt een omgevingsvergunningplicht.

Artikel 7 Recreatie

Voor de gronden ter plaatse van de natuurpoort en het wellnessresort is de functie ‘Recreatie’ opgenomen De gronden zijn daarnaast bestemd voor terrassen, sport-, spel- enspeelvoorzieningen, verharde en onverharde

paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en het behoud, herstel en/ of ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden.

De bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Op de kaart zijn de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In de regels zijn het maximum te bebouwen oppervlak en het maximale bedrijfsvloeroppervlak per functie vastgelegd.

Er zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen met betrekking tot de inrichting van het gebied en de compensatie.

Artikel 8 Verkeer
Voor de gronden ter plaatse van de Putvenweg is de functie 'Verkeer' opgenomen. Naast voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen zijn groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en het behoud van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in de vorm van wegbeplanting of laanbeplanting toegestaan.

Op of in deze gronden mag geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3a, Artikel 10 Waarde - Archeologie 3b en Artikel 12 Waarde - Archeologie 5
De functies 'Waarde – Archeologie 3a, 3b en 5' zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. Voor bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden en sloopactiviteiten zijn voorwaarden opgenomen en in bepaalde gevallen dient een waardestellend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

2.5.2.3 Algemene regels
Artikel 13 Gebruik
In dit artikel is vastgelegd dat gebruiksactiviteiten die in strijd zijn met de aan locatie toegedeelde functie(s) in hoofdstuk 2 zijn verboden.

Artikel 14 Bouwen
In dit artikel is vastgelegd dat in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, bebouwingspercentage, inhoud en/of afstand afwijkt van de beoordelingsregels voor het bouwen is toegestaan.

Dit artikel maakt het ook mogelijk dat onder voorwaarden kan worden afgeweken van de beoordelingsregels voor bouwen in hoofdstuk 2 met betrekking tot de voorgeschreven maatvoering. In dit artikel is ook een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

In dit artikel is vastgelegd dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen moet worden aangetoond dat dat wordt voorzien in de realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. Dit wordt getoetst aan de hand van de normen en uitgangspunten uit de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019, inclusief de daarin opgenomen mogelijkheden tot maatwerk en eventuele opvolgers van deze nota.

Voordat op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt beslist, wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit over de welstandsaspecten.

Daarnaast is vastgelegd dat het verboden is een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken, anders dan de toegelaten en vergunningplichtige bouwactiviteiten als bedoeld in hoofdstuk 2 en 3 van de regels. Op de gronden ter plaatse van de locatie 'veiligheidszone - munitie - C' is het oprichten van bouwwerken met vlies- of gordijngevelconstructies of grote glasoppervlakten en waarbinnen zich doorgaans een groot aantal personen bevindt, niet toegestaan.

Artikel 15 Werken en werkzaamheden
In dit artikel is een beschermende regeling opgenomen voor het behoud en het herstel van watersystemen.

Artikel 16 Procedureregels
In dit artikel is een voorrangsregeling opgenomen en er zijn aanvraagvereisten opgenomen voor de vergunningplicht.

2.5.2.4 Overgangsregels
Artikel 17 Overgangsrecht
Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor bouwen en gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleidskader en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050?
Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen, zowel in de stad als daarbuiten;
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

<u>Nationale belangen</u>
Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem- verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Eén van de nationale belangen zijn het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit. Dit gaat om het belang van cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. De in de NOVI gehanteerde term leefomgevingskwaliteit omvat zowel de ruimtelijke kwaliteit als de

milieukwaliteit van de fysieke leefomgeving. Onder ruimtelijke kwaliteit komen de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde samen. Milieukwaliteit heeft betrekking op waarden die wij toekennen aan een gezonde en veilige woon-, werk- en leefomgeving. Het gaat dan om concrete onderwerpen als luchtkwaliteit, geluidhinder, stank, omgevingsveiligheid, bodem- en waterkwaliteit.

3.1.1.1 Relevantie voor het plangebied

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn nationale belangen van belang. Met de realisering van het plan worden wijzigingen aangebracht in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uitgangspunt is dat met het plan een verbetering wordt gerealiseerd van het NNN. Naast het realiseren van de natuurpoort, waar de belevingswaarde wordt verbeterd en de recreatieve activiteiten in het plangebied meer worden geconcentreerd, worden de natuurwaarden verbeterd en wordt het totale oppervlakte vergroot. Het gebouw van de wellness en dat van het poortgebouw zullen voldoen aan uitgebreide duurzaamheidseisen. Er zal daarnaast zorg worden gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming. Meer hierover in hoofdstuk 4 en Bijlage 2

3.2 Provinciaal- en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant, vastgesteld in december 2018, is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het handelen van de provincie richt zich op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie en meerwaarde. Bij het zoeken naar oplossingen voor maatschappelijke opgaven is het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- een diepe manier van kijken: de provincie kijkt niet alleen naar de effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar betrekt hierin de dynamiek en randvoorwaardem die de onderste lagen meegeven. Afhankelijk van de aard van het vraagstuk kijkt ze op verschillende schaalniveaus en benut ze de factor tijd actief. Daarbij wordt ook gekeken naar het verleden en de geschiedenis van de lagen op een plek.
- een ronde manier van kijken: de provincie kijkt niet sectoraal maar combineert opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Vanuit een gebiedsgerichte insteek. Een nieuwe ronde manier van kijken naar een balans tussen people, planet en profit,
- een brede manier van kijken: de provincie kijkt niet vanuit één gezichtspunt maar betrekt daar veel partijen bij, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeen en belangen.

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft.

Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

3.2.1.1 Relevantie voor het plangebied

Met de Omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht oop het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het plan voorziet in een duidelijke kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past daarmee binnen de Omgevingsvisie.

De intensiteit van 'diep, rond en breed kijken' verschilt per geval. Het is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken om uiteindelijk meer snelheid en kwaliteit te leveren.

Diep

In dit plan is duidelijk oog voor de verschillende lagen die vanuit het verleden in het gebied en zijn omgeving aanwezig zijn: de potentie van het gebied is, mede gelet op bodem, waterstand en ligging, groter dan op dit moment aanwezig is en door gerichte inrichtings- en beheermaatregelen kan het dieren- en plantenleven in het plangebied zich verder ontwikkelen. Op deze wijze wordt een gebied gevormd, waarin mensen de natuur meer kunnen beleven dan nu het geval is.

Rond

Het realiseren van een meer natuurlijker en aantrekkelijk bosgebied in samenhang met het terugdringen van de verspreiding van de recreatiedruk enerzijds en het realiseren en concentreren van recreatieve ontwikkelingen anderzijds, zorgen ervoor dat de kwaliteit en kwantiteit van het Natuur Netwerk Brabant verbetert.

Breed

Het plan is opgesteld om zowel het Natuurnetwerk Nederland te versterken als om de recreatieve waarde van het gebied te vergroten. Het plan is tot stand gekomen in samenwerking met de omgeving, waaronder Statsbosbeheer en de lokale natuurverenigingen.

Het plan sluit aan op de provinciale wensen om vanuit een gebiedsspecifieke benadering bij te dragen aan de basisopgave waarin veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteiten van de provincie Brabant. Het plan is daarmee in lijn met de Brabantse omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De provincie heeft vanaf dat moment nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij het verlenen van een omgevingsvergunning (hoofdstuk 4) en in hun omgevingsplan (hoofdstuk 5). De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast richten de instructieregels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.1 Relevantie voor het plangebied

Een uitgebreide toetsing aan de omgevingsverordening is opgenomen in Bijlage 3 van deze wijziging van het omgevingsplan. In deze paragraaf is een samenvatting opgenomen.

Een groot gedeelte van het plangebied is gelegen in het 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB), met uitzondering van het huidige parkeerterrein en het voormalige Weidebad. Het bestaande parkeerterrein en het voormalige Weidebad liggen in het gebied wat aangeduid is als Landelijk gebied. Een deel van het plangebied is aangeduid met de zone Groen Blauwe waarden en een gedeelte van het plangebied is eveneens aangewezen als stiltegebied.

Uit de toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het initiatief voldoet aan de provinciale instructieregels. De bebouwing wordt geconcentreerd binnen het voormalige bouwperceel van het Weidebad, waarbij sprake is van intensief en meervoudig ruimtegebruik. Tevens is aangetoond dat de ontwikkeling ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is en bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving.

De ontwikkeling past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van de boswachterij Ulvenhout-Chaam. De ontwikkelingsrichting is uitgebreid beschreven in de ruimtelijke visie die is opgenomen in Bijlage 1. Door recreatieve functies te concentreren aan de rand van het natuurgebied wordt de recreatiedruk beter gestuurd, waardoor de rust en natuurkwaliteit in de overige delen van het gebied verbeteren. Daarnaast levert het plan een substantiële bijdrage aan biodiversiteitsherstel, natuurontwikkeling en landschappelijke versterking.
De ontwikkeling van Natuurpoort Resort Chaam maakt gebruik van de maatwerkregeling uit artikel 5.14 van de Omgevingsverordening. Deze regeling biedt ruimte voor een ontwikkeling in het landelijk gebied indien deze aantoonbaar bijdraagt aan de fysieke versterking van de omgevingskwaliteit. In Bijlage 2 zijn de ecologische visie en het inrichtingsplan voor het plangebied opgenomen waarin de versterking van de omgevingskwaliteit duidelijk naar voren komt.

Er is een berekening uitgevoerd ten behoeve van de kwaliteitsverbetering waarbij de waardevermeerdering van de gronden in beeld is gebracht. Hiervoor is aansluiting gezocht bij het Afsprakenkader regio West-Brabant. De berekening is als Bijlage 4 bij de motivering opgenomen. Uit de berekening blijkt dat er dankzij de wijzigingen in functies geen sprake is van een waardevermeerdering van de gronden. Dit betekent dat er geen verplichting is om een bedrag te investeren in kwaliteitsverbetering. Verbetering van de omgevingskwaliteit is echter het hoofddoel van het plan en het plan genereert middelen waardoor bos en natuur worden aangelegd en verbeterd.

Een deel van de parkeeruitbreiding is gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De daarmee samenhangende aantasting is beoordeeld via de provinciale saldobenadering. Op gebiedsniveau ontstaat per saldo een verbetering van de kwaliteit en het functioneren van het NNB door omvangrijke natuurmaatregelen, herstelmaatregelen en fysieke compensatie. Voor het verlies aan natuurwaarden is een compensatieverplichting vastgesteld van maximaal 2,2 hectare, waarvan de uitvoering juridisch is geborgd in het omgevingsplan. Een uitgebreide beschrijving van de benodigde compensatie en invulling van de compensatiegronden is opgenomen in Bijlage 2.

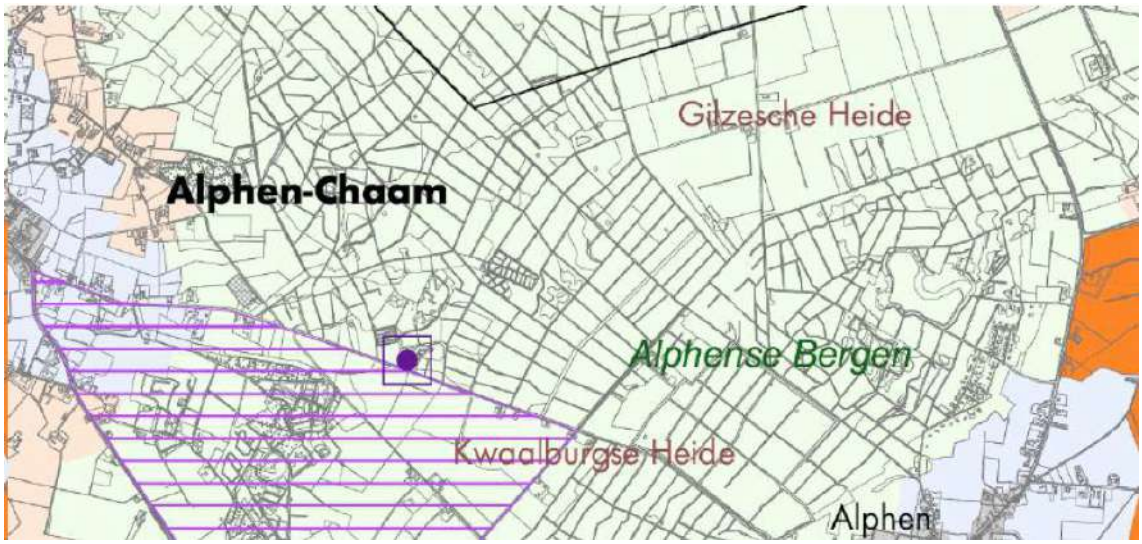
Ook ten aanzien van de aanduidingen Groenblauwe waarden en Stiltegebied is aangetoond dat de ontwikkeling bijdraagt aan behoud en versterking van ecologische, landschappelijke en hydrologische kwaliteiten. Door recreatie te bundelen bij de natuurpoort en verstorende functies in het stiltegebied terug te dringen, worden rust, natuurbeleving en biodiversiteit versterkt.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Natuurpoort Resort Chaam in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Noord-Brabant en leidt tot een aantoonbare versterking van de omgevingskwaliteit, natuurwaarden, recreatieve structuur en landschappelijke kwaliteit van het gebied.

3.2.3 Reconstructiegebied De Baronie

In het reconstructieplan 'Reconstructiegebied De Baronie' d.d. 22 april 2005 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied aangewezen als recreatieve poort. Een recreatieve poort is hierbij gedefinieerd als: "Vormt de toegang tot en natuur- en bosgebied met ruime parkeermogelijkheden, een horecavoorziening en informatie over het gebied."

Door op enkele plaatsen in of nabij recreatief belangrijke gebieden voorzieningen aan te brengen, kan de recreatiedruk in het 'achterliggende' natuurgebied worden verminderd, wordt de natuur minder verstoord en kan zich natuurlijker ontwikkelen zonder ingrepen en verstoring van de mens. Hierbij ziet de provincie kansen voor promotionele activiteiten in verband met kennismaking met de streek, verkoop van streekproducten etc.



Uitsnede kaart 'sociale en economische vitaliteit' Reconstructiegebied De Baronie

Specifiek voor de recreatieve natuurpoort heeft Staatsbosbeheer samen met de gemeente haar ambities nog verder uitgewerkt. De poortontwikkeling dient een aantrekkelijk leisure-concept te bevatten, dat een autonome, bovenregionale en onderscheidende aantrekkingskracht kent en bijdraagt aan de de economische groei van het toerisme in Brabant.
Voor de ontwikkeling van een natuurpoort zijn bij de keuze van de uiteindelijke locatie een aantal randvoorwaarden/ criteria van belang:

- De poort dient op korte afstand (minimaal 300 meter) van een natuurgebied te liggen.
- De locatie betreft, of heeft mogelijkheden om, een volwaardig knooppunt van diverse routestructuren: fiets- en wandelroutes.

- De locatie biedt goed bereikbare en ruime parkeermogelijkheden.
- De locatie biedt ruimte voor de realisatie van een horecapunt in combinatie met een informatiecentrum.

3.2.3.1 Relevantie voor het plangebied

Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het plangebied ligt deels binnen een natuurgebied, het is geschikt als knooppunt voor diverse routestructuren (wandel- en fietsroutes), ligt aan de route van de fietsallee en er komt een horecapunt. De recreatiedruk wordt meer naar de rand van de Chaamse bossen verlegd o.a. door opheffen van parkeren op willekeurige plekken in de achterliggende natuur.

3.2.4 Regionaal Water en Bodemprogramma 2022-2027

Op 3 december 2021 is de structuurvisie 'Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027' (RWP) vastgesteld door Provinciale Staten. De provinciale Omgevingsvisie is het overkoepelend en leidend kader voor het RWP. In het RWP is opgenomen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie.

Het RWP kent 5 beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water: schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW (voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden).
- Veilig water: veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem: vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit;
- Klimaatadaptatie: aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

Addendum-RWP

De afgelopen jaren zijn diverse ontwikkelingen geweest. Het gaat onder meer over de aanpassing van het eigen provinciale beleid in het Beleidskader Leefomgeving, landelijke ontwikkelingen rondom ‘Water en Bodem sturend’ en klimaatontwikkelingen. Daarom vult de provincie het bestaande RWP nu aan met een addendum. Het bestaande RWP blijft ongewijzigd van kracht. De aanpak van het RWP wordt met dit addendum verder aangevuld ten behoeve van de reeds bestaande doelen. De aanvulling betreft met name het verwerken van de consequenties van ‘Water en Bodem sturend’. Het ontwerp-addendum-RWP heeft van 21 oktober 2024 tot en met 2 december 2024 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt het addendum-RWP in februari 2025 vastgesteld.

3.2.4.1 Relevantie voor het plangebied

Bij de planontwikkeling wordt onder andere ook rekening gehouden met de bodem- en waterkwaliteit en is er sprake van vergroening en verduurzaamheid van het totale gebied. Het plan is daarmee in lijn met het Regionale Water en Bodemprogramma 2022-2027.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie Alphen-Chaam 'Een groene parel tussen de steden', die in december 2025 is vastgesteld, zijn de ambities en doelstellingen voor de fysieke leefomgeving op lange termijn vastlegt, met het met het vizier op 2040 en verder. Thema's als natuur, wonen, mobiliteit, klimaat en leefbaarheid worden verbonden in een samenhangend toekomstbeeld. In een veranderende wereld, waar druk op ruimte en duurzaamheid toeneemt, streeft Alphen-Chaam naar een groene, vitale en betrokken gemeenschap, waarin het dorpse en landelijke karakter behouden blijft en wordt versterkt.

3.3.1.1 Relevantie voor het plangebied

In de omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente Alphen-Chaam haar vrijetijdssector wil versterken met kwaliteit, zichtbaarheid en beleefbaarheid. Toerisme en recreatie zijn belangrijk voor de gemeente. Deze sector moet worden versterkt met behulp van de Cittaslow-principes. Het landschap, wandel- en fietspaden worden gekoesterd en streekproducten worden gepromoot. Dit vergroot de beleefbaarheid en zichtbaarheid voor toeristen. Routes voor diverse vormen van mobiliteit zijn een belangrijk recreatief product van Alphen-Chaam. Er wordt daarom ingezet op de Fietsallee, het Bels Lijntje en het fietspad langs de Mark. Deze belangrijke verbindingen bieden mogelijkheden voor het aansluiten van routes naar de rest van de gemeente en de aansluiting op routes buiten de gemeente.

In de omgevingsvisie is vastgelegd dat de gemeente innovatieve, luxe en zingevende recreatie aanmoedigt en streeft naar de ontwikkeling van een nieuwe natuurpoort in de Chaamse Bossen. Ook faciliteiten voor vergaderen in het groen worden gestimuleerd. Rust en natuurbehoud zijn belangrijke kaders bij alle toeristische ontwikkelingen.

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt invulling gegeven aan de nieuwe natuurpoort in de Chaamse Bossen. Vergaderen in het groen wordt mogelijk gemaakt en rust en natuurbehoud vormen de basis voor de beoogde ontwikkeling. De realisatie van Natuurpoort Resort Chaam sluit aan bij de ambities en doelstellingen uit de omgevingsvisie.

3.3.2 Welstandsnota 2015

De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. In het overgangsrecht van de Omgevingswet is bepaald dat een welstandsnota een beleidsregel is en niet komt te vervallen.

De gemeente Alphen-Chaam beschikt over een welstandsnota. Een groot gedeelte van de gemeente is hierin, na een proefperiode van 2 jaar, welstandsvrij verklaard met uitzondering van enkele bijzondere gebieden, te weten:

- Centra van de kernen Alphen en Chaam.
- Specifieke delen van linten in het buitengebied.
- Het Markdal.

Voor de overige gebieden, waaronder het voorliggend plangebied, is geen welstandstoets van toepassing. Hier wordt alleen gestuurd op de ruimtelijke kwaliteit van initiatieven met behulp van het omgevingsplan. Er vindt in deze gebieden alleen sturing plaats op aspecten als bouw-/nokhoogte, bebouwingsoppervlak/-percentage, aan te houden rooilijnen en in acht te nemen afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Daarnaast wordt bij de afweging van niet in het omgevingsplan passende initiatieven ook gekeken naar afstemming op/inpassing in de omgeving.

3.3.2.1 Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied geldt geen welstandstoets. Er is voor de ontwikkeling van het plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Alphen-Chaam. Het beeldkwaliteitsplan is hiermee een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.3.3 Ontwikkelagenda toerisme en recreatie

In 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders de ontwikkelagenda toerisme en recreatie vastgesteld. De ontwikkelagenda borduurt voort op het belevingsconcept 'Ruimte voor ondernemen, Toeristische kansen in groen Alphen-Chaam' uit 2008. Daarnaast heeft de gemeente in 2015 een leefstijlenonderzoek laten plaatsvinden. Hierin zijn belangrijke conclusies benoemd die aangeven of het huidige aanbod past bij de vraag van bezoekers.

De gemeente wil met de ontwikkelingsagenda opnieuw vorm geven aan het beleidsveld recreatie en toerisme op een pragmatische en uitnodigende manier. De gemeente neemt een faciliterende rol op zich als het gaat om recreatie en toerisme, waarbij zij ondernemers de ruimte wil geven om te ondernemen. In de ontwikkelagenda is weergegeven wat als wenselijke ontwikkelingen worden beschouwd, die de gemeente zou willen faciliteren.

De gemeente wil een aantrekkelijke gemeente zijn om te verblijven, te recreëren én te ondernemen. Dat moet leiden tot meer bezoekers en meer bestedingen. De gemeente wil dit bereiken door:

- Vernieuwende verblijfsaccommodaties en dagrecreatieve voorzieningen;
- Het beter beleefbaar zijn voor toeristen door het gebruik van verhalen over historie, evenementen en beleefbare dorpskernen;
- Het op orde houden van de basisinfrastructuur voor wandel- en fietsroutes;
- Het vergroten van de zichtbaarheid van de gemeente. Profilering van de gemeente en haar ligging in de grensregio. Promotie dient plaats te vinden op regionaal niveau met een eigen insteek voor Alphen-Chaam;
- Het nog beter uitdragen van de Cittaslow-gedachte (het 'goede leven').

De gemeente staat op basis van het leefstijlenonderzoek vooral open voor ontwikkelingen die zich richten op de volgende doelgroepen:

1. Blauwe doelgroep: verblijfs- en dagrecreatie: De blauwe doelgroep zoekt vooral een luxe en stijlvolle accommodatie, goede faciliteiten en service, VIP-arrangementen, goede culinaire voorzieningen, gevoel van exclusiviteit en een combinatie met zakelijke mogelijkheden.
2. Paarse doelgroep: verblijfs- en dagrecreatie: De paarse doelgroep is op zoek naar vernieuwing, verrassing en inspiratie, hip en trendy, anders dan anders, gericht op het individu en luxe voorzieningen met al het

moderne gemak.

3. Aqua doelgroep: verblijfsrecreatie: Deze groep zoekt vooral kleinschalige voorzieningen met privacy en rust. Veel fiets en wandelmogelijkheden, een bepaalde mate van comfort, aandacht voor duurzaamheid en streekgebondenheid zijn voor deze groep belangrijk.

3.3.4 Duurzaam Alphen-Chaam

De gemeente Alphen-Chaam heeft de notitie Duurzaam Alphen-Chaam opgesteld (18 april 2019). De notitie bevat de duurzaamheidsamibities voor de periode tot 2023, waarbij het einddoel in 2050 geheel is behaald. De gemeente heeft ervoor gekozen zich te richten op 3 speerpunten binnen het gehele duurzaamheidsbeleid.

- Energie
- Circulair
- Klimaatbestendig en Biodiversiteit.

Energie

Onze energie is voor iedereen betaalbaar en komt van duurzame bronnen. Bij voorkeur lokaal en in handen van de lokale gemeenschap. Hierbij gaat de gemeente zelf aan de slag met de eigen gebouwen en wordt onderzocht hoe de woningen in Alphen-Chaam op een duurzame en voor iedereen betaalbare manier kunnen worden verwarmd.

Circulair

Vermindering van restafval, biobased economie en het verbeteren van de gezondheid door bijvoorbeeld stimuleren van sanering van asbestdaken

Klimaatbestendig en biodiversiteit

Beter voorbereid zijn op extreem weer door riolering die dit op kan vangen en/ of andere maatregelen om overlast (water, droogte, hitte) te voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt standaard aandacht besteedt aan groen en biodiversiteit om een aantrekkelijk leefgebied te zijn voor plant en dier en beter bestand te zijn tegen klimaatverandering. Het stimuleren van natuur-inclusieve landbouw is ook één van de ambities evenals ecologisch onderhoud van de bermen.

3.3.4.1 Relevantie voor het plangebied

Het plan wordt geheel duurzaam uitgevoerd, hierbij wordt gebruik gemaakt van nieuwe duurzame technieken. De gebouwen worden onder andere volledig CO2-neutraal uitgevoerd en het water wordt zoveel mogelijk hergebruikt.

3.3.5 Cittaslow

De gemeente Alphen-Chaam is aangesloten bij de organisatie 'Cittaslow'. Deze van oorsprong Italiaanse organisatie put haar motivatie uit het leven van vroeger toen de mens nog de langzame en gezonde opeenvolging van de seizoenen volgde. Ook van belang zijn de gezondheid van de inwoners, de authenticiteit van producten en goed voedsel, de rijkdom van fascinerend handwerk en waardevolle kunst, pleinen, theaters, winkels, cafés, restaurants, spirituele plaatsen en ongerepte landschappen, alles gekenmerkt door de spontaniteit van religieuze vieringen en respect voor tradities via de vreugde van langzaam en rustig leven. Het gemeenschappelijke doel van de Engelse, Nederlandse en Italiaanse gemeenten hierin is het delen van ervaringen met betrekking tot uitstekend eten, inkomen, kwaliteit van service en zorg voor het milieu.

Het Nederlandse Manifest gaat uit van een zestal principes:

1. Een Cittaslow staat voor kwaliteit van leven: Lokale gemeenschappen gedijen optimaal als ze hun gemeenschappelijke identiteit herontdekken en zullen, op hun beurt, het feit waarderen dat hun omgeving deze kwaliteiten ook herkent. De lokale gemeenschappen bieden vervolgens op hun beurt gastvrijheid.
2. Een Cittaslow is een gemeenschap en biedt sociale cohesie: Een Cittaslow garandeert de vitaliteit van de gemeenschappen, en de voorzieningen van de gemeenschappen worden gehandhaafd. Een Cittaslow garandeert dat haar inwoners steun krijgen wanneer dit nodig is en stimuleert de sociale cohesie tussen de inwoners.
3. Een Cittaslow handhaaft en ontwikkelt waardevolle landschappen en biodiversiteit: Een Cittaslow stimuleert regionale producten en korte voedselketens. Cittaslow is nauw verbonden met Slow Food en ondersteunt traditionele productie en stimuleert de ontwikkeling van regionale producten en commerciële handel in haar eigen regio.
4. Een Cittaslow handhaaft tradities en staat voor innovatie: Een Cittaslow richt zich op traditioneel geproduceerde producten, objecten en op traditionele ambachten. Zij stimuleert innovatieve technieken voor zover ze duurzaam zijn en geen bedreiging voor het milieu vormen. De leden verplichten zich de erfenis van knowhow en lokale wijsheid in stand te houden en over te dragen.
5. Een Cittaslow stelt kwaliteit op prijs: Een Cittaslow investeert in het bewustzijn van haar inwoners en ondernemers om de waardevolle aspecten van haar eigen gemeenschap te waarborgen. Eén van de belangrijkste concepten van Cittaslow is dat het zich weer richt op de aarde, zoals het Terra Madre-project leert, en het landschap, het boerenland, de natuurlijke plaatsen, binnen en rondom steden, respecteert en waardeert door middel van concrete projecten.
6. Een Cittaslow geeft door middel van haar kwaliteiten betekenis aan de verhouding tussen stad en land: Een Cittaslow zorgt ervoor dat de culturele geschiedenis en gemeenschapswaarden worden gehandhaafd en versterkt. Dit wordt bereikt door middel van restauratie, door het beschrijven van de culturele geschiedenis en door het aanbieden van informatie met extra aandacht voor digitale technieken.

3.3.5.1 Relevantie voor het plangebied

Het ontwikkelen van een natuurpoort met horeca sluit aan bij de principes van Slow Food en het ondersteunen van traditionele producten vanuit Cittaslow. Verder bevindt zich binnen de natuurpoort een informatiecentrum over de omliggende natuur en de cultuurhistorische achtergrond van het gebied. Natuurpoort Resort Chaam wordt ontwikkeld met de huidige natuurwaarden als onderdeel van de beleving en biedt de plek om bij (elkaar) te komen, uit te rusten en weer van het leven te (kunnen) genieten. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij verschillende principes vanuit het Nederlandse manifest van Cittaslow.

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 M.e.r. beoordeling

4.1.1 Toetsingskader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn mer-plichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning.

4.1.2 Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een natuurpoort, van wellness met verblijf en van natuur. Een dergelijke ontwikkeling valt deels onder categorie J 11 'Stedelijk ontwikkelingsproject' en deels onder categorie J12 'Landinrichtingsproject'. Voor de gehele ontwikkeling is een mer-beoordeling opgesteld, zie Bijlage 5. Uit de mer-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl bepaalt dat deze instructieregel ook geldt voor een bopa.

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de

Raad van State zijn wel lijnen uitgezet.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.2.2 Toetsing

Natuurpoort Resort Chaam bestaat uit een natuurpoort inclusief horeca van maximaal 650 m^2 en een wellnessresort met bijbehorende hotelfunctie van maximaal 13.500 m^2 bvo . Het omgevingsplan van de gemeente Alphen-Chaam maakt een (openlucht)zwembad en een parkeervoorziening mogelijk. Een natuurpoort en een wellnessresort zijn niet mogelijk. Gelet op de omvang is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

De behoefte is beschreven en de locatiekeuze is gemotiveerd in bijlage 6. Op basis van dit onderzoek worden voor dit wellnessconcept jaarlijks circa 180.000 bezoekers verwacht. Uit het rapport volgt dat er behoefte is aan het beoogde concept en dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Met de realisatie van een natuur- en wellnessresort aan de Alphensebaan in Chaam is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is het project niet in strijd met de instructieregels inzake de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Ecologie: gebiedsbescherming

4.3.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels, niet zijnde instructieregels, komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

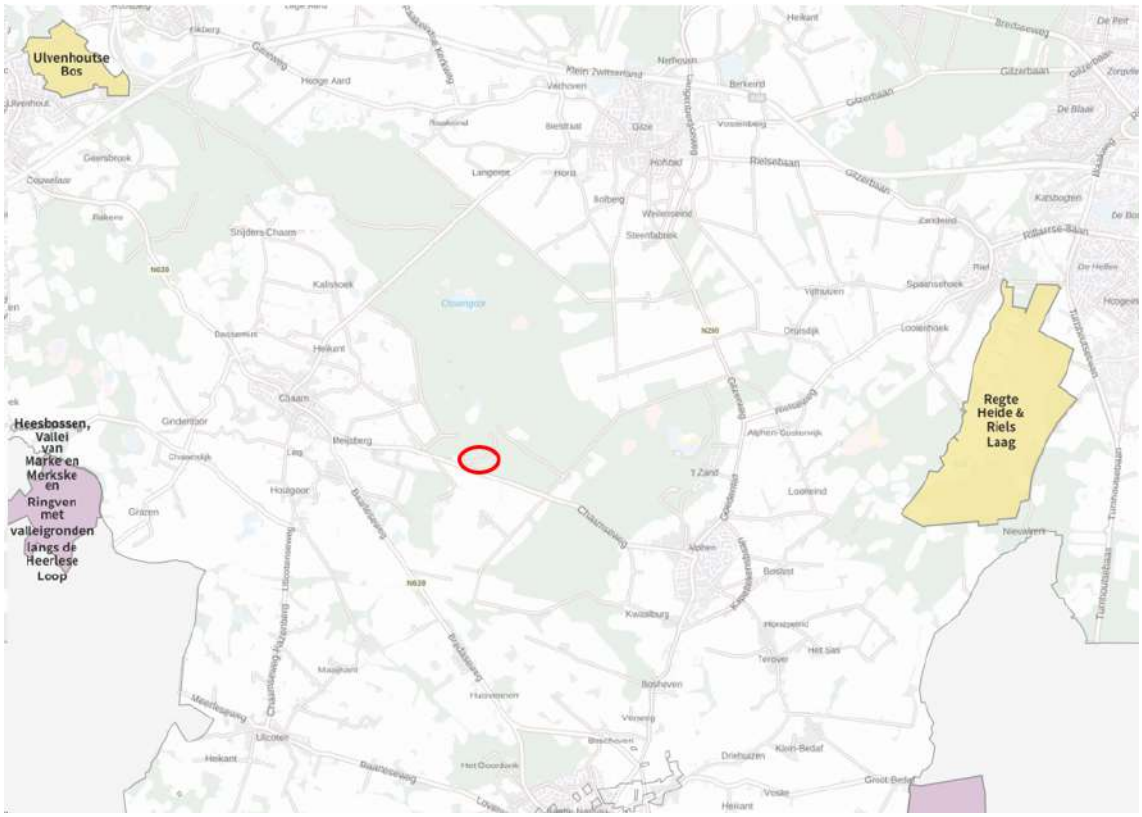
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedsel-kwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet significant zal aantasten.

De Natura 2000-activiteit is geen omgevingsplanactiviteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in het bestaan van een eventuele Natura 2000-vergunningplicht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
Een activiteit kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen.

4.3.2 Toetsing

Natura-2000-gebied
De projectlocatie ligt niet binnen een natuurgebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. De locatie ligt circa 7,0 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Regte Heide & Riels Laag'. Zie hiervoor de onderstaande figuur.



Figuur 4.1 Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebied

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het plan in combinatie met de afstand van de projectlocatie tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten.

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten hiervan staan in Bijlage 7.

Doel van het onderzoek betreft het bepalen van de bijdrage aan de stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden als gevolg van de ontwikkeling alsmede het bepalen of mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten. Uit de berekening blijkt dat geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling. Het project heeft geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Natuur Netwerk Brabant

Een groot deel van het plangebied bevindt zich in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het grootste gedeelte wordt verder ingericht als natuur en ook de agrarische functie wordt gewijzigd naar natuur. De ontwikkeling van de natuurpoort en het wellnessresort vinden niet in het NNB plaats. Een deel van de uitbreiding van het parkeerterrein vindt wel binnen NNB plaats. Het compensatieplan is in Bijlage 2 opgenomen. Een uitgebreide toetsing aan de regels voor het NNB uit de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, is opgenomen in Bijlage 3. Het plan voorziet in voldoende compensatie.

Uitstralingseffecten

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk een negatief uitstralingseffect op de doelsoorten die mogelijk voorkomen in de aanwezige gebieden, die onderdeel uitmaken van het NNB. Met de toetsing van de uitstralingseffecten kan grotendeels aansluiting worden gezocht bij de onderbouwing van de effectenindicator Natura 2000-gebied. Alleen de effecten van geluid, licht en optische verstoring zijn nader beschouwd. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Verstoring door geluid:

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de toename van geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling op het NNB, zie Bijlage 8. Voor de bestaande situatie (peiljaar 2023) zijn de Alphensebaan en de Fransebaan in de beoordeling meegenomen. Voor de toekomstige situatie (peiljaar 2033) is naast de autonome groei op de Alphensebaan en de Fransebaan tevens de verkeersaantrekkende werking ten gevolge van de ontwikkeling beschouwd.

Ten gevolge van de planontwikkeling komt er ongeveer 1,5 hectare natuurgebied in de NNB bij binnen de 52 dB invloedsfeer van de Alphensebaan en de Fransebaan. De compensatie van deze verstoring wordt nader toegelicht in de ecologische visie in Bijlage 2.

Voor het wellnessresort zijn stilte en rust het uitgangspunt. In de nacht is volledige rust aanwezig. De bronnen die geluid kunnen produceren zijn installaties, zoals airco's, warmtepompen, ventilatoren, koelmotoren, keukenafzuiging, etc. Deze worden zo gerealiseerd dat er zo min mogelijk sprake is van geluid op het stiltegebied. Muziek zal in de open lucht niet hoorbaar zijn. Hiernaast mag muziek in de open lucht niet hoorbaar zijn. Het terras wordt zo gepositioneerd dat stemgeluid op het stiltegebied zo beperkt mogelijk is.

Verstoring door licht:

De toekomstige planinvulling wordt landschappelijk ingepast. Het gebruik van de verschillende sauna's van het wellnessresort is gelegen op de begane grond en voornamelijk gericht van het NNB af. Bij de positionering en inrichting rondom Natuurpoort Resort Chaam wordt rekening gehouden met een natuurlijke afscherming tussen de lichtbronnen in het plangebied en het NNB. Verder wordt bij de keuze van de lichtbronnen rekening gehouden met het voorkomen van visuele verstoring van de natuur.

Binnen de functie 'Natuur' en buiten de bouwvlakken is op basis van de regels geen verlichting toegestaan. Eventuele negatieve effecten als gevolg van licht kunnen worden uitgesloten.

Optische verstoring:

Alle voorkomende soorten in het NNB zijn gevoelig voor optische verstoring. De flora is met name gevoelig voor betreding en de fauna meer door de aanwezigheid en/of beweging van mensen. Het NNB is gesitueerd aan de randen van het plangebied en zijn in de bestaande en toekomstige situatie te betreden voor menselijke activiteit. De ontwikkeling is met name gericht op het terugdringen van de recreatie binnen het totale gebied. De recreatie vindt meer geconcentreerd plaats langs de Alphensebaan. De verwachting is dan ook dat de optische verstoring van het totale natuurgebied afneemt.

Verder is de bebouwing van de voormalige Stayokay (jeugdherberg) reeds in 2009 geamoveerd. Hiermee is de

mogelijkheid tot het overnachten met de bijbehorende avondactiviteiten in het midden van het natuurgebied verdwenen. Planologisch is het echter op basis van het geldende bestemmingsplan nog wel mogelijk om een jeugdherberg op de betreffende perceel te exploiteren. Bij de vaststelling van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan komt deze mogelijkheid te vervallen. Dit wordt dan ook als een positieve bijdrage aan de optische verstoring van het gebied gezien. Eventuele toename van negatieve effecten als gevolg van optische verstoring worden daarom uitgesloten.

4.3.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen (significant) negatieve effecten voor beschermde gebieden met zich meebrengt.

4.4 Ecologie: soortenbescherming

4.4.1 Toetsingskader

Indien een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd mogelijk gevolgen heeft voor verblijfs- of groeiplaatsen van beschermde dieren of planten, dan is sprake van een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De flora- en fauna-activiteit is geen omgevingsplanactiviteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in het bestaan van een eventuele flora- en fauna-vergunningplicht, aan de hand van een quickscan ecologie. Is het resultaat van de quickscan ecologie dat er aanwijzingen zijn dat specifieke beschermde soorten voorkomen, dan is aanvullend onderzoek nodig. Of een flora- en faun-activiteit vergunbaar is wordt beoordeeld in de daarvoor geldende procedure bij GS als bevoegd gezag.

4.4.2 Toetsing

Door bureau Peter Twisk is het 'Onderzoek beschermde soorten Natuur- en wellnessresort Chaam' uitgevoerd. Doel van deze ecologische quickscan en het soortgericht onderzoek is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. In deze paragraaf is de conclusie van de rapportage opgenomen. Voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 9.

Uit het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat in het plangebied voor Natuurpoort Resort Chaam of de directe omgeving ervan de volgende door de Wet natuurbescherming beschermde soorten en functies aanwezig (kunnen) zijn:

- poelkikker, Alpenwatersalamander en vinpootsalamander: een poel waarin de soorten zich voortplanten en landbiotoop in de omgeving ervan;
- algemene soorten broedvogels: waarschijnlijk nesten van onder andere vink, groenling en zwartkop;
- vogels met jaarrond beschermd nest, categorie 5: mogelijk nesten van boomklever, boomkruiper, bonte vliegenvanger, koolmees, pimpelmees, ekster, grote en kleine bonte specht;
- baardvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger: foerageergebied of vliegroute;

- rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis: foerageergebied, zomer- en/of paarverblijfplaatsen in boomholten of in vleermuiskasten;
- boommarter: foerageergebied;
- wezel: foerageergebied en mogelijk (voortplantings)verblijfplaatsen.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden die nodig zijn voor het realiseren van Natuurpoort Resort Chaam zijn negatieve effecten op alle genoemde soorten en functies te voorkomen door maatregelen te treffen. Voor de uitvoering van deze maatregelen is een ecologisch werkprotocol opgesteld. In dit protocol is worden beschreven hoe bij alle voor de ingreep noodzakelijke werkzaamheden rekening wordt gehouden met de (mogelijk) aanwezige beschermde soorten en functies.

4.4.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het project geen gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten heeft.

4.5 Mobiliteit en parkeren

4.5.1 Toetsingskader

Mobiliteit en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. Het Bkl en de provinciale omgevingsverordening stellen geen instructieregels op dit gebied. In de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019 zijn de normen voor parkeren vastgelegd.

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect mobiliteit zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerswijzen bezien (langzaam verkeer, openbaar vervoer en gemotoriseerd verkeer).

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn.

4.5.2 Toetsing

Mobiliteitstoets

Door Rho adviseurs is een mobiliteitstoets uitgevoerd (rapport d.d. 13-11-2024). Het rapport van deze toets is weergegeven in bijlage 10. Er is onderzocht wat de effecten van de toename van verkeer vanwege de gewenste ontwikkeling op de omliggende wegen zijn en of dat tot knelpunten leidt.

Uit het onderzoek blijkt dat de realisatie van Natuurpoort Resort Chaam in totaal leidt tot 641 extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Naast het aantal verkeersbewegingen is het ook van belang op welk moment van de dag deze verkeersbewegingen zich voordoen. De gasten voor de wellness komen niet allemaal tegelijk aan en/of vertrekken niet allemaal tegelijk. Er wordt op basis van reserveringen gewerkt met tijdssloten. Hierdoor wordt spreiding van het verkeer over de dag gestuurd.

Op basis van de verkeersaantallen, de routes die dat verkeer kiest en het moment op de dag waarop ze dat doen is een analyse gemaakt. Uit deze beoordeling volgt dat de verkeersgeneratie door dit project dermate laag is dat de bestaande wegen, kruispunten en rotondes het extra verkeer vanuit de ontwikkeling probleemloos kunnen verwerken. Het feit dat het verkeer van het plan bijna volledig buiten de drukte van de doordeweekse spits wordt gegenereerd versterkt deze conclusie.

In het onderzoek is ook gekeken naar andere effecten op de Alphensebaan en andere aanliggende wegen. In de autonome situatie is op de N639 binnen de kom van Chaam sprake van verkeersveiligheid knelpunten. Geconcludeerd wordt dat de planbijdrage van het verkeer op de verkeerssituatie binnen de kom van Chaam in de praktijk zeer klein is en dit niet leidt tot extra knelpunten.

Ten aanzien van het fietsverkeer wordt geconcludeerd dat er op de Alphensebaan weliswaar sprake is van een hoge verkeersintensiteit voor een weg zonder vrijliggend fietspad, maar dat dit gecompenseerd wordt door de mogelijkheid voor fietsers om de route door het bos te kiezen.

Parkeren
Om de parkeerbehoefte van het plan te bepalen is gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Alphen-Chaam 2019.

Voor het wellnessresort worden maximaal 493 bezoekers per dag verwacht. Indien ervan wordt uitgaan dat een deel van deze bezoekers met meerdere personen per auto komt (maximaal 1,5 per auto), betekent dit een parkeervraag van maximaal 328 parkeerplaatsen. Aanvullend dient dit aantal te worden verhoogd met parkeerplaatsen voor de medewerkers van het wellnessresort. Er wordt uitgegaan van 60 medewerkers, waarvan 60% met de auto zal komen. Dit komt neer op 36 parkeerplaatsen.

Er is geen parkeerbehoefte berekend voor het hotel. Dat komt omdat de bezoekers van het hotel uitsluitend ook gasten zijn van de wellness. In de parkeerbehoefte van de wellness zitten dus tevens parkeerbehoefte van het hotel.

Voor de natuurpoort wordt uitgegaan van 650 m^2. Als hiervoor de norm van 'restaurant' (van de horeca functies heeft deze de hoogste norm van 15 parkeerplaatsen per 100 m^2) wordt aangehouden, betekent dit een parkeerbehoefte van de natuurpoort van 98 parkeerplaatsen. In totaal is de parkeerbehoefte daarmee 328 + 36 + 98 = 462.

Een bezoek aan het bos wordt veelal gecombineerd met een bezoek aan de horeca. De ontwikkeling genereert een parkeervraag van 462 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie zijn 250 parkeerplaatsen aanwezig. Het plan voorziet in totaal in maximaal 740 parkeerplaatsen. Het overschot aan parkeerplaatsen is voor bezoekers die alleen het bos bezoeken (en in de bestaande situatie ook gebruik maken van het parkeerterrein).

4.5.3 Conclusie
De planbijdrage van het verkeer op de omliggende verkeerssituatie is zeer klein ten opzichte van de huidige verkeerssituatie. Er hoeven geen aanvullende maatregelen genomen te worden om de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid te verbeteren. het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

4.6 Cultureel erfgoed

4.6.1 Toetsingskader

Cultureel erfgoed (en werelderfgoed) is onderdeel van de fysieke leefomgeving. De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed in Nederland. Het Europees beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. Onder cultureel erfgoed vallen: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc.

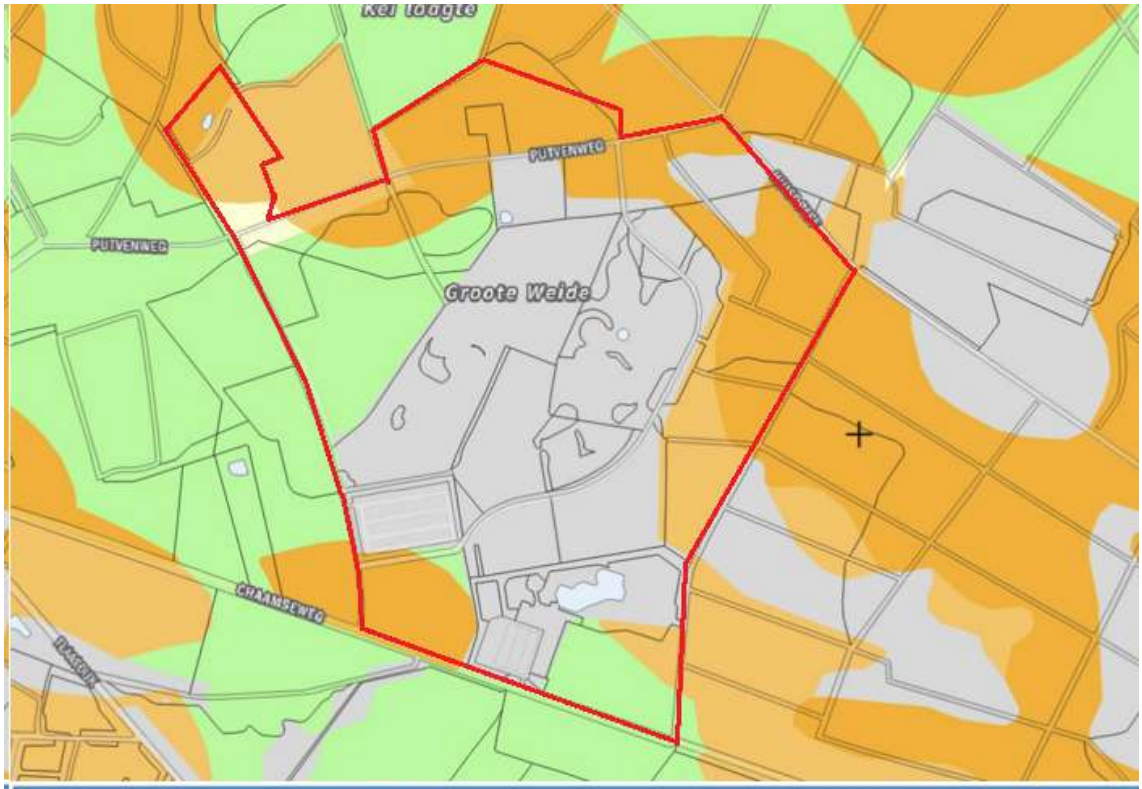
De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen het behoud van archeologisch erfgoed in de bodem en de bescherming van cultureel erfgoed en landschap verplicht moet worden meegewogen in de besluitvorming. Als voor het aspect archeologie behoud in de bodem niet mogelijk is, moet het bodemarchief met zorg worden ontsloten via archeologisch onderzoek. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn in artikel 5.130 beginselen geformuleerd voor de bescherming van cultureel erfgoed. Deze beginselen gaan over de omgang met gemeentelijke monumenten (beschermd via het omgevingsplan), archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast staan in afdeling 8.8 van het Bkl regels voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en voor het verplaatsen van gebouwde monumenten. Het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is doorgaans vastgelegd op een archeologische beleidskaart en een cultuurhistorische waardenkaart. Deze waarden en verwachtingen zijn in veel gevallen doorvertaald naar archeologische en cultuurhistorische funtieaanduidingen in het omgevingsplan.

Om invulling te kunnen geven aan de gemeentelijke archeologische taken die met de inwerkingtreding van de Wamz in 2007 zijn ontstaan, besloot de gemeente Alphen-Chaam om gemeentelijk beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg op te stellen. Om te komen tot archeologisch beleid zijn in 2020 in opdracht van de gemeente archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Hieruit vloeide een archeologische beleidskaart voort die het archeologische beleidsinstrument vormt met de Erfgoedverordening en de 'Nota erfgoedbeleid 2015-2020'. Op 11 februari 2021 is het archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. Op 6 februari 2025 is het paraplubestemmingsplan Alphen-Chaam 2023 vastgesteld. Hierin is het nieuwe archeologiebeleid in regels vastgelegd.

4.6.2 Toetsing

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Alphen-Chaam zijn meerdere archeologische kaarteenheden van de archeologische verwachtingskaarten, variërend van een hoge archeologische verwachting tot een lage archeologische verwachting en archeologische waarden, samengenomen tot 6 verschillende beleidscategorieën. Een uitsnede uit betreffende archeologische beleidskaart inclusief bijbehorende legenda is opgenomen in onderstaande afbeelding.



	Waarde	Archeologische waarde / verwachting (zie ook kaartbijlage 6)	Beleidslijn	Oppervlakte (m2)	Diepte (cm -mv)
	1	- Beschermd archeologisch monument; - Lopend archeologisch onderzoek;	Neem contact op met de gemeente.	0	0
	2	- Bekende vindplaats (incl. buffer); - Cultuurhistorisch element (incl. buffer); - Cultuurhistorische structuur (betreffende: begraafplaats, kerkhof, gracht, wal); - Historische dorpskernen; - Terrein van (zeer) hoge waarde;	Onderzoek in vroege fase van de planvorming indien vrijstellingsgrens wordt overschreden.	100	30
	2*	- Terrein van zeer hoge waarde: waarschijnlijke omvang van het Merovingisch grafveld;	Idem.	25	30
	3	- Hoge kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning en bewerking van landbouwers; - Hoge kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning van jager-verzamelaars (gradiëntzones); - Hoge kans op vindplaatsen gerelateerd aan natte context; - Cultuurhistorische structuur (betreffende: 'mogelijk' relict, karrespoor, krater/kuil, scherventmuur, onbekend);	Idem.	500	40
	3*	- Hoge kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning van jager-verzamelaars (gradiëntzones) met intact microreliëf (bos).	Idem.	500	10
	4	- Kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning van landbouwers;	Idem.	1000	40
	4*	- Kans op een afgedekt landschap.	Verkennend onderzoek.	1000	50
	5	- Kans op vindplaatsen gerelateerd aan de natte context; - kans op vindplaatsen gerelateerd aan andere activiteiten dan bewoning (begraving, economie en ritueel).	Onderzoek in vroege fase van de planvorming indien vrijstellingsgrens wordt overschreden.	10.000 en/of MER-plichtige projecten	40
	6	- Lage kans op vindplaatsen; - Verstoorde gebieden; - Onderzochte en vrijgegeven of opgegraven gebieden.	Geen restricties	n.v.t.	n.v.t.

Figuur 4.2 Uitsnede Archeologische verwachtingen- en beleidskaart gemeente Alpen-Chaam, inclusief bijbehorende legenda (bron: RAAP).

De gemeente Alphen-Chaam moet bij het wijzigen van het omgevingsplan aangeven welke archeologische waarden in het geding zijn, en op welke wijze zij daarmee wil omgaan. Voor het plangebied gelden de volgende beleidscategorieën:

1. categorie 3 (beleidskaart licht oranje, Waarde archeologie 3b) en 3* (beleidskaart oranje, Waarde archeologie 3a): (diverse) zones met een hoge kans op vindplaatsen;
2. categorie 4 – beleidskaart licht geel: zones met een kans op vindplaatsen gerelateerd aan bewoning van landbouwers;
3. categorie 5 – beleidskaart groen: kans op vindplaatsen gerelateerd aan de natte context en kans op vindplaatsen gerelateerd aan andere activiteiten dan bewoning (begraving, economie en ritueel, Waarde archeologie 5);
4. categorie 6 – beleidskaart licht grijs: zones met een lage kans op vindplaatsen, verstoorde gebieden en

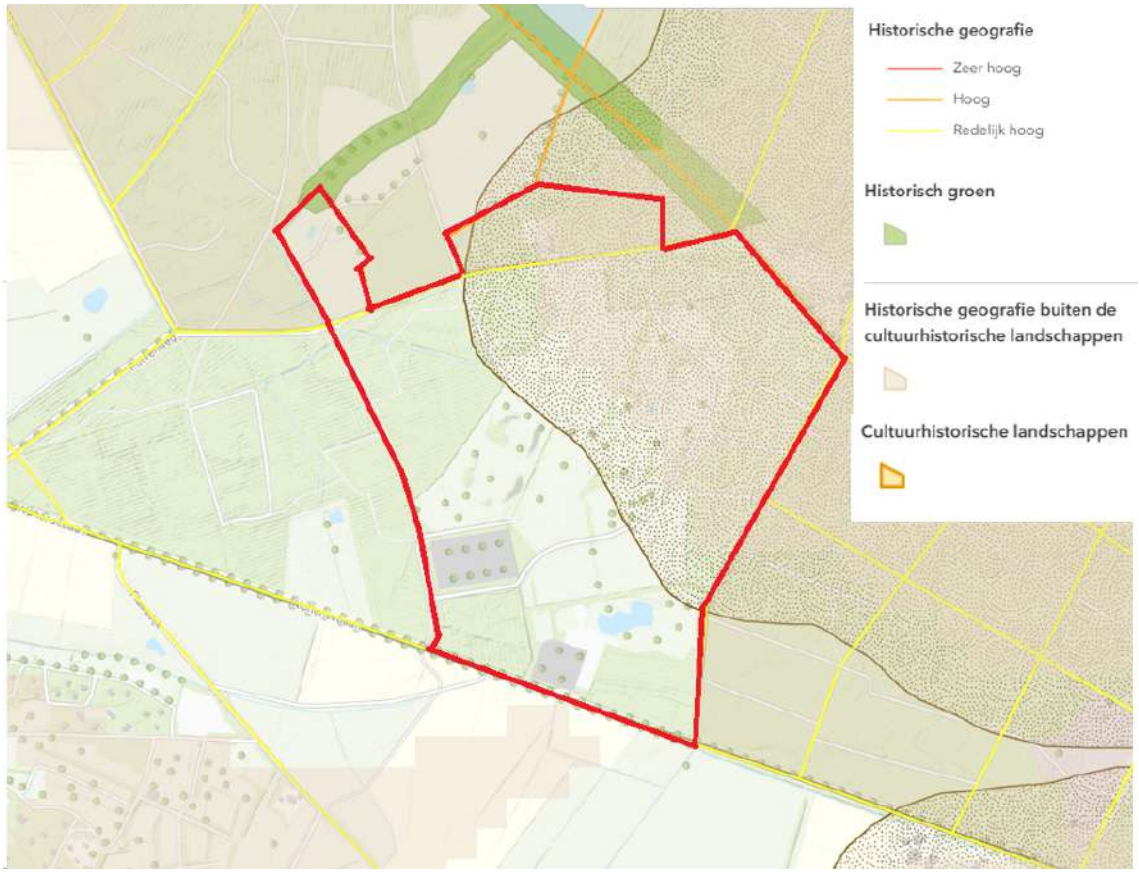
Onderzochte en vrijgegeven of opgegraven gebieden.

Ter plaatse van de toekomstige bouwwerkzaamheden geldt categorie 6. Hier geldt geen verplichting voor archeologisch onderzoek. Dit geldt ook voor de bestaande parkeervoorziening. Voor de uitbreiding van de parkeerplaats geldt een onderzoeksverplichting bij werkzaamheden groter dan 500 m^2 of dieper dan 10 cm-mv. Daarnaast is het mogelijk dat er vergunningsplichtige ontwikkelingen en werkzaamheden plaatsvinden op andere plaatsen met een archeologische verwachtingswaarde zoals de aanleg van nieuwe paden of poelen, het verbreden van de beek of het realiseren van nieuwe natuur. Voor al deze ontwikkelingen wordt geadviseerd om ruim voor de aanvraag omgevingsvergunning de werkzaamheden voor te leggen aan de gemeente zodat een afweging gemaakt kan worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie archeologie
Wanneer bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van de parkeerplaats, de aanleg van nieuwe paden of poelen, het verbreden van de beek of het realiseren van nieuwe natuur, de ondergeenzen voor archeologisch onderzoek worden overschreden, wordt in het kader van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Geadviseerd wordt om in een vroeg stadium contact te zoeken met het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie
Binnen de projectlocatie komen geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als (voorbeschermd) Rijksmonument of gemeentelijk monument. Ook ligt de projectlocatie niet binnen een volgens de provinciale omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied en ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- of dorpsgezicht.

Op de cultuurhistorische waardenkaart 2016 van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de Putvenweg is aangewezen als redelijk hoge historische geografie. Ook de Alphensebaan en verschillende bospaden zijn aangewezen als redelijk hoge historische geografie. De Huisdreef is aangewezen als hoge historische geografie. Met uitzondering van de Putvenweg liggen al deze wegen aan de rand of buiten het plangebied. Het gebied ten noorden van de Putvenweg ligt deels in een gebied met een historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen. Het noordelijk deel van het gebied ligt in een acheologisch landschap.



Figuur 4.3 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2025 (Bron: Kaartbank provincie Noord-Brabant)

Het gebied wat is aangewezen als historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen omvat onder andere de Chaamse bossen. Kenmerkend voor de Chaamse bossen zijn de zandwegen, de heiderestanten, de 'goren', graslandenclaves op met veen dichtgegroeide vennen, de akkers en poelen in de bossen en de vastgelegde stuifzanden.
De strategie voor dit gebied is behoud of ontwikkeling met behoud van waarden/kenmerken. Bij het ontwerp voor de kwaliteitsverbetering van het landschap en de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met deze cultuurhistorische waarden. Meer over de Chaamse bossen en over de kwaliteitsverbetering is te vinden in hoofdstuk 2 en in Bijlage 1.

Het gebied wat is aangewezen als archeologisch landschap is onderdeel van het dekzandeiland Alphen-Baarle. De datering van de Archis-waarnemingen duidt op bewoning vanaf het paleolithicum tot in de late middeleeuwen. Alleen het aantal waarnemingen uit de bronstijd lijkt in dit gebied oververtegenwoordigd te zijn. Strategie voor dit gebied is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid). Meer hierover is te vinden in het eerste deel van deze paragraaf.

Conclusie cultuurhistorie
Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor nieuwe ontwikkelingen.

4.6.3 Conclusie

Het project is niet in strijd met instructieregels voor cultureel erfgoed. Indien de ondergrenzen voor archeologisch onderzoek worden overschreden, wordt in het kader van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Toetsingskader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.7.2 Toetsing

4.7.2.1 Verkennend bodemonderzoek deelgebied Weidebad

Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 11. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Gehele terrein

In de grond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond. In het grondwater is een matig verhoogd gehalten aan nikkel aangetoond en zijn barium, zink, naftaleen en xylenen licht verhoogd aangetoond.

De verhoogde gehalte aan zware metalen betreffen op basis van uit de regio bekende grondwatergegevens hoogstwaarschijnlijk verhoogde achtergrondwaarden ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. Er zijn geen aanwijsbare bronlocaties aangetroffen.

- Tanklocatie

Zowel in de grond als in het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond.

- Opslag chemicaliën

In de grond is geen verhoogd gehalte aan chloride aangetoond. In het grondwater is chloride in een gehalte van 90 mg/l aangetoond dat niet afwijkend is van de regionale situatie. De aangetoonde zuurgraad van de grond betreft 7,7 en van het grondwater betreft 7,4. De zuurgraad wordt daarmee niet als afwijkend beschouwd. De in het grondwater aangetoonde (zeer) licht verhoogde gehalten aan naftaleen en xylenen zijn mogelijk te relateren aan de nabij gelegen ondergrondse tank (zie deellocatie 2). Uit het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen dat er naast de chemicaliën voor het zwembad opslag en gebruik van oliehoudend product heeft plaatsgevonden.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn ervan uit milieuhygiënisch oogpunt redelijkerwijs geen bezwaren met betrekking tot de voorgenomen ontmanteling van het zwembadterrein dat wordt ingericht als natuur.
De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

4.7.2.2 Verkennend bodemonderzoek Putvenweg 5 eo te Vhaam

Voor Staatsbosbeheer Grond en Gebouwen heeft MILON bv te Schijndel voor de locatie van de voormalige boswachterswoning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 12.
Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Parking en asfaltweg

De locatie is gedeeltelijk verhard met asfalt, het asfalt is niet doorboord. Zintuiglijk zijn er geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Specifiek wordt vermeld dat er geen olie-water reactie en geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. In de grond zijn licht verhoogde gehalten PAK aangetroffen waarvoor geen directe verklaring is. Mogelijk is er een relatie met de aanwezigheid van asfalt op de locatie. De aangetroffen gehalten zijn gering en geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Door de licht verhoogde gehalten in de grond en de licht tot matig verhoogde concentraties in het grondwater dient de opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden. Indien asfalt wordt verwijderd dient zowel het asfalt als de zandlaag eronder onderzocht te worden. Dit kan in later stadium, bij de aanvraag omgevingsvergunning maar in elk geval voor er gesloopt of gebouwd gaat worden.

- Woning met tuin, Putvenweg 5

De locatie is nagenoeg geheel onverhard, plaatselijk is een grindverharding (inrit) en een tegelverharding (tussen woning en schuur) aanwezig. Zintuiglijk zijn er geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Specifiek wordt vermeld dat er geen olie-water reactie en geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Op de schuur bevinden zich asbestplaten. Zonder goot en in verweerde staat kan dit gezorgd hebben voor bodemverontreiniging. Dat moet nader onderzocht worden. Dit kan ook in een later stadium maar in elk voor er gesloopt of gebouwd gaat worden. In het grondwater is een

licht verhoogde concentratie zink gemeten.

- Bovengrondse olietank, Putvenweg 5

De locatie is gedeeltelijk verhard met tegels en klinkers. De ontluchting bevindt zich tegen de schuur en op een afstand van minder dan 2 meter van de tank. Zintuiglijk zijn er geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan, welke kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Specifiek wordt vermeld dat er geen olie-water reactie en geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Doordat er geen verhoogde gehalten of concentraties in de grond en het grondwater zijn aangetroffen kan de opgestelde hypothese 'verdachte locatie' formeel verworpen worden. Echter, doordat de tank nog aanwezig is blijft de locatie verdacht. Het is onbekend of de tank nog in gebruik is, danwel gevuld is.

De opgestelde rapporten hebben de gestelde termijn uit de Omgevingswet voor de houdbaarheid van onderzoeken van 2 jaar overschreden. Er hebben echter sinds de uitvoering van de onderzoeken geen wijzigingen in de bodem of in het grondgebruik plaatsgevonden, waardoor kan worden gesteld dat deze onderzoeken nog voldoende bruikbaar zijn om aan te tonen dat de bodem nog steeds geschikt is voor de beoogde functie.

4.7.3 Conclusie

Voor de andere onderzoekslocaties geldt dat ten hoogste licht verhoogde gehalten in de grond en licht tot matig verhoogde concentraties in het grondwater zijn aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat volgens het onderzoek geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde gehalten in de grond en licht en matig verhoogde concentraties in het grondwater wordt niet zinvol geacht.

Aanbevolen wordt een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren ter plaatse van de schuur met asbestverdachte golfplaten (Putvenweg 5). Indien de asfaltverharding in de toekomst verwijderd wordt dan is een asfaltonderzoek volgens Protocol 210 noodzakelijk om een indicatie van de dikte, gelaagdheid, samenstelling en teerhoudendheid van het asfalt te verkrijgen.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. In een omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen (weging van het waterbelang). In deze paragraaf zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het projectgebied gegeven. Deze waterparagraaf vormt daarmee de basis voor het vastleggen van het wateraspect en de weging van het waterbelang zoals dat in de omgevingswet is opgenomen. Om de waterbelangen te borgen wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder. Verder zijn de water gerelateerde instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening getoetst. Hiermee is gegarandeerd dat het waterbelang in voldoende mate is meegewogen en dat de plan specifieke regels van de waterbeheerders op een goede wijze in het plan zijn meegenomen.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Het programma brengt op strategisch niveau samenhang tussen de verschillende kerntaken en draagt zo bij aan integraal waterbeheer en duurzame ontwikkeling in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en heeft het waterschap een eigen Waterschapsverordening. Deze bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer en geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De verordening is te raadplegen via de landelijke voorziening 'Regels op de Kaart'.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de Waterschapsverordening.

4.8.2 Toetsing

Huidige waterhuishouding

Voor de gronden gelegen binnen het NNB is geen nader waterbezwaar opgesteld. De berekening van de wateropgave heeft zich met name gericht op de huidige en toekomstige gronden van de recreatie. Het zuidelijk deel van het plangebied was voorheen in gebruik zwembad met bijbehorende parkeerterrein. De functie had in totaal ca. 14.000 m² aan verharding. Het plangebied is gelegen binnen de Keur beschermde gebieden en is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, grondwaterbeschermingszone en/of waterbergingsgebied. Binnen het NNB zijn enkele vennen aanwezig, maar in het zuidelijk deel van het plangebied (het ontwikkelgebied) is geen open water aanwezig.

Toekomstige waterhuishouding

Hemelwater

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van natuurpoort, een wellnessresort en parkeervoorzieningen. De verhardingstoename als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 19.000 m².
De verharding bestaat uit:

- 7.000 m² nieuwe bebouwing;
- 2.000 m² overige verharding, zoals terassen en paden;
- 10.000 m² parkeerplaats.

Hierbij is uitgegaan van een geheel verhard parkeerterrein, terwijl dit wordt gerealiseerd met waterdoorlatende verharding.

Conform de hydrologische uitgangspunten die het waterschap Brabantse Delta hanteert, dienen er compenserende maatregelen getroffen te worden om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Overeenkomstig de rekenregel van het waterschap Brabantse Delta en het gegeven dat de gevoeligheidsfactor 1,00 bedraagt, bedraagt de benodigde compensatie 19.000 x 1 x 0,06 = 1.140 m³.

Er wordt nog gezocht naar mogelijkheden om de toename in verhard oppervlak te compenseren. Hierbij is het toepassen van vertraagd afvoeren van het hemelwater aanvullend van belang. Bij de nadere uitwerking van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met het voornoemde waterbezwaar.

Gezien de ligging van het plangebied in een vrij-afwaterend gebied is de maatvoering en de peilstijging van/in de vijver afhankelijk van de grondwatersituatie ter plaatse.

Afvalwater

De toekomstige bebouwing binnen het plangebied wordt aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Ter plaatse van het plan is een riolering aanwezig. Voor de lozing van het afvalwater wordt een nieuwe aansluiting op de riolering gemaakt.

Duurzaam watersysteem

Natuurpoort Resort Chaam heeft de ambitie om te komen tot een duurzame ontwikkeling. Doelstelling is dat, zowel in de gebouwen als in de openbare ruimte, de kansen die zich voordoen worden aangegrepen. Zo worden innovaties, productontwikkeling en procesvernieuwing gestimuleerd. Een belangrijk onderdeel van een duurzaam wellnesscentrum, is het sturen op een duurzame waterhuishouding. Bovenop de wettelijke verplichtingen, wordt gezocht naar kansen om de waterhuishouding te verduurzamen. Als oplossingsrichtingen kan gedacht worden aan het 'vasthouden van hemelwater' en het 'verminderen gebruik leidingwater en productiewater'.

De initiatiefnemer van het wellnesscentrum heeft de ambitie om de grote waterverbruikers (zwembaden, stoombaden, hotelkamers, restaurants) op een slimme manier aan elkaar te koppelen en een groot deel van het (afval)water te hergebruiken.
Grijs water voor de toiletten en voor het onderhoud van de tuin kan op deze manier voor een slimme en grote verbruiksreductie zorgen.

Waterhuishoudkundig plan

De in deze paragraaf genoemde noodzakelijke waterberging van 1.140 m³ en een waterschijf van 0,30 meter is in theorie voldoende, gebaseerd op de rekenregel van het waterschap. Het is echter nog niet duidelijk in hoeverre deze waterberging op een verantwoorde manier in het beschermd gebied kan worden aangelegd. Een nader waterhuishoudkundig onderzoek is hiervoor noodzakelijk. De uitwerking van het waterhuishoudkundigplan wordt afgestemd met het waterschap.

4.8.3 Conclusie

De ontwikkeling kan voldoen aan de instructieregels van het Waterschap Brabantse Delta. De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Toetsingskader

Als een omgevingsvergunning betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van 1,2 ìg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

In 2020 heeft de gemeente Alphen-Chaam het Schone Lucht Akkoord (SLA) ondertekend. Door het SLA wijzigt het doel van het luchtkwaliteitsbeleid; van het behalen van de grenswaarden naar het streven van gezondheidsdoelen. De gemeente Alphen-Chaam streeft naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst voor iedereen te realiseren waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor NO2 en PM10 in 2030. Verder is het doel om landelijk in 2030 gemiddeld minimaal 50% gezondheidswinst ten opzichte van 2016 te behalen voor de negatieve gezondheidseffecten afkomstig van binnenlandse bronnen, zoals (weg)verkeer, mobiele werktuigen, landbouw, scheepvaart, industrie en huishoudens.

4.9.2 Toetsing

De wijziging van het omgevingsplan maakt de realisatie van een natuur- en wellnessresort mogelijk. Deze ontwikkeling is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) 2022 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Baarleseweg, op 1,9 km afstand. Uit de CIMLK-tool blijkt dat in 2024 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden

lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2023; 12,57 ìg/m³ voor NO2, 17,6 ìg/m³ voor PM10 en 8,98 ìg/m³ voor PM2,5. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM10 bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9.3 Conclusie

De ontwikkeling overschrijdt de grenzen ten aanzien van luchtkwaliteit niet. De luchtkwaliteit in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Het project is niet in strijd met instructieregels voor luchtkwaliteit.

4.10 Geluid door activiteiten

4.10.1 Toetsingskader

Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar ook andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruiksruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

In Artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluidbelastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluidbelastende activiteit.

4.10.2 Toetsing

In het plangebied wordt een natuurpoort en een wellnessresort met hotel mogelijk gemaakt. Dit betreft een geluidbelastende activiteit. Het gaat om functies met een lichte geluidbelasting, die gekenmerkt wordt door met name geluidsbelasting als gevolg van parkeren (geluid). De dichtstbijzijnde geluidgevoelige functie ligt op een afstand van circa 630 meter van het plangebied. Er wordt, gezien de afstand, ruimschoots voldaan aan de standaardwaarden uit het Bkl.

De natuurpoort en het wellnessresort met hotel zijn geen geluidgevoelige gebouwen als bedoeld in het Bkl. Onderzoek naar de effecten van geluid op de natuurpoort en het welnessresort zijn dan ook niet nodig. De wellness vraagt wel om een geluidsarme omgeving, zodat mensen tot rust kunnen komen. In de omgeving van het plangebied zijn geen geluidbelastende activiteiten mogelijk die van invloed zijn op het plangebied.

Het geluid vanwege het plan op het NNB en het stiltegebied is in paragraaf 4.3 beschreven.

4.10.3 Conclusie

Het project is niet in strijd met instructieregels voor geluid door activiteiten.

4.11 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.11.1 Toetsingskader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied en voorziet erin dat het geluid aanvaardbaar is. Het geluid is aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden. Een overschrijding is mogelijk als er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen, de overschrijding zoveel mogelijk wordt beperkt en er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens navolgende tabel. Geluidbeperkende maatregelen worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. Verder wordt rekening gehouden met het belang van een geluidluwe gevel.

Bij het overschrijden van de standaard- of grenswaarden wordt het gecumuleerde geluid beoordeeld en het gezamenlijk geluid bepaald en vastgelegd in het omgevingsplan.

4.11.2 Toetsing

Door Stantec is een akoestisch onderzoek wegverkeer verricht voor de planlocatie. De onderzoeksrapportage is weergegeven in Bijlage 13. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

Het plan omvat uitsluitend niet gevoelige bestemmingen zodat toetsing aan het Bkl niet aan de orde is. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) moet wel bepaald worden of het geluidniveau aanvaardbaar is. Op een afstand van circa 10 meter van de Alphensebaan bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting L_{den} = 59 dB(A). Voor een woonfunctie geldt dat een binnenniveau van 33 dB benodigd is wat betekent dat er een geluidwering van de gevels van G_A = 26 dB benodigd is. Dit is technisch zeer goed haalbaar. Ook voor de natuurpoort en het gezondheidscentrum geldt dat een geluidniveau vergelijkbaar met de eisen van een woning haalbaar is. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11.3 Conclusie

Wegverkeerslawaai heeft geen nadelige effecten op de ontwikkeling.

4.12 Omgevingsveiligheid

4.12.1 Toetsingskader

De instructieregels met betrekking tot het waarborgen van de veiligheid gaan in de eerste plaats over de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises (artikel 5.2). Deze zijn voor iedere ontwikkeling van belang. Voor deze risico's dient in een aanvraag voor een omgevingsvergunning rekening gehouden te worden met het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

Daarnaast kunnen door een ontwikkeling veiligheidsrisico's ontstaan voor zogenaamde (zeer of beperkt)

kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties. Of dit zo is blijkt uit het Portaal Atlas Veiligheid.

Afhankelijk van het type gebouw of locatie zal de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit in acht genomen moeten worden of wordt rekening gehouden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico van een activiteit. Daarnaast kennen activiteiten met een extern veiligheidsrisico een brand-, explosie- en/of een gifwolkaandachtsgebied. Bij het toelaten van kwetsbare gebouwen of locaties binnen een aandachtsgebied, zal moeten gekeken of een brand- en/of explosievoorschriftengebied moet worden vastgesteld. Tevens zal in deze gevallen rekening gehouden moeten worden met het groepsrisico.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Alphen-Chaam beschikt over een beleidsvisie in het kader van externe veiligheid; Standaard Verantwoording groepsrisico, gemeente Alphen-Chaam d.d. 11 januari 2016. Hierin wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke verantwoording ten aanzien van risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico. Voor het groepsrisico moet worden beschouwd welke populatie wordt getroffen door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het beleid van de Veiligheidsregio ten aanzien van nieuwe bijzonder kwetsbare objecten is dat deze zoveel mogelijk geweerd dienen te worden binnen 750 meter van een niet-categoriale Bevi inrichting en nieuwe bijzonder kwetsbare objecten binnen 200 meter van een categoriale Bevi inrichting en risicovolle infrastructuur.

De gemeentelijke beleidsvisie gaat uit van invloedsgebieden. In de meeste gevallen zullen de invloedsgebieden groter zijn dan de bovengenoemde afstanden, waardoor de beleidsvisie doorgaans strikter is. Echter de beleidsvisie geeft ook ruimte om hier in voorkomende gevallen van af te wijken. In die gevallen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, kan worden aangesloten op de uitgangspunten voor toepassing van deze standaard verantwoording groepsrisico. De beleidsvisie bevat gebiedstyperingen en uitgangspunten, die gehanteerd kunnen worden voor de verantwoording van het groepsrisico. Onderhavig initiatief past binnen de kaders van de beleidsvisie.

4.12.2 Toetsing
Uit de informatie op https://www.registerexterneveiligheid.nl/pav-kaarten blijkt dat zich ten zuiden van het plangebied het brandaandachtsgebied van de buisleiding bevindt. In dit deel van het plangebied worden geen (beperkt) kwetsbare gebouwen of locaties gerealiseerd. Verdere toetsing van het aspect omgevingsveiligheid is daarom niet noodzakelijk. Met de beoogde ontwikkeling worden bovendien geen risicovolle activiteiten gerealiseerd.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart

Aan de Fransebaan, ten oosten van het plangebied, bevindt zich een munitiepark van Defensie. Het munitiepark dient voor de opslag en onderhoud van munitie. Rondom het munitiepark gelden veiligheidszones met beperkingen. Een klein deel van het plangebied bevindt zich binnen munitiezone C. Op de gronden binnen deze zone zijn kwetsbare gebouwen zoals gebouwen met zeer grote glasoppervlakte en/of waar zich regelmatig veel mensen bevinden niet toegestaan. De zone is vastgelegd op de kaart en in de regels. De zone ligt binnen de functie Natuur. Gebouwen zijn op deze locatie niet toegestaan.

4.12.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Planologisch relevante kabels en leidingen

4.13.1 Toetsingskader

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

4.13.2 Toetsing

Uit inventarisatie is gebleken dat er zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied, naast de benoemde leiding binnen paragraaf omgevingsveiligheid, geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.13.3 Conclusie

Planologisch relevante kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.14 Geur

4.14.1 Toetsingskader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieubelastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies).

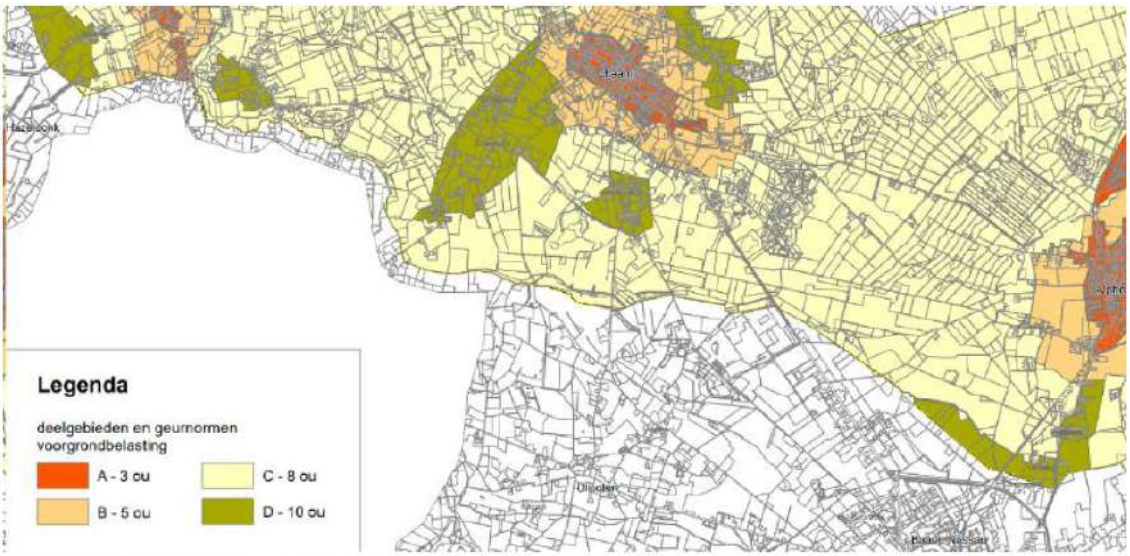
De gemeente Alphen-Chaam heeft op 17 mei 2022 de 'Verordening geurhinder en veehouderij', 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Alphen-Chaam 2022' tezamen met de 'Verordening geurhinder en veehouderij' en de 'Geurgebiedsvisie' vastgesteld. Met deze documenten wordt een eigen keuze gemaakt voor de gebiedsgerichte bescherming van geurgevoelige objecten tegen geur uit stallen van veehouderijen. De geurgebiedsvisie vormt de basis en de onderbouwing voor deze keuzes.

De locatie is gelegen in deelgebied C. Binnen dit gebied de geurnorm voorgrondbelasting van 8 OU/m³ op grond van de verordening. Deze norm komt voort uit cumulatieve geurbelasting. In de bij de verordening behorende beleidsregels is opgenomen dat voor een geurgevoelige, niet woonfunctie, een grens van maximale geurbelasting van 20 OU/m³ ‘voldoende’ is vanuit het deelaspect ‘cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen’ en dat er dan geen belemmering is om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief.

Als basis van de geurverordening geconcludeerd kan worden dat indien:

- zich binnen een straal van 50 meter van de planlocatie zich geen veehouderijen bevinden; én
- de geurbelasting ten gevolge van de intensieve veehouderijen binnen een afstand van 2 km van de planlocatie voldoet aan de norm van 14 OUE/m³,

het milieuaspect geur geen beperking vormt voor de realisatie van het plan.



Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij Alphen-Chaam

4.14.2 Toetsing

Een natuurpoort en een gezondheidscentrum zijn geen geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 5.91 Bkl. Toch wordt in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onderzocht of de geurbelasting aanvaardbaar is voor de ontwikkeling. Binnen een afstand van 50 meter van de grens van het plan bevinden zich geen veehouderijen. Hiermee wordt voldaan aan de eerste van de twee genoemde voorwaarden.

Binnen een straal van 2 km bevinden zich slechts een beperkt aantal intensieve veehouderijen. De grootse van deze veehouderijen betreft de veehouderij aan de Wildertstraat 23 met een geuremissie van 5594 OUE/s. De afstand van deze veehouderij tot aan het plangebied bedraagt circa 1,7 km. Gelet op de geuremissie en de afstand wordt aangenomen dat de geurbelasting ten gevolge van deze veehouderij ter plaatse van het plangebied voldoet aan de norm van 14 OUE/m³. Alle overige veehouderijen binnen een straal van 2 km bevinden zich op grotere afstand of hebben een geuremissie die significant lager is. Aangenomen mag worden dat voldaan wordt aan de tweede van de genoemde twee voorwaarden.

Verder geldt voor alle intensieve veehouderijen dat tussen de veehouderij en het plangebied reeds andere geurgevoelige objecten zijn gelegen, zodat de realisatie van het plan niet (aanvullend) beperkend is voor de aanwezige veehouderijen.

4.14.3 Conclusie

Een natuurpoort en een gezondheidscentrum zijn geen geurgevoelig object als bedoeld in artikel 5.91 Bkl. Het project maakt geen nieuwe geurbron mogelijk. De geursituatie is ter plaatse van de projectlocatie aanvaardbaar voor de nieuwe functie. Het project is niet in strijd met instructieregels en het gemeentelijk beleid voor geur.

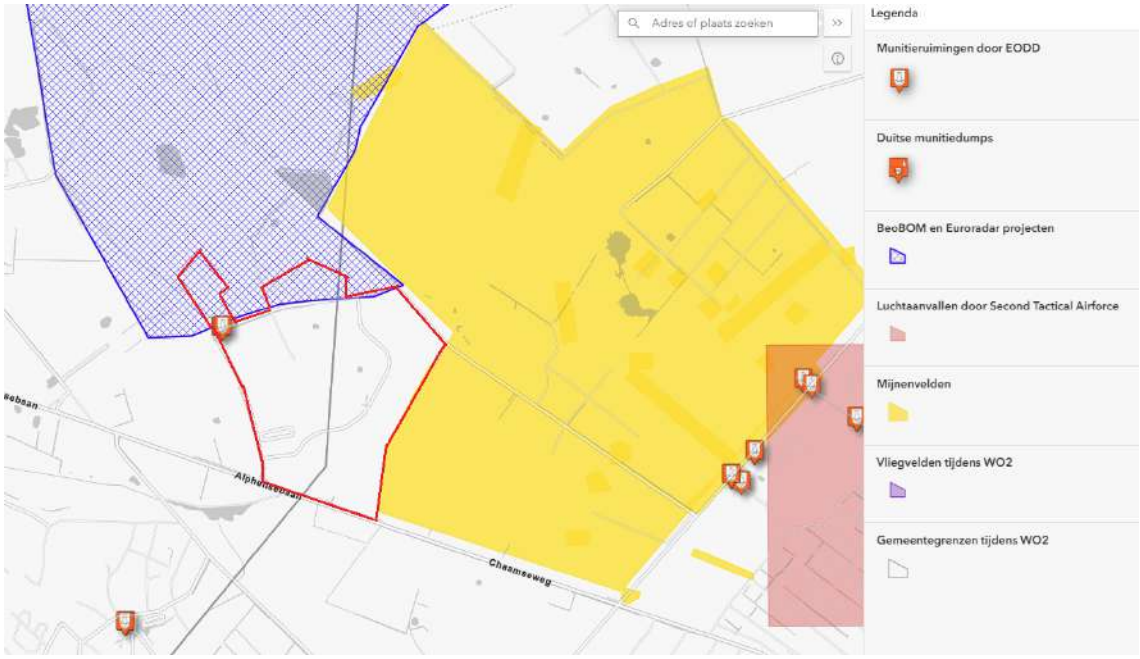
4.15 Ontplofbare Oorlogsresten

4.15.1 Toetsingskader

Bij een nieuwe ontwikkeling waarin grondwerkzaamheden plaatsvinden, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (WO II). Indien in een verwachtingsgebied gewerkt wordt, dient nader onderzoek uit te wijzen of het betreffende gebied daadwerkelijk (nog) verdacht is van de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven.

4.15.2 Toetsing

Door BeoBOM is in 2023 een vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd voor de Chaamse Bossen en Strijbeekse Heide. Op de Ruimingskaart van BeoBOM is te zien dat er in de directe omgeving van het plangebied door de EODD munitieruimingen zijn uitgevoerd. Ook grenst het plangebied aan een mijnenveld uit WOII. De gemeente heeft geen verwachtingenkaart OO.



Figuur 4.5 Uitsnede BeoBOM Ruimingskaart (Bron: www.Beobom.nl)

Gezien de ligging van het plangebied in de buurt van een oud mijnenveld en de vondst van munitie in de directe nabijheid van het plangebied kunnen er in het plangebied ook ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn.
Ter plaatse van de toekomstige bebouwing hebben al veel grondwerkzaamheden plaatsgevonden, waaronder de sanering van de zwembaden. Er worden geen ontplofbare oorlogsresten verwacht. Bij werkzaamheden blijft het protocol 'Toevalstreffer CE uit de WO II' van toepassing. Dit betekent dat de werkzaamheden stil gelegd moeten worden en een melding van vondsten moet worden ingediend.

4.15.3 Conclusie

De gronden waar de werkzaamheden plaats gaan vinden zijn al verstoord. Als er in het plangebied grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden, zal rekening worden gehouden met het protocol 'Toevalstreffer CE uit de WO II'.

4.16 Gezondheid

4.16.1 Toetsingskader

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening gehouden moet worden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Normeringen daartoe, zijn tot nu toe verwerkt in milieunormen. Er gelden dus (nog) geen gezondheidsnormen.

Voor een gezonde leefomgeving zijn de volgende elementen van belang: beweging (wandelen, fietsen, spelen), sociaal contact in een goede, klimaatbestendige (in verband met hittestress), omgeving. Om het aspect gezondheid bij een ontwikkeling volwaardig mee te laten wegen (er is immers geen normering voor gezondheid) wordt er gebruik gemaakt van de website GGDomgevingsadvies.nl. In de volgende paragrafen wordt vanuit twee invalshoeken, te weten gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering ingegaan op het voorliggende initiatief.

4.16.2 Toetsing

<u>Gezondheidsbescherming</u>

Een deel van de omgevingsaspecten heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Gelet op de gestelde normen zijn er voor geen enkel omgevingsaspect (bijv. bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, omgevingsveiligheid) belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Deze aspecten zijn separaat onderbouwd in de voorgaande paragrafen.

Aanvullend wordt hierna alvast kort in te gaan op de volgende gezondheidsrisico's met oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Geitenhouderijen;
- Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen;
- Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen.

Een wellnessresort en een natuurpoort zijn geen gevoelige functies waarbij rekening moet worden gehouden met deze aspecten. Wel is het wenselijk dat deze functies worden gerealiseerd in een gezonde leefomgeving.

Geitenhouderijen

Op basis van verschillende onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO)) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's (verhoogde kans op longontsteking) zijn wanneer in de nabijheid (1,5 tot 2 kilometer) van een geitenhouderij wordt gewoond. Dit moet in overweging worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Binnen 2 kilometer van het plangebied komen geen geitenhouderijen voor. Het plangebied ligt dan ook niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij. Zodoende vormt dit aspect geen belemmering voor het plan of andersom.

Endotoxinen vanwege varkens- of pluimveehouderijen

Op basis van de notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0 van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) kan worden beoordeeld of er sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Dit is met name het geval bij omschakeling naar, nieuwvestiging of uitbreiding van dergelijke bedrijven. Voor de omgekeerde werking (realisatie van een kwetsbaar object zoals een woning in de omgeving van een dergelijke veehouderij) kan gebruik worden gemaakt van de afstandsbepaling uit het toetsingskader. Op basis daarvan kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. De Omgevingsdienst adviseert om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, de genoemde afstandsbepaling toe te passen.

Binnen 250 meter van het plangebied komen geen varkens- of pluimveehouderijen voor. Voor dit plan is er dan ook geen gezondheidsrisico gelet op endotoxinen.

Spuitzones
Direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich agrarische gronden. Op deze gronden kan sprake zijn van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Bij ruimtelijke plannen in de omgeving van agrarische gronden dienen deze mogelijke gezondheidsrisico's te worden afgewogen. Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van gevoelige functies. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar chemische gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Een wellnessresort en een natuurpoort zijn geen gevoelige functies die gevoelige die bescherming tegen de drift van chemische gewasbeschermingsmiddelen behoeft. Desondanks achten initiatiefnemers het van belang dat er geen sprake is van gezondheidsrisico's ten aanzien van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Het bouwvlak waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd ligt op 50 meter afstand van de agrarische gronden.

<u>Gezondheidsbevordering</u>
De beoogde ontwikkeling is gericht op een bijdrage aan de gezondheid. Gezondheid en ontspanning staan centraal bij de ontwikkeling van de natuurpoort en het wellnessresort. Daarnaast wordt nieuwe natuur ontwikkeld en er komen nieuwe recreatieve routes.

4.16.3 Conclusie
Het project draagt in positieve mate bij aan de gezondheid.

4.17 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.17.1 Toetingskader
Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening moet worden gehouden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

4.17.2 Toetsing

Duurzaamheid

Binnen de bouwsector liggen vergaande ambities om enerzijds de bouwelementen te 'verduurzamen' en anderzijds om middelen/maatregelen aan te bieden om het energieverbruik van de bebouwing en de toekomstige bewoners terug te dringen. Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten.

Voor het ontwerp van de technische installaties voor het Eigen Thermen Resort wordt gewerkt vanuit de Trias Energetica. Dit is een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken die aansluit op de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hierbij worden de volgende stappen doorlopen:

1. Beperk het energieverbruik door verspilling tegen te gaan; bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van gevels en daken.
2. Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie; bijvoorbeeld door installatie van een zonneboiler of een zonnepaneel
3. Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; bijvoorbeeld door gebruik te maken van een warmtepomp en lage temperatuurverwarming.

Het installatieconcept wordt geheel duurzaam ontworpen. Voor de energieopwekking wordt een aantal varianten onderzocht om te komen tot een optimale oplossing passend bij de duurzaamheidsambities van de nieuwe accommodatie. Enkele varianten waar naar wordt gekeken zijn:

- Toepassing van het all-electric systeem in combinatie met PV panelen, waarbij de accommodatie gasloos wordt gerealiseerd;
- Toepassing hybride-systeem, waarbij de piekvermogens worden opgevangen door hoog rendement cv ketels. Hiermee wordt geanticipeerd op toekomstige innovaties, met bijvoorbeeld waterstof, die eenvoudig in het ontwerp geïntegreerd kunnen worden;
- Toepassing van warmte-en koudeopslag in de bodem in combinatie met warmtepompen;
- Toepassing van biomassa;
- Toepassen van PV panelen.

De benodigde ventilatie-installaties worden voorzien van hoog rendement warmteterugwinning. Hierbij wordt de aanwezige energie in de afvoerlucht teruggewonnen en ingezet om de verse ventilatielucht voor te verwarmen. Door deze oplossing wordt een groot deel van de energie uit de afvoerlucht hergebruikt voor de verwarming van de verse toevoerlucht.

De waterbehandelingsinstallaties voor de verschillende baden bestaan uit circulerende systemen waarbij het water via de zuiveringsinstallaties gereinigd en opnieuw behandeld wordt. Om het energieverbruik voor de verwarming van de baden te reduceren wordt in het ontwerp een warmte terugwin systeem voor het spoelwater opgenomen. Hierdoor wordt de aanwezige warmte uit het spoelwater teruggewonnen alvorens het spoelwater wordt geloosd op het riool. De terug gewonnen warmte wordt hierbij nuttig gebruikt voor het opwarmen van het verse suppletiewater.

In de waterbehandelingsinstallatie worden maatregelen genomen om het waterverbruik laag te houden. Hierbij

wordt met de toezichthoudende instantie in overleg getreden voor een ontheffing voor de minimale eis van liter per bezoeker aan suppletiewater.

Deze wijziging van het omgevingsplan biedt voldoende flexibiliteit om de diverse duurzame technologieën toe te kunnen passen.

Klimaatadaptatie
Het klimaat verandert. Nederland moet rekening houden met hevigere neerslag, langere en frequentere perioden met droogte, hogere en lagere rivierafvoeren en zeespiegelstijging. De gevolgen van klimaatverandering zijn overal merkbaar, en manifesteren zich ook op lokale schaal, en vooral in het bebouwd gebied. Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen inzicht te hebben in de effecten van de klimaatverandering op de leefomgeving in de gemeente en de samenhang tussen de verschillende klimaatthema's, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting.

Klimaatadaptatie richt zich in principe op de vier thema's uit de klimaateffectatlas: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Het thema waterveiligheid speelt geen rol in de gemeente Alphen-Chaam en is daarom buiten beschouwing gelaten.

Hitte
Dichtbebouwde delen van Nederland ervaren door een gebrek aan vegetatie tijdens perioden van hitte een forse verhoging van de omgevingstemperatuur. Door het hoge verhardingspercentage houden deze delen veel warmte vast en blijven ze nadat de zon onder is warmte uitstralen. Het verstenen van ondergrond dient dan ook zo veel als mogelijk voorkomen te worden. Ook bestaande of nieuwe bomen voor het beschaduwen van de ondergrond dragen bij aan het voorkomen van hitte. In het plangebied zijn veel bomen aanwezig.

Wateroverlast
Het gebied 'Regte heide', ten oosten van het plangebied, is een locatie waar redelijke grondwater verlaging plaatsvindt. Voor deze locatie moet extra aandacht worden geschonken m.b.t. vernatten. Verder is het voor behoud van het NNB van belang dat de grondwaterstand vastgehouden wordt.

Droogte
De droogte zorgt nu al voor problemen in heel Nederland. De verwachting is dat de droogte extremer gaat worden. Om het langdurige droogvallen van gebieden te voorkomen is het wenselijk om hemelwater vertraagd af te voeren.

Momenteel wordt er in het ontwerpproces van nieuwbouw rekening gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het beheer en de bouw van de natuurpoort en het wellnessresort zijn erg gericht op de landschappelijke inpassing op het perceel, zoveel mogelijk behouden van groene elementen, isolerende maatregelen, zonnepanelen en waterberging op het perceel.

4.17.3 Conclusie
Bij de uitwerking van de plannen wordt veel aandacht besteed aan de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Algemeen

In artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit is aangegeven dat bij de wijziging van een omgevingsplan moet worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken. En ook wat er met de resultaten is gedaan. Wie bij de participatie worden betrokken, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

Goede participatie maakt een plan of initiatief beter. Deze samenwerking tussen belanghebbenden, gemeente en initiatiefnemer kan het plan inhoudelijk verbeteren en verrijken, bijvoorbeeld door lokale kennis te benutten. Daarbij draagt het bij aan de besluitvorming, door alle belangen in beeld te brengen en hierdoor beter rekening kan worden gehouden met deze belangen. Dit kan bijdragen aan het draagvlak van het plan.

5.2 Participatie in de gemeente Alphen-Chaam

De gemeente Alphen Chaam heeft bij het raadsbesluit van 4 november 2021 een lijst van gevallen van activiteiten vastgesteld waarin participatie en overleg met derden verplicht is. Een van de ruimtelijke ontwikkelingsprojecten waarvoor participatie en overleg met derden verplicht is, is het bouwen van één of meer hoofdgebouwen (niet zijnde een woning).
Participatie en overleg met derden is voor de voorliggende ontwikkeling dan ook verplicht.

5.3 Participatieplan

De initiatiefnemer heeft voor de voorliggende ontwikkeling een participatieplan opgesteld, zie bijlage 14. Het doel van het participatieplan is om belanghebbenden actief te informeren over het project en hen te betrekken bij de besluitvorming over de ruimtelijke aspecten van het project. Participatie is essentieel om draagvlak te creëren en om inzicht te krijgen in mogelijke zorgen of wensen van betrokkenen.

5.3.1 Resultaten participatie

Met Staatsbosbeheer, de gemeente, de provincie, Mark en Leij en de Groene Koepel zijn overleggen gevoerd over onder andere de inrichting van het plangebied. De uitkomsten van de gesprekken zijn meegenomen bij het opstellen van deze wijziging van het omgevingsplan.

5.4 Resultaat Omgevingstafel

P.M.

5.5 Zienswijzen

P.M.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De ontwikkeling bestaat uit het realiseren van natuur, een natuurpoort en wellnessresort. De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.2 Kostenverhaal

Indien in een omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt worden, is kostenverhaal aan de orde. Een plan is financieel onuitvoerbaar als het kostenverhaal van door het plan mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit niet is geregeld.

Er worden meerdere hoofdgebouwen anders dan een woongebouw toegevoegd, te weten de natuurpoort en het wellnessresort. Het plan is is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Omgevingswet is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd.

Voor de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht in de hoofdstukken 3, 4, 6 en 7. In de motivering is getoetst aan het relevante beleid en de gevolgen voor de leefomgeving. Hieruit is gebleken dat het project in overeenstemming is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat het project geen negatieve gevolgen heeft voor de leefomgeving. In hoofdstukken 3 en 4 wordt aangetoond dat er vanuit sectoraal beleid en wetgeving op het gebied van milieu sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De financiële uitvoerbaarheid is afdoende aangetoond.

Daarnaast is van belang dat Natuurpoort Resort Chaam aan de revitalisering van het hele achterliggend bosgebied.

Er heeft participatie plaatsgevonden en de uitkomsten hiervan zijn verwerkt in voorliggende motivering.

Er zijn geen belemmeringen om de gewenste activiteiten met deze wijziging van het omgevingsplan mogelijk te maken.