

Bestemmingsplan

Landgoed Het Schaan

Gemeente Alphen-Chaam



Bestemmingsplan

Landgoed Het Schaan

Gemeente Alphen-Chaam

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:2.000

Datum:

september 2013

Datum vaststelling:

12 september 2013

Identificatienummer:

NL.IMRO.1723.BPLndgoedHetSchaan-VS01

Projectgegevens:

TOE02-PSS00013-01a

REG02-PSS00013-01a

TEK02-PSS00013-01a

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.3	Conclusie	23
4	Planologische aspecten	25
4.1	Flora en fauna	25
4.2	Milieu	27
4.3	Water	32
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.5	Infrastructuur	38
4.6	Conclusie	39
5	Juridische aspecten	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Toelichting op de verbeelding en regels	41
5.3	Beschrijving van de bestemming	42
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2	Economische uitvoerbaarheid	47
7	Bronnen	49
7.1	Boeken en rapporten	49
7.2	Websites	50

Bijlagen:

Bijlage 1: Resultaten HNO-tool

Bijlage 2: Onderbouwing inrichting en beheer

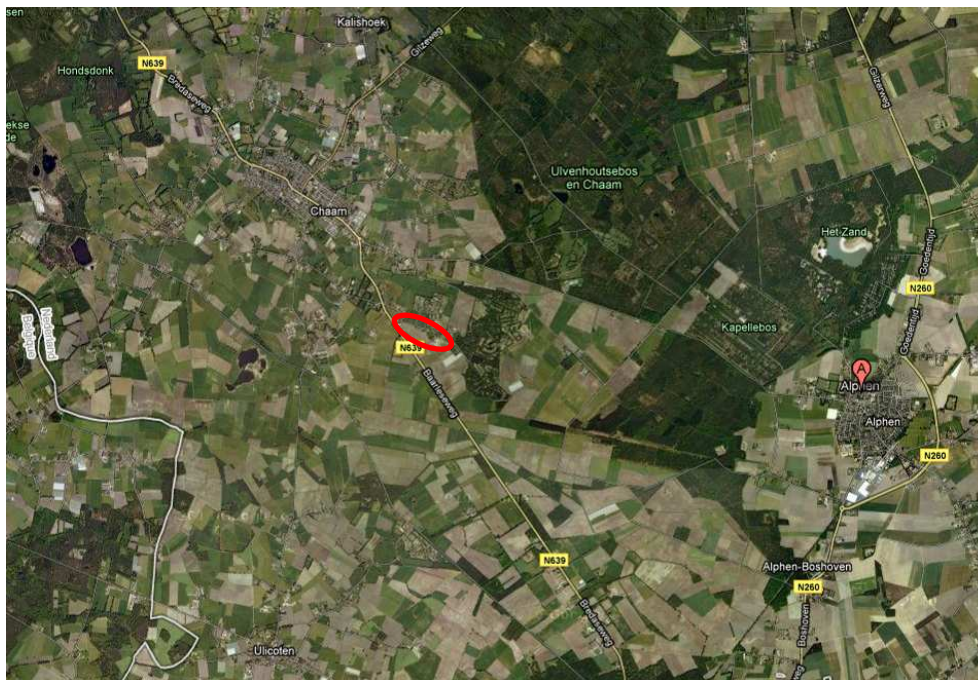
Bijlage 3: Quicksan flora en fauna Landgoed Het Schaan (Croonen Adviseurs, 2012)

Bijlage 4: Nader onderzoek vleermuizen en amfibieën Landgoed Het Schaan (Croonen Adviseurs, 2012)

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek Landgoed Het Schaan (Croonen Adviseurs, 2011)

Bijlage 6: Beeldkwaliteitplan/beheerplan Landgoed Het Schaan (Croonen Adviseurs, 2012)

Bijlage 7: Zienswijzenrapportage Landgoed Het Schaan



Figuur: ligging locatie ten opzichte van omgeving (Google Maps, 2010).



Figuur: luchtfoto plangebied en omgeving en begrenzing plangebied (Bing Maps, 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van landgoed Het Schaan, aan de Schaanstraat in Chaam, in de gemeente Alphen-Chaam. Het is de bedoeling op deze locatie een landgoed met een omvang van ca. 18 ha te realiseren. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Over het initiatief is diverse malen contact geweest met de gemeente Alphen-Chaam, welke positief staat tegenover het initiatief.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gewenste locatie voor het landgoed ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, op circa 1 kilometer ten zuidoosten van Chaam. De locatie heeft een oppervlakte van ca. 18 ha. Op dit moment zijn op de locatie een akkerbouwbedrijf en een woning met een natuurlijke inrichting van (een) water(plas) en bosschages aanwezig. Het grootste deel van de gronden is of was tot voor kort in gebruik voor agrarische doeleinden.

In de directe omgeving van de locatie zijn meerdere agrarische bedrijven en burgerwoningen en twee campings gelegen. De Baarleseweg is een provinciale weg, die Chaam en Baarle-Nassau en het achterliggende gebied met elkaar verbindt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 februari 2010. In paragraaf 3.2 is een nadere beschrijving van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toege- licht. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het initiatief komen in hoofdstuk 6 aan de orde. In het zevende en laatste hoofdstuk is een overzicht opge- nomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van voorliggend be- stemmingsplan.



Figuur huidige situatie



Figuur huidige situatie

2 Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied kort gekenschetst. In het beeldkwaliteitplan en beheerplan, dat als bijlage aan voorliggend plan is toegevoegd, is een uitgebreide analyse en beschrijving van en visie op (de ontwikkeling van) het plangebied opgenomen. In voorliggend hoofdstuk ligt de nadruk op de ruimtelijke relevante onderdelen.

2.1 Huidige situatie

Plangebied

De locatie voor het landgoed ligt in het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam, zo'n kilometer ten zuidoosten van Chaam. Landschappelijk wordt het gebied aangeduid als 'jonge ontginningen – zandrug'. Kenmerkend voor dit type landschap zijn de ontginningsbossen en de grootschalige open landbouwgebieden. De ontginningsbossen worden vaak gebruikt voor recreatieve doeleinden en natuur. In het landschapsontwikkelingsplan Alphen-Chaam (2008) is het gebied aangeduid als recreatieve driehoek waar nieuwe landgoederen ontwikkeld kunnen worden.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 18 ha. In de huidige situatie is er binnen het plangebied een burgerwoning en een agrarisch bedrijf gelegen.

De burgerwoning gelegen aan de Schaanstraat en de woonboot hebben een gezamenlijke inhoud van 1.250 m³. Daarnaast zijn diverse bijgebouwen op het terrein aanwezig. Daarnaast is bij de woning een grote tuin gelegen welke natuurlijk is ingericht met een vijver, poelen en bosschages.

Het aanwezige agrarische bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf met een bedrijfswoning (750 m³) en diverse agrarische bedrijfsgebouwen. Het agrarisch bouwvak (bebouwing met bijbehorend erf) heeft een oppervlakte van circa 6.100 m². De agrarische gronden, waar het plangebied hoofdzakelijk uit bestaat, zijn of waren tot voor kort in gebruik als landbouwgrond.

Omgeving

In de directe omgeving zijn enkele agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen aanwezig. Daarnaast grenst het plangebied (in het noordoosten) vrijwel direct aan twee campings. Het plangebied en het gebied ten zuidwesten ervan hebben een open agrarisch karakter. De Schaanstraat vormt de noordelijke grens van de locatie. Hier bevindt zich een kleine concentratie burgerwoningen. Aan de Schaanstraat zijn tevens twee recreatiebedrijven gevestigd. De opgaande bosachtige begroeiing op deze parken vormt een groene 'rand' waar het nieuwe landgoed op aan gaat sluiten. Ten zuiden van de locatie liggen agrarische gronden en het Dennegoorven, een recent in ere hersteld ven dat in eigendom is van Staatsbosbeheer. De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de Baarleseweg. Een provinciale weg, die Chaam en Baarle-Nassau en het achterliggende gebied met elkaar verbindt.

**Legenda**

- Boszone
- Solitaire bomen en boomgroepen
- Bloemrijk grasland
- Water

Figuur inrichtingsschets landgoed Het Schaan

2.2 Toekomstige situatie

Voor de toekomstige inrichting van het plangebied is een beeldkwaliteitplan / beheerplan opgesteld, welke door de gemeenteraad van Alphen-Chaam is goedgekeurd (november 2011). In oktober 2012 heeft een beperkte aanpassing plaatsgevonden van het beeldkwaliteitplan ten aanzien van de aanwezige waterlopen op basis van de vooroverlegreactie van het waterschap. Dit beeldkwaliteitplan / beheerplan is opgenomen als bijlage 6. In het beeldkwaliteitplan / beheerplan is het inrichtingsplan omschreven alsmede de beeldkwaliteit en uitgangspunten voor het architectonisch ontwerp. Ook is hierin het beheerplan opgenomen voor het landschappelijk deel van het landgoed. In de navolgende paragrafen zijn delen uit het beeldkwaliteitplan / beheerplan opgenomen.

Naamgeving landgoed

In de loop van het proces tot op heden heeft het landgoed de werknaam 'Het Schaan' gekregen, naar analogie van de aanliggende Schaanstraat. Op de historische kaart van het gebied van rond 1900 is te zien dat de naam 'Het Schaan' toen al gebruikt werd voor de omgeving van het gebied. 'Schaan' is door syncope van de r ontstaan uit Scharen. Een schaar is een aandeel in een gemeynte, bv in de Hazeldonkse Aard te Rijsbergen. Dan zou de naam betrekking hebben op een gebied dat in scharen verdeeld was. Schaer: 1. stuk grond van eene bepaalde grootte, nodig voor het voedsel van één volwassen dier; de hoeveelheid voedsel waarop voor een grazend dier moet worden gerekend; aandeel in eene mark. 2. een grondstuk van onbepaalde grootte als eenheid beschouwd voor het opbrengen van belastingen.

Daarnaast kan Schaerne verband houden met o.e. scearn 'mest, drek'. Dan zou het gebied een laag moerassig terrein moeten zijn. Dat is niet het geval. Als we uit moeten gaan van schaar 'aandeel in een gemeynte' zou het gebied een gemeynte geweest moeten zijn. Op deze manier is de cirkel ruim een eeuw later weer rond.



Figuur historische topografische kaart 1910-1929 (Provincie Noord-Brabant, 2006).



Figuur toekomstige situatie bebouwing

Bebouwing

Maatvoering bebouwing

De nieuwe bebouwing op het landgoed wordt geclusterd ingepast aan de noordzijde van het gebied. Het bestaat uit een vijftal woningen, te weten één landhuis, drie landgoedvilla's en één beheerderswoning. Op basis van de afspraken met de gemeente Alphen-Chaam en de provinciale beleidskaders voor maatvoeringen van nieuwe landgoedwoningen, zoals opgenomen in de Verordening ruimte, mag in totaal voor het landhuis en de drie landgoedvilla's een inhoudsmaat van 5.750 m³ gerealiseerd worden. Dit is opgebouwd uit 1.250 m³ (optelsom van de inhoud van de bestaande burgerwoning tezamen met de inhoud van de bestaande woonboot) en 3 maal 1.500 m³ (provinciaal beleid voor de nieuwe landgoedvilla's). In het beeldkwaliteitplan heeft echter een logischere onderlinge verdeling op basis van de 5.750 m³ van de maatvoering van de twee landgoedvilla's en het landhuis plaatsgevonden. Op deze wijze is het goed mogelijk een landhuis van allure te creëren alsmede een evenwichtiger (stedebouwkundig) beeld van de totale bouwmassa op het landgoed. Dit resulteert in een inhoudsmaat van het landhuis van 2.000 m³ en een inhoud van ieder 1.500 m³ van de beide landgoedvilla's. Bij de voorgestelde verdeling is er per saldo sprake van hetzelfde aantal m³.

Landhuis

Het landhuis (hoofdgebouw) zal worden gesitueerd aan de reeds bestaande vijver. Het hoofdgebouw is bereikbaar door middel van een oprijlaan, die uitkomt op een nieuwe ontsluiting op de Schaanstraat. Het hoofdgebouw wordt ingepast in een nieuw aan te leggen bos. Door middel van doorzichten is het hoofdgebouw 'van buitenaf' zichtbaar. Het landhuis krijgt een maximale inhoud van 2.000 m³.

Landgoedvilla's

Ten westen van het landhuis maakt een ensemble van twee landgoedvilla's de bebouwing op het landgoed compleet. De totale oppervlakte van de locatie bedraagt 17,7 ha, waarvan ca. 16,15 ha nieuwe natuur. De twee villa's zijn gegroepeerd rondom een open ruimte in nieuw aan te leggen bos. Het ensemble is bereikbaar door middel van een openbaar toegankelijke weg/pad dat aansluit op de Schaanstraat. Een opening in het bos maakt het ensemble zichtbaar vanaf de Baarleseweg. De twee landgoedvilla's krijgen ieder een maximale inhoud van 1500 m³.

Beheerderswoning

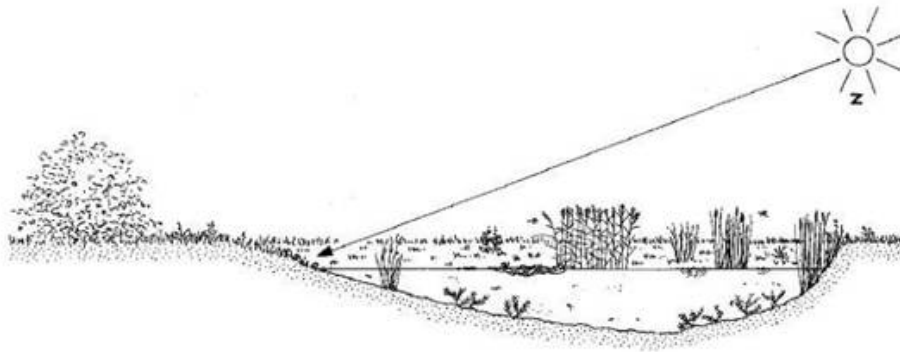
De bestaande bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning (beheerderswoning). Deze beheerderswoning met bijgebouwen (b.v. paardenstal) zal worden gesitueerd aan de westzijde van het landgoed aan de Schaanstraat. Deze bebouwing sluit aan op het reeds aanwezige bebouwingscluster aan dit deel van de Schaanstraat. De (maximale) maatvoering van de beheerderwoning komt overeen met de maatvoering voor burgerwoningen en bedrijfswoningen uit het bestemmingsplan buitengebied (750 m³). Formeel gezien is er geen directe aanleiding de agrarische bebouwing te mogen vervangen door een woning. Echter zijn er wel grote voordelen als de agrarische bestemming verwijderd wordt (fysiek-ruimtelijk, milieu-technisch, verkeerskundig). Hierbij komt dat er ruimschoots wordt voldaan aan de benodigde hoeveelheid nieuwe natuur (zie ook hierna). Op basis van deze argumenten is het alleszins redelijk de beheerderwoning op de gewenste locatie, buiten het huidige bouwvlak, te realiseren.

Voor een impressie van de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing op het landgoed wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan/beheerplan in bijlage 6.

Inrichting landgoed

Met dit landgoedinitiatief krijgen de natuurwaarden in het gebied een enorme impuls. Het landgoedinitiatief maakt een transformatie mogelijk, waarbij een open, in agrarisch gebruik zijnd (veelal maïs), gebied omgevormd wordt tot een ruimtelijk interessant landschap, met afwisselend open en gesloten ruimtes, zichtlijnen en doorkijkjes. Op het landgoed zullen in principe geen agrarische gronden meer aanwezig zijn, vrijwel het gehele landgoed wordt ingericht als natuur. Er wordt nieuw bos ontwikkeld en landbouwgronden worden omgevormd tot bloemrijke graslanden (zie ook bijlage 6 beeldkwaliteitplan/beheerplan). Ten behoeve van de realisatie van deze natuurdoeltypen is het niet (strikt) noodzakelijk om de bovenlaag van de aanwezige gronden af te graven.

Tevens worden oude poelen hersteld en nieuwe poelen aangelegd. **Hiermee zal de organische bovenlaag verwijderd (schonen) moeten worden. Op het diepste punt worden de vennen maximaal 50 – 75 cm diep (aan de zuidzijde van de vennen). Dit loopt naar het noorden toe op met een diepte van 25 – 30 cm diep aan de noordrand (zonkant). In ieder geval dient de poel in het voorjaar water te bevatten op het diepste punt.**



Figuur impressie ven

Ten behoeve van het beheer en onderhoud van het landgoed wordt ten noorden van het landgoed een schuur gerealiseerd waar de noodzakelijk onderhoudsmaterialen en machines gestald gaan worden.

Het landgoed is toegankelijk door middel van een (doorgaande) wandelroute aan de westzijde van het landgoed. De wandelroute staat in verbinding met de horecagelegenheid 'Klein Amerika' aan de Baarleseweg. In de toekomst is aan de zuidzijde van het landgoed wellicht een koppeling mogelijk met bestaande wandelroutes rondom het Dennegoorven, dat in eigendom is van Staatsbosbeheer. Van daaruit zijn dan verbindingen mogelijk met routes richting de Chaamse bossen en de Alphense bergen.

Voor een beschrijving van de specifieke inrichting van het landgoed wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan in bijlage 6.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal en regionaal beleid

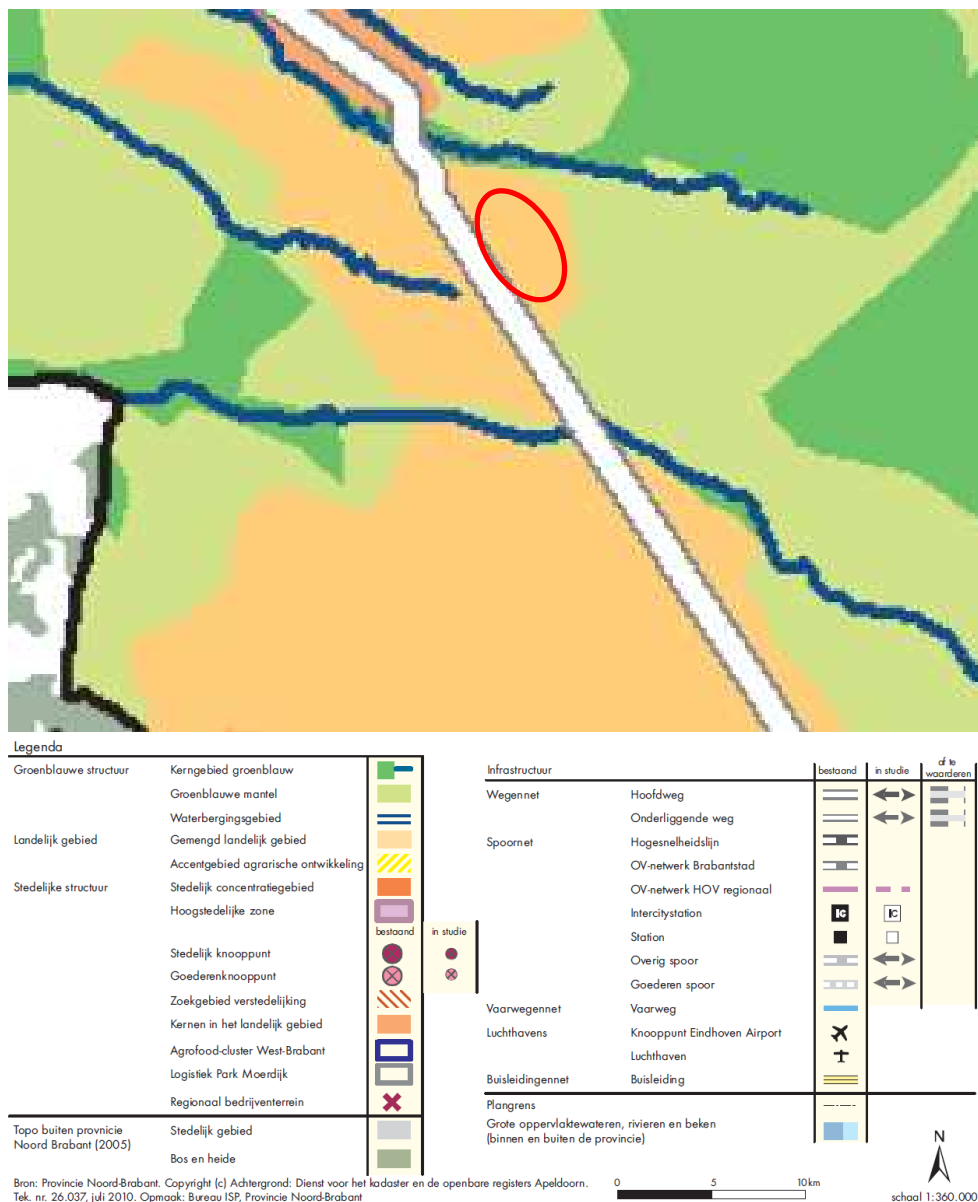
Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Verordening ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO)

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.



Figuur: uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2011a).

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'landelijk gebied – gemengd landelijk gebied'.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies ontwikkelen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. In de gemengde plattelandseconomie is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapsskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in De Baronie, op een zogenaamde 'jonge zandontginning'. De Baronie bestaat uit een afwisselend zandlandschap met een grofmazig mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen. Vooral het gebied ten zuiden van Breda wordt gekenmerkt door een menging van landbouw, natuur en wonen. Opvallend zijn de verspreid liggende dorpen. In de Baronie komen meer open en meer besloten jonge zandontginningen voor.

De besloten jonge zandontginningen worden gekenmerkt door bebouwing langs oude wegen, kleinschaligheid door de afwisseling van akkers en weiden met bosjes en losstaande bomen. Op de overgang van bos naar beekdal is een coulisselandschap ontstaan met transparante bomenrijen, gericht op de beek. Verder is een onregelmatig verkavelingspatroon met weinig bebouwing kenmerkend.

De open jonge ontginningen hebben een meer open, rationeel en rechtlijnig karakter. De enkele strakke opgaande beplantingselementen in de vorm van wegbeplanting zijn verschillend gericht.

Het plangebied ligt in een meer besloten jonge zandontginning en grenst aan de zuidzijde aan een open landschap, dat doorloopt tot en met de Bleekse Heide.

De ambitie voor de Baronie is het versterken van de contrasten in het landschap. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, door het robuuster maken van de groenstructuur van het jonge ontginningslandschap. Aan deze ambitie en bijbehorende doelstelling wordt door middel van onderhavig initiatief op een goede wijze invulling gegeven.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

Deze regels voor kwaliteitsverbetering zijn echter niet van toepassing op een bestemmingsplan voor de vestiging van een nieuw landgoed in agrarisch gebied met een omvang van tenminste 10 ha, zoals in voorliggende situatie het geval is (artikel 11.5).

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 3, 4 en 5).

Het plangebied ligt buiten de groenblauwe mantel, een Nationaal Landschap of aardkundig of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn geen aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).



Figuur: uitsnede kaart 'Natuur en landschap' Verordening ruimte en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2012).

Het plangebied ligt in 'agrarisch gebied' (artikelen uit hoofdstuk 8). Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief. Zoals hiervoor al geconstateerd, ligt het gebied niet in primair agrarisch gebied en levert, zoals onder meer in paragraaf 4.2 onderbouwd is, de ontwikkeling van het plangebied geen nadelige effecten op voor de omliggende (agrarische) bedrijven.

Het plangebied ligt in 'extensiveringsgebied'. Deze zonering heeft geen consequenties voor het initiatief, omdat dit geen betrekking heeft op intensieve veehouderijactiviteiten. De ontwikkeling van een landgoed past binnen het beleid dat de provincie voor ogen heeft met dergelijke gebieden (meer extensieve functies, minder intensieve (agrarische) functies) (artikelen uit hoofdstuk 9).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In artikelen 11.5 zijn regels voor nieuwe landgoederen opgenomen. Hierna komen de relevante voorwaarden één voor één aan bod:

1 Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed, zijnde een ruimtelijk-functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden .

Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied. Het plangebied is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw

2 Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn in aanvulling dan wel in afwijking van de voor deze gebieden geldende regels van deze verordening de volgende regels van toepassing:

2a. Het landgoed wordt als zodanig aangewezen met een omvang van ten minste 10 hectare;

De totale oppervlakte van de locatie bedraagt 17,7 ha.

2b. Een of meer woongebouwen ten behoeve van een of meer woonfuncties zijn toegelaten waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;

Op het landgoed is in totaal sprake van een viertal woningen.

2c. De woonbebouwing heeft een karakteristieke verschijningsvorm van allure en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;

In de regels van het bestemmingsplan zijn de nodige voorwaarden opgenomen om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed. Deze regels zijn gebaseerd op het opgestelde beeldkwaliteitplan voor de bebouwing op/en het landgoed.

2d. Onverlet het bepaalde onder a. wordt telkens per woonfunctie ten minste 5 hectare landgoed aangewezen;

De onderhavige landgoedontwikkeling behelst een drietal 'rood'-ontwikkelingen.

De belangrijkste ontwikkeling is de realisatie van een cluster van twee nieuwe woningen op het landgoed. Dit cluster wordt omzoomd door nieuw bos en is gelegen op het eind van een toegangsweg die uitkomt op de Schaanstraat. De maximale inhoudsmaat van 2 landgoedwoningen is gesteld op 1.500 m³.

Het landhuis wordt gesitueerd aan een 2e uitloper van de toegangsweg. Het landhuis mag een inhoud hebben van 2.000 m³. Hiervoor is reeds een eigentijds ontwerp gepresenteerd waarvan kan worden geconcludeerd dat het allure heeft en duidelijk afwijkt van de woningen die in het buitengebied te vinden zijn.

Op het landgoed worden dus 4 woningen gebouwd, waarvan 1 ter vervanging dient van de bestaande woning Schaanstraat 6. Deze woning zal een maximale inhoud van 750 m³ mogen hebben.

De locatie van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Schaanstraat 4 maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan en zal worden herbestemd tot de bestemming 'Wonen'. Deze locatie maakt echter geen onderdeel meer uit van het landgoed en telt daardoor ook niet mee in de berekening voor de minimale omvang van het landgoed.

De 'rode' ontwikkelingen zorgen voor een gesaneerd beeld vanaf de Schaanstraat. Ten noorden van de Schaanstraat ligt een camping met voornamelijk vaste standplaatsen. Aan de zuidzijde van de Schaanstraat, waar het landgoed wordt gerealiseerd, ontstaat een rustiger straatbeeld.

Op grond van de Verordening Ruimte is het minimum aan nieuwe natuur 7,5 ha. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Op het landgoed zal ongeveer 16 ha aan nieuwe natuur worden aangelegd.

Nieuw bos wordt aangelegd en het saneren van het brede agrarische bouwvlak en vervangend nieuwbouw van een woning 100 meter westwaarts heeft tot gevolg dat de vervangende woning onderdeel wordt van de bebouwingscluster Legstraat/Schaanstraat, die wordt doorsneden door de Baarleseweg. Vanaf de locatie van de vervangende woning zal er aan de zuidzijde van de Schaanstraat geen gefragmenteerde en verspreide bebouwing meer te zien zijn. Het gebied tussen de Schaanstraat en de Baarleseweg is op dit moment agrarisch gebied zonder meerwaarde. Vanaf de Baarleseweg is de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de Schaanstraat te zien. Het landgoed zorgt voor een aantrekkelijker gebied met variatie in natuur, bos, water en schraal grasland. Tevens zijn er vanaf de Baarleseweg verbindende doorkijkjes naar de bebouwing op het landgoed.

Het landgoed conformeert zich hierdoor aan het profiel van de Baarleseweg en vormt een robuuste eenheid die de profielen van zowel de Baarleseweg als de Schaanstraat verbetert. Dit levert de ruimtelijke kwaliteitsverbetering op zoals die ook is gewenst in dit gebied en benoemt in het gemeentelijk landschapsontwikkelingsplan.

Tenslotte kan hierbij verwezen worden naar de toelichting bij artikel 11.5 van de Verordening Ruimte, waarbij uitvoerig wordt stilgestaan bij aspecten als eenheid tussen bebouwing en landgoed, eenheid in vorm/uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel mogelijk concentratie van bebouwing, gebruik maken van de kenmerken van de omgeving. Dit is in de voorgaande alinea onderbouwd. Hierbij kan worden aangegeven dat met het initiatief en de 'verplaatsing' van de bestaande woningen (de bestaande bedrijfswoning, de bestaande burgerwoning en de woonboot) naar gronden binnen het landgoed recht wordt gedaan aan deze aspecten van de regeling en hoofdstuk 2 van de Verordening (bevordering van ruimtelijke kwaliteit).

2e. In geval van nieuwbouw van een woongebouw wordt per woonfunctie een gebied van ten minste 2,5 hectare aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur of een nieuw bos. Daaronder wordt mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;

In voorliggend geval moet ten minste $3 \times 2,5 \text{ ha} = 7,5 \text{ ha}$ nieuwe natuur gerealiseerd worden. De totale oppervlakte van het landgoed bedraagt 17,94 ha, waarvan ca. 16,15 ha nieuwe natuur wordt gerealiseerd. Het landgoed zal daarom bestaan uit een robuuste hoeveelheid aan nieuwe natuur, die de locatie ook nodig heeft om de balans te vinden tussen de Baarleseweg en de Schaanstraat. In een groter verband zal het landgoed als extra schakel optreden, aansluitend aan het Dennegoorven, tussen de beslotenheid van de Chaamse bossen en de openheid van de Bleeke Heide.

In overleg met de provincie is overeengekomen dat met de herijkte inrichting en begrenzing van het landgoed ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

2f. In afwijking van het bepaalde onder b, c en d kan worden voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;

Deze voorwaarde is niet van toepassing op het onderhavige landgoed.

2g. Uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf kan onderdeel uitmaken van een landgoed;

Er is geen sprake van een agrarisch bedrijf op de gronden van het landgoed.

2h. Verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Alle overtollige bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf wordt gesloopt.

2i. De nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
Er zijn de nodige voorzieningen getroffen voor extensieve recreatie, zoals het fiets- en wandelpad over het westelijke deel van het landgoed. In een anterieure overeenkomst is juridisch vastgelegd en in de praktijk zal feitelijk worden verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.

2j. De aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd, in voorkomende gevallen door middel van enigerlei vorm van onderlinge samenwerking door de rechthebbenden, zulks zonder afhankelijk te zijn van middelen die beschikbaar zijn op grond van enige subsidieregeling.

De duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd, doordat de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud voor de eerste tien jaar gedekt zijn door de financiële middelen van initiatiefnemer, zoals anterieur overeengekomen met de gemeente.

3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.

De aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken worden duurzaam verrijkt, zoals in hoofdstuk vier nader onderbouwd is.

4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en in ieder geval niet leidt tot:

- a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
- c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².

Deze voorwaarde is niet van toepassing op het onderhavige landgoed.

5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 7.8 kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.

Deze voorwaarde is niet van toepassing op het onderhavige landgoed.

6. Artikel 2.2, alsmede de in hoofdstuk 11 opgenomen bepalingen inzake een VAB-vestiging zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Deze voorwaarde is niet van toepassing op het onderhavige landgoed.

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn de Verordening ruimte en de Structuurvisie geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan bij het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Alphen-Chaam (2010)

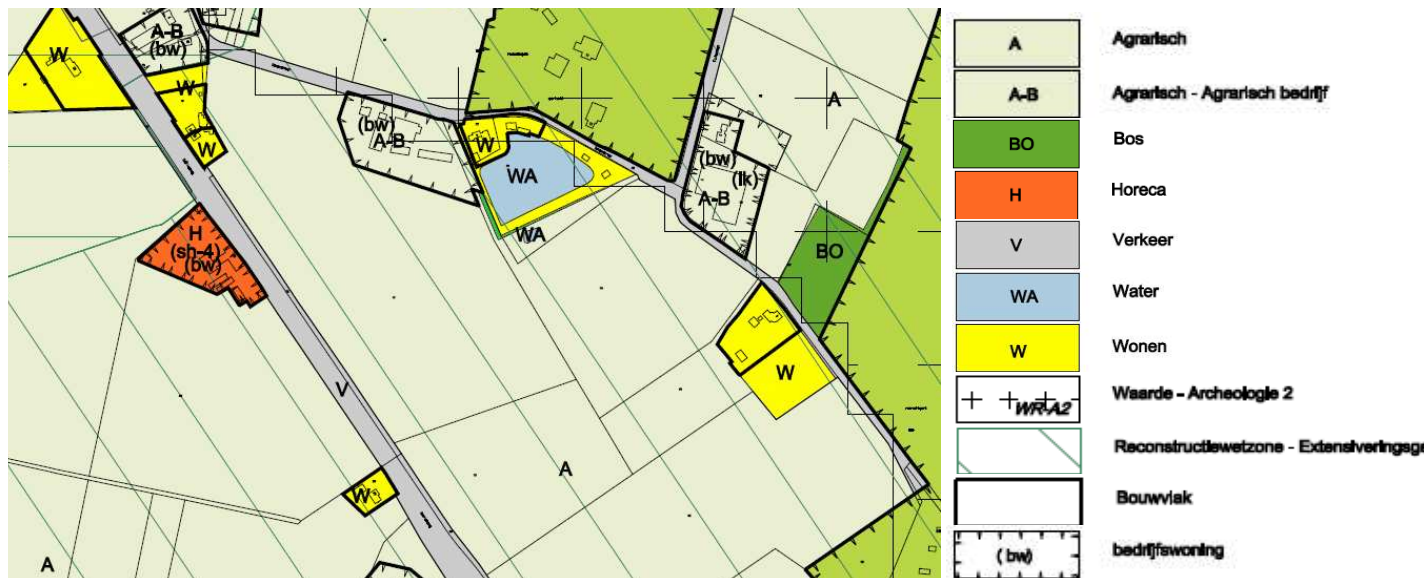
Het bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 februari 2010. Op 23 maart 2010 heeft GS van Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven voor een aantal zaken dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, waaronder de maximale inhoudsmaat van 750 m³ voor burgerwoningen.

De twee bestaande woningen mogen vervangen worden, waarbij een maximale maatvoering van 750 m³ geldt en in principe alleen binnen de bestaande bouwvlakken herbouwd mag worden. Van deze principes wordt afgeweken voor wat betreft de omvang van het landhuis en de situering van beide vervangende woningen, conform hetgeen hierover is overeengekomen tussen gemeente en initiatiefnemer.

Het plangebied heeft grotendeels de (gebieds)bestemming 'Agrarisch'. De voormalige boerderij is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', ten behoeve waarvan eveneens een bouwvlak en een bedrijfswoning zijn opgenomen. De bestaande burgerwoning met een deel van bijbehorende tuinen, exclusief vijvers, is bestemd als 'Wonen'. Een deel van de vijvers is bestemd als 'Water'.

Over een klein deel van het plangebied, tegen de noordelijke begrenzing, valt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor dat deel van de locatie dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' heeft, geldt een verplichting van archeologisch onderzoek voor bouwwerken groter dan 750 m².

Het gehele plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – Extensiveringsgebied' gekregen.



Figuur Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Alphen Chaam en legenda (Croonen Adviseurs, 2010).

Structuurvisie Plus Alphen-Chaam (2001)

De Structuurvisie Plus Alphen-Chaam is op 20 december 2001 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam. De visie omvat een integraal beleid voor de kernen en het buitengebied van de gemeente. Uitgangspunt hierbij is de huidige kwaliteit van de kernen en het buitengebied. Daarnaast is in de structuurvisie een programma voor de toekomst ontwikkeld, waarmee knelpunten worden opgelost en kansrijke nieuwe ontwikkelingen worden ingezet. Duurzaamheid is daarbij een algemeen uitgangspunt. Eén van de drie hoofddoelstellingen is het behoud en de versterking van de dragende landschapsstructuur, die bestaat uit de beekdalen, de bos- en natuurgebieden en landgoederen.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied is te kenmerken als een duurzame ontwikkeling, die bijdraagt aan het behoud en de versterking van de dragende landschapsstructuur, door middel van de aanleg van een natuurlijk en natuurrijk landgoed. Derhalve sluit de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Structuurvisie Plus geformuleerd is.

Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (2009)

De structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling' (vastgesteld op 25 juni 2009 door de gemeenteraad) van de gemeente Alphen-Chaam is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en mogelijk te versterken. Deze structuurvisie komt voort uit de provinciale beleidsnota's 'Buitengebied in Ontwikkeling' en 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte', die inmiddels niet meer van kracht zijn.

In de structuurvisie zijn verschillende bebouwingsconcentraties vermeld waar verruimde maatregelen worden geboden op het gebied van verbrede landbouw, wonen en kleinschalige, niet aan het buitengebied verbonden bedrijvigheid op voormalige agrarische bedrijfslocaties.

Daarnaast zijn er in de structuurvisie mogelijkheden vermeld om woningen in het buitengebied op te richten. Het primaire doel van deze structuurvisie is om de kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

Volgens de structuurvisie zijn nieuw te bouwen woningen alleen toegestaan binnen de door de gemeente aangegeven locaties binnen bebouwingsconcentraties. In de structuurvisie is een maximum gesteld aan het aantal nieuw te bouwen woningen (maximaal 41 woningen).

De locatie valt niet binnen een bebouwingsconcentratie, maar grenst wel in het noordwesten aan de naastgelegen bebouwingsconcentratie 'Meijsberg-Leg'. In de analyse van en visie op deze bebouwingsconcentratie, zoals verwoord in de Beleidsnota, zijn geen aanknopings- of uitgangspunten opgenomen die voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied van belang (kunnen) zijn.

Het initiatief draagt wel bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en sluit derhalve aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling geformuleerd is.

Landschapsontwikkelingsplan Alphen-Chaam (2008)

De gemeenteraad van de gemeente Alphen-Chaam heeft op 17 april 2008 het landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het gehele buitengebied vastgesteld.

Het doel van dit LOP is het vastleggen van een landschapsstructuur, die leidraad zal zijn voor het behoud en het herstel van bestaande waarden en voor de ontwikkeling van nieuwe waarden. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn geweest het vigerende en in ontwikkeling zijnde beleidskader, de vorming van voldoende draagvlak en het bieden van zicht op de uitvoering. Het LOP is enerzijds een inspiratiekader en informeel toetsingskader bij de beoordeling van plannen en projecten en anderzijds een uitvoeringskader voor de uitvoering van maatregelen en projecten in het landschap. De plantermijn is een periode van tien jaar.

Het LOP gaat uit van een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie. Op basis van drie modellen is een uiteindelijke integrale landschapsvisie opgesteld. Op basis van bestaande en historische structuren, beleidskaders, behoeften en wensen van burgers en betrokken partijen is een integrale visie op het landschap van de gemeente gevormd.

Het LOP Alphen-Chaam vormt een leidraad voor het behoud en herstel van waardevolle landschapsstructuren en de ontwikkeling van nieuwe waarden.

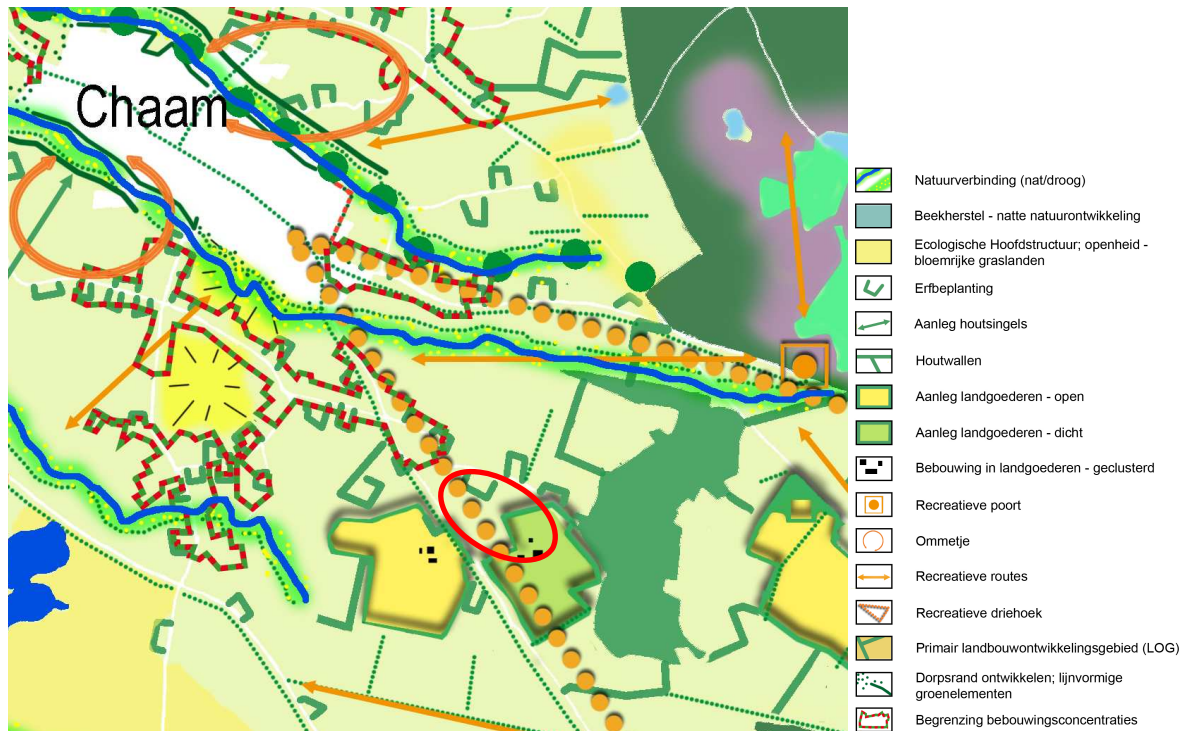
Op basis van de drie landschapsmodellen is een integrale landschapsvisie opgesteld. Voor deze visie is casco ontwikkeling grotendeels als basis genomen. Kleinschalige versterking en ontwikkeling van het landschappelijke raamwerk met houtwallen, erfbeplanting en beekherstel wordt hierbij gestimuleerd, evenals de realisatie van enkele robuuste structuren.

De locatie ligt in het deelgebied 'jonge ontginningen – zandrug'. Een zwaktepunt in dit gebied is de vrij harde overgang van het bos naar het omliggende gebied.

In de visiekaart wordt voor het zuidelijke deel van de locatie de aanleg van een 'dicht' landgoed voorzien. De locatie ligt binnen een groter gebied dat is aangeduid als 'recreatieve driehoek'.

De nieuwe landgoederen in de recreatieve driehoek krijgen hierbij een meer open karakter (bloemrijke graslanden). Binnen of in de directe omgeving van de locatie zijn geen concrete projecten voorzien.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied, in de vorm van een landgoed, en de inrichting hiervan, met zowel elementen van beslotenheid als openheid, vormen een goede invulling van het gemeentelijk beleid, zoals dat in het LOP geformuleerd is.



Figuur: visiekaart Landschapsonwikkelingsplan (Croonen Adviseurs, 2008).

Woonvisie 2005-2014

Op 22 december 2005 heeft de gemeenteraad van Alphen-Chaam de Woonvisie 2005-2014 vastgesteld. De woonvisie gaat over wonen in brede zin. Naast een voldoende aantal en kwalitatief passende woningen, gaat het om de relaties tussen wonen en leefbaarheid, wonen en zorg et cetera. In de visie worden, op basis van een analyse en toekomstverwachting van de woningmarkt in de gemeente, belangrijke beleidsmatige keuzes gemaakt.

In de woonvisie en de woningbouwplanning zijn in Chaam enkele grote bouwpercelen opgenomen. Deze betreffen de terpwoningen in Den Brabander. In 2013 staan de laatste vier op de planning. In het kader hiervan is door het college van burgemeester en wethouders van Alphen-Chaam besloten de voorwaarde aan de medewerking aan onderhavig initiatief te koppelen dat de drie nieuwe landgoedwoningen pas in 2014 opgeleverd mogen worden. Qua ontwikkel- en bouwtijd sluit dit ongeveer aan op de praktijk, zodat deze voorwaarde niet onevenredig bezwarend is voor de initiatiefnemer.

Structuurvisie Wonen

De Structuurvisie Wonen is de, geactualiseerde, opvolger van de Woonvisie uit 2005. De Structuurvisie Wonen is op 9 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen-Chaam.

De groei van het aantal inwoners in de gemeente neemt af en vanaf 2015 zal de gemeente te maken krijgen met een krimpend aantal inwoners. Voor de huishoudens ligt dit omslagpunt rond 2030. Het aantal benodigde extra woningen, de benodigde netto woningbouw, bedraagt tot 2020 30 tot 45 per jaar.

Daarna neemt dit verder af. Het huidige bouwprogramma omvat tot 2016 gemiddeld 65 woningen per jaar en overstijgt hiermee de verwachte ontwikkeling. Tot 2012 wil de gemeente het woningbouwprogramma handhaven, voor de daaropvolgende jaren verschuift het accent richting vraaggericht bouwen en kwalitatief denken voor kwantitatief doen. Hiermee ontstaan, op een natuurlijke wijze, ruimte voor kwalitatief hoogwaardige woonvormen, zoals landgoedwoningen.

Ten aanzien van dit type woningen en ook ten aanzien van de locatie van het plangebied zijn in de Structuurvisie Wonen geen specifieke uitgangs- of aandachtspunten opgenomen. Zoals hiervoor echter al geschetst, sluit het initiatief aan op het gemeentelijke beleid, zoals dat in de Structuurvisie Wonen geformuleerd is.

Toekomstvisie Alphen-Chaam

De toekomstvisie van de gemeente Alphen-Chaam, genaamd 'Agenda van de toekomst – Alphen-Chaam in 2020', is vastgesteld op 24 september 2009. De beleidsinzet voor de komende jaren is primair gericht op de kwaliteit van leven, werken en recreëren in de gemeente. Verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de bevolking zelf met een kernrol voor ondernemers, maatschappelijke organisaties en het verenigingsleven. De gemeente schept randvoorwaarden en ondersteunt.

Vier thema's als belangrijkste aandachts- en keuzegebieden zijn:

- 1 Toeristisch recreatieve ontwikkeling: versterking en verbreding van het economisch profiel van de gemeente door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het gebied.
- 2 Leefbaarheid in de kernen: Inzet op leefbaarheid in de kernen door een mix van maatregelen op het terrein van woningbouw, voorzieningen, verkeersmaatregelen en openbare ruimte/groen.
- 3 Gemeenschap in balans: Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan diverse bevolkingsgroepen, met een accent op de mogelijkheden voor de jeugd.
- 4 Vanuit kracht samenwerken en eventueel opschalen: Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van de eigen kracht en identiteit en het open bennaderen van samenwerking, alliantievorming en eventueel opschaling met andere gemeenten.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het eerste aandachts- en keuzegebied. Door de aanleg van het landgoed worden de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van het gebied beter benut, waardoor het economisch profiel van de gemeente versterkt en verbreed wordt. Derhalve sluit het initiatief aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Toekomstvisie Alphen-Chaam verwoord is.

3.3 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. Het initiatief past wel binnen de uitgangspunten van de notitie Rood voor Groen, Nieuwe landgoederen in Brabant, maar niet binnen de provinciale regel uit de Verordening Ruimte dat het totale landgoed een omvang dient te hebben van minstens 5 ha per woning. De totale oppervlakte van de locatie bedraagt 17,7 ha, waarvan ca. 16,15 ha nieuwe natuur (uitgaande van 10% niet-natuur). Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe woningen. De enige reden die in de toelichting van de Verordening wordt gegeven voor deze regel is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door een zekere robuustheid te eisen. Deze toelichting is enigszins dubbel, omdat de vestiging van het landgoed zelf reeds een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in zich heeft. De robuustheid van het landgoed wordt gekoppeld aan een aantal ha per woning. Niet duidelijk wordt welke invloed het aantal woningen op een landgoed heeft op de robuustheid van het landgoed in geheel.

De onderhavige landgoedontwikkeling behelst een drietal 'rood'-ontwikkelingen.

De belangrijkste ontwikkeling is de realisatie van een cluster van twee nieuwe landgoedvilla's op het landgoed. Met behulp van regels voor nieuwe landgoederen, zoals opgenomen in de Verordening ruimte, kunnen deze twee nieuwe landgoedvilla's mogelijk gemaakt worden.

De bestaande burgerwoning en de woonboot wordt vervangen door het landhuis). Het landhuis wordt gesitueerd aan een 2e uitloper van de toegangsweg.

Tenslotte wordt een voormalige agrarisch bedrijf geheel gesaneerd en vervangen door een beter gesitueerde burgerwoning aan de Schaanstraat. De rode ontwikkelingen zorgen voor een gesaneerd beeld vanaf de Schaanstraat.

Op basis van de afspraken met de gemeente Alphen-Chaam en de provinciale beleidskaders voor maatvoeringen van nieuwe landgoedwoningen, zoals opgenomen in de Verordening ruimte, mag in totaal voor het landhuis en de drie landgoedvilla's een inhoudsmaat van 5.750 m³ gerealiseerd worden. Dit is opgebouwd uit 1.250 m³ (optelsom van de inhoud van de bestaande burgerwoning tezamen met de inhoud van de bestaande woonboot) en 3 maal 1.500 m³ (provinciaal beleid voor de nieuwe landgoedvilla's). In het beeldkwaliteitplan heeft echter een logischere onderlinge verdeling op basis van de 5.750 m³ van de maatvoering van de drie landgoedvilla's en het landhuis plaatsgevonden. Op deze wijze is het goed mogelijk een landhuis van allure te creëren alsmede een evenwichtiger (stedebouwkundig) beeld van de totale bouwmasa op het landgoed. Dit resulteert in een inhoudsmaat van het landhuis van 2.000 m³ en een inhoud van ieder 1.500 m³ van de landgoed villa's. Bij de voorgestelde verdeling is er per saldo sprake van minder aantal m³.

Nieuw bos wordt aangelegd en het saneren van het brede agrarische bouwvlak en vervangend nieuwbouw van een woning 100 meter westwaarts heeft tot gevolg dat de vervangende woning onderdeel wordt van de bebouwingscluster Legstraat/Schaanstraat, die wordt doorsneden door de Baarleseweg. Vanaf de locatie van de vervangende woning zal er aan de zuidzijde van de Schaanstraat geen gefragmenteerde en verspreide bebouwing meer te zien zijn.

Het gebied tussen de Schaanstraat en de Baarleseweg is op dit moment agrarisch gebied zonder meerwaarde. Het landgoed zorgt voor een aantrekkelijker gebied met variatie in natuur, bos, water en schraal grasland. Tevens zijn er vanaf de Baarleseweg verbindende doorkijkjes naar de bebouwing op het landgoed. Het landgoed conformeert zich hierdoor aan het profiel van de Baarleseweg en vormt een robuuste eenheid die de profielen van zowel de Baarleseweg als de Schaanstraat verbetert. Dit levert de ruimtelijke kwaliteitsverbetering op zoals die ook is gewenst in dit gebied en benoemt in het gemeentelijk landschapsonwikkelingsplan.

4 Planologische aspecten

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Derhalve is in maart 2011, door Croonen Adviseurs, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is, in de periode van maart tot en met oktober 2011, een nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en amfibieën binnen het plangebied. De rapportages die op basis van deze onderzoeken zijn opgesteld zijn als bijlagen aan voorliggend plan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit deze rapportages weergegeven.

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenoemde ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Ja, indien aanwezig	nee
Amfibieën	Mogelijk	Ja	Hangt af van ingreep	nee

Vervolgonderzoek

De aanwezigheid van vleermuizen en amfibieën in het onderzoeksgebied kan niet worden uitgesloten. Derhalve is een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en amfibieën binnen het plangebied uitgevoerd. In totaal zijn in het plangebied en omgeving de onderstaande streng beschermde vleermuissoorten aangetroffen:

— Gewone dwergvleermuis	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>
— Ruige dwergvleermuis	<i>Pipistrellus nathusii</i>
— Rosse vleermuis	<i>Nyctalus noctula</i>
— Laatvlieger	<i>Eptesicus serotinus</i>
— Gewone grootoorvleermuis	<i>Plecotus auritus</i>
— Watervleermuis	<i>Myotis daubentonii</i>

Verblijfplaatsen, kolonies, baltsplaatsen of vliegroutes van vleermuizen zijn in het plangebied niet aangetroffen. Wel zijn foeragerende vleermuizen waargenomen in het plangebied. Verder zijn enkel algemeen beschermde amfibieënsoorten aangetroffen (tabel 1).

Vleermuizen

In het plangebied zijn diverse baltsende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen. Baltsende gewone dwergvleermuizen hebben geen vaste baltsplek, maar zijn mobiel. Roepende mannetjes hebben dus in de nabijheid een territorium en paarverblijfplaats. Paarverblijfplaatsen behoren tot de vaste rust- en verblijfplaatsen en zijn volgens de Flora- en faunawet beschermd. Dergelijke paarverblijfplaatsen zelf zijn echter niet waargenomen en kunnen zich zowel binnen als buiten het plangebied bevinden. Binnen het plangebied zijn dergelijke verblijfplaatsen niet aangetroffen. Het is dan ook niet te verwachten dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een verstoring van een (beschermde) paarverblijfplaats.

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Hoewel het plangebied intensief wordt gebruikt als foerageergebied, heeft de voorgenomen ingreep geen negatief effect op de foerageerkwaliteit. Sterker nog, door de voorgenomen inrichting neemt zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het huidige foerageergebied toe. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan in alle redelijkheid worden gesteld dat de voorgenomen plannen geen negatieve invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten die zijn vastgesteld binnen het plangebied. Voor wat betreft vleermuizen zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Amfibieën

Tijdens het nader onderzoek zijn alleen algemeen beschermde amfibieën aangetroffen in het plangebied. Deze soorten vallen alleen onder de zorgplicht, wat inhoudt dat tijdens de werkzaamheden rekening moet worden gehouden met exemplaren van de soort. Er geldt echter een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet; een ontheffing is niet nodig. Voor wat betreft amfibieën zijn geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.

Procedure

Een procedure in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk, er worden geen streng beschermde soorten verstoord of aangetast.

Ecologische meerwaarde landgoedinitiatief

Naast de (formele) toetsing aan de mogelijk aanwezige actuele en potentiële natuurwaarden, heeft onderhavig initiatief een grote ecologische meerwaarde ten opzichte van de huidige inrichting en gebruik van de gronden. In een 'Onderbouwing inrichting en beheer', die als bijlage aan voorliggende toelichting is toegevoegd, wordt hier meer in detail op ingegaan.

4.2 Milieu

Bodem

In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een bouw aanvraag vergezeld te gaan van een rapportage inzake de chemische kwaliteit van de bodem. Ten behoeve hiervan zal te zijner tijd een bodemonderzoek worden uitgevoerd voor de betreffende delen van het plangebied.

Geluid

De nieuw te bouwen woningen liggen in de onderzoekszone van de Baarlesestraat en de Schaanstraat, waardoor conform de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek dient te worden verricht. Derhalve is in maart 2011, door Croonen Adviseurs, een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

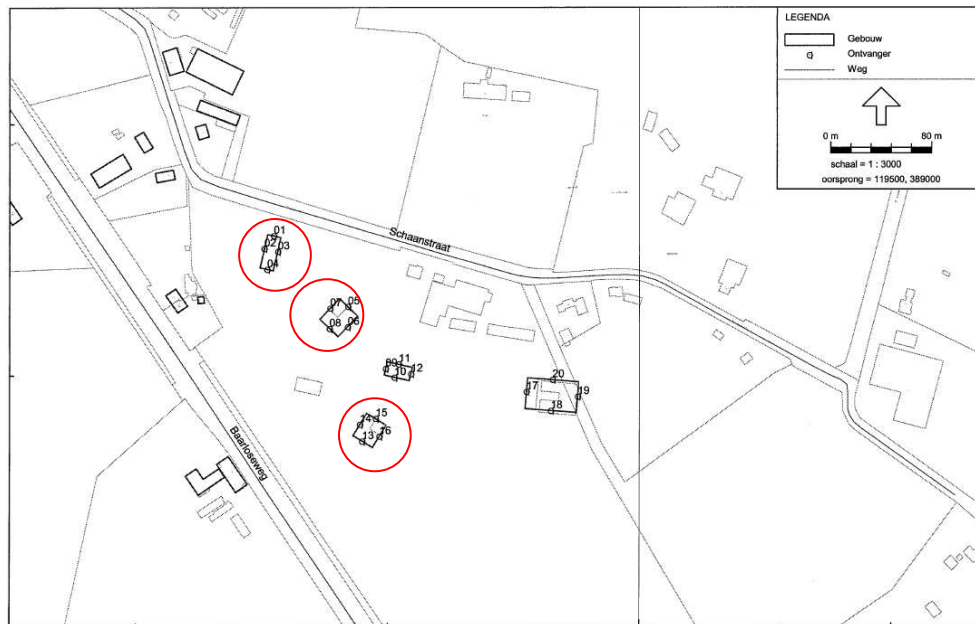
De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggend plan toegevoegd. De conclusies uit de rapportage zijn hierna weergegeven.

Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op gevels van de woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld.

In het bestemmingsplan 'Landgoed Het Schaan' wordt de bouw van vijf vrijstaande woningen in het gebied gelegen tussen de Baarleseweg en de Schaanstraat te Chaam mogelijk gemaakt. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing ligt in de onderzoekszone van de Baarleseweg en de Schaanstraat. Deze wegen hebben een onderzoekszone van 250 meter aan weerszijden van de weg.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Schaanstraat, de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 46 dB ter plaatse van één waarneempunt.

Vanwege de Baarleseweg blijkt dat de te projecteren geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van een vijftal waarneempunten (2, 4, 8, 13 en 14) niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De punten zijn gelegen binnen de locaties welke in onderstaande figuur voorzien zijn van een rode cirkel. De maximale geluidbelasting bedraagt 52 dB (ter plaatse van één waarneempunt).



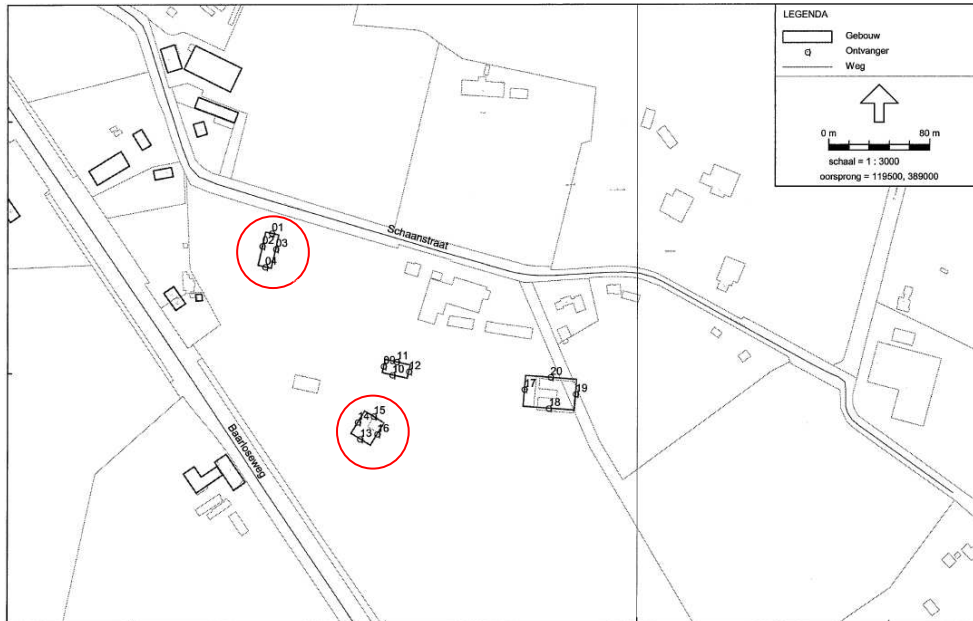
Afbeelding wegverkeerslawaai eerste model situatie 2011

In een tussentijds overleg heeft de gemeente Alphen-Chaam aangegeven dat maatregelen aan de bron (geluidarm asfalt en verlaging van de maximum snelheid) en maatregelen in de overdracht (realiseren van geluidschermen en/of -wallen) niet mogelijk en wenselijk zijn. Onderzoek naar bron- en overdrachtmaatregelen is in voorliggend onderzoek achterwege gelaten.

Voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing wordt bij het college van burgemeester en wethouders vanwege Baarleseweg een hogere waarde (tot maximaal 52 dB) verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

De te projecteren woningen dienen zoveel mogelijk te beschikken over een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Alle in het plan te projecteren woningen beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte. Tevens dient getracht te worden om ten minste één geluidgevoelige ruimte aan de geluidluwe gevel te situeren. De te projecteren geluidgevoelige bebouwing dient te voldoen aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Dit moet met een berekening worden aangetoond waarvoor de gecumuleerde geluidbelasting van alle bronnen (zonder aftrek artikel 110g Wgh) de basis is.

Ten opzichte van maart 2011 heeft bij de definitieve inrichting van het landgoed juli 2013 een kleine verschuiving van twee landgoedvilla's plaatsgevonden. Tevens is één landgoedvilla komen te vervallen. Qua locatie zijn de twee landgoedvilla's echter niet dichterbij de Baarloseweg komen te liggen. Dit betekent dat voor twee locaties van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing bij het college van burgemeester en wethouders vanwege Baarloseweg een hogere waarde (tot maximaal 52 dB) wordt verzocht.



Afbeelding wegverkeerslawaai eerste model situatie 2013

Hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies op de onderzoekslocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Rondom de locatie ligt een zestal agrarische bedrijven, waarvan er drie zijn aan te merken als intensieve veehouderijbedrijf en één als intensieve kwekerij (champignonkwekerij, Sluisstraat 3).

Voor de champignonkwekerij geldt, op basis van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, een maximale aan te houden indicatieve richtafstand tot omliggende gevoelige objecten van 30 m. Aan deze afstand wordt, zowel in de huidige als de toekomstige situatie, voldaan. Hierbij komt dat de nieuwe bebouwing verder van de champignonkwekerij zal liggen dan bij de huidige bebouwing het geval is.

Het agrarisch bedrijf dat in de toekomstige situatie het dichtst bij de woonbebouwing binnen het plangebied ligt is een melkrundveebedrijf aan de Schaanstraat 5, ca. 60 m ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Schaanstraat. De afstand tussen het bedrijf en de beheerderswoning bedraagt ca. 100 m. De beheerderswoning is aan te merken als een geurgevoelig object, waarvoor geen geurnormen, maar een vaste afstandseis van 50 m geldt, omdat de woning na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderijbedrijf. Aan deze eis wordt voldaan. Daarnaast zal, gezien de tussenliggende afstand, ook feitelijk gezien geen sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het op één na dichtstbijzijnde geurgevoelige object ligt op een afstand van ca. 160 m van het melkveehouderijbedrijf. Gezien deze afstand, de omvang van de melkveebedrijf en het feit dat het bedrijf niet in de overheersende windrichting (zuidwest) ten opzichte van de woningen ligt, zal deze situering geen overbelaste geursituatie opleveren.

De agrarische bedrijven waar intensieve veehouderijactiviteiten plaatsvinden liggen op (nog) grotere afstand van de nieuwe bebouwing binnen het plangebied. De kleinste afstanden zijn respectievelijk ca. 230 m (Schaanstraat 3); ca. 350 m (Baarleseweg 58) en ca. 450 m (Baarleseweg 66).

Het agrarische bedrijf aan de Schaanstraat 2 grenst aan het plangebied en bevindt zich op ca. 110 m afstand van de dichtstbijzijnde woning op het landgoed, de beheerderswoning. Voor dit bedrijf geldt, conform de handreiking van de VNG, een maximale aan te houden indicatieve richtafstand tot omliggende gevoelige objecten van 100 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

Ook de richtafstanden ten aanzien van restaurant/eetcafé Klein America (10 m) en de campings Klein Paradijs en De Flaasbloem, met hun bijbehorende voorzieningen, (50 m ten opzichte van de keuken; 10 m ten opzichte van de kantine) leveren geen belemmeringen op voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

De woningen binnen het landgoed vormen voor geen van de omliggende bedrijven het dichtstbijzijnde gevoelige object en beperken de bedrijven derhalve niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied voorziet niet in een nieuwe hinderlijke functie. Derhalve vormt het aspect hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid/geur geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

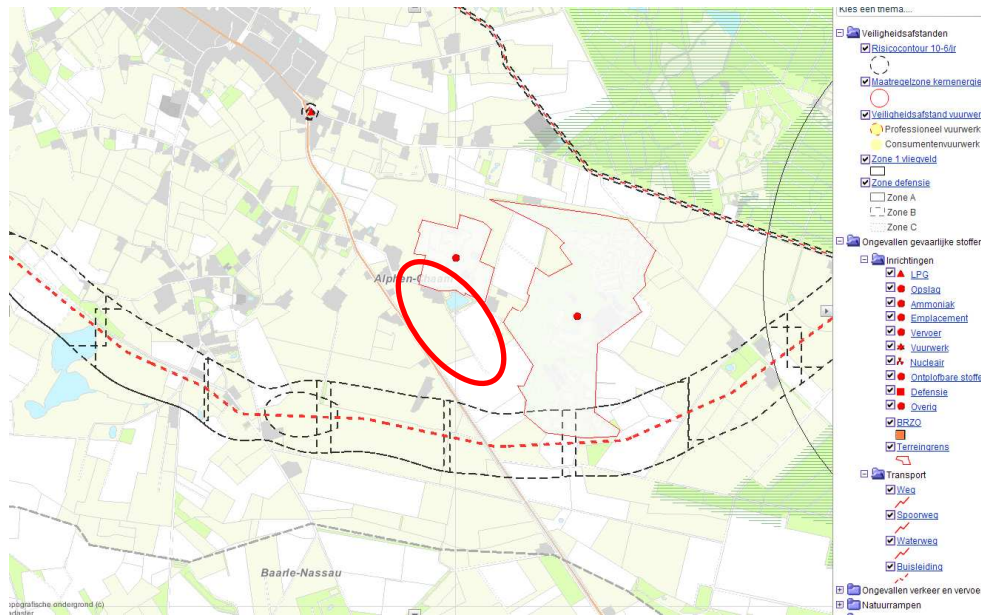
Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het voorgestane initiatief heeft betrekking op de toevoeging van drie burgerwoningen en is derhalve aan te merken als 'niet in betekende mate'.

Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant vallen de risicocontouren van twee propaantanks op Camping Klein Paradijs aan de noordoostzijde enkele meters over de locatie. Op ca. 450 m ten zuiden van de locatie van de woningen ligt een gasleiding van de Gasunie. Op basis van de AMvB Buisleidingen geldt voor dit type leiding een invloedsafstand van 310 m. Hier valt de locatie ruim buiten. Er zijn derhalve vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.



Figuur: uitsnede Risicokaart Noord-Brabant en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012).

4.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Waterbeleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta (zoals voornamelijk geformuleerd in het Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015) is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen in aan het watersysteem teweeg brengen. Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. In principe wordt er afgekoppeld door infiltratie, tenzij uit de watertoets blijkt dat dit ongewenst of onmogelijk is en er dus afgekoppeld moet worden naar oppervlaktewater.

De gemeente Alphen-Chaam beschikt niet over een eigen waterplan.

Waterhuishoudkundige situatie

Het totale plangebied van voorliggend initiatief heeft een oppervlakte van circa 18 ha en is grotendeels onverhard. Het plangebied bevindt zich op een maaiveldniveau tussen 15 (noord(west)elijk deel) en 18 (zuid(oost)elijk deel) m boven NAP. Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand voor het plangebied tussen 40 en 80 cm beneden maaiveld. Het toepassen van een (oppervlakkige) bergingsvoorziening past goed bij de eigenschappen van de ondergrond. Het bodemtype ter plaatse van het plangebied bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand en wordt geclassificeerd als veldpodzolgrond. Dergelijke bodems zijn geschikt voor infiltratie. Dit kan ook tot de mogelijkheden behoren. Momenteel infiltreert het hemelwater rechtstreeks in de bodem.

De waterloop langs de westzijde van het plangebied is door waterschap Brabantse Delta aangemerkt als A-waterloop. Deze is op de figuur als blauwe lijn weergegeven. Bij categorie A oppervlaktewaterlichamen hoort een onderhoudsstrook met een breedte van 5 meter, deze strook moet dus vrij gehouden worden van beplanting, bebouwing e.d. De waterloop die van oost naar west loopt in het plangebied is een categorie B waterloop is. Tevens ligt er ten noordoosten van de locatie nog een categorie B waterloop. Deze zijn beide in de afbeelding als paarse lijn weergegeven. Daarnaast zijn, als tuin van de bestaande burgerwoning, grote vijverpartijen aanwezig, met een oppervlakte van ca. 1,3 ha.



Figuur: bestaande waterlopen

Ten behoeve van de onderbouwing van de (ecologische) haalbaarheid van de beoogde natuurontwikkeling is een meer gedetailleerde analyse van de geohydrologische opbouw van het plangebied uitgevoerd, die als bijlage aan voorliggende toelichting is toegevoegd.

Invloed van de voorgenomen ontwikkeling

Aan de hand van de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt hierna beschreven hoe bij de voorgenomen ontwikkeling wordt omgegaan met de waterhuishouding binnen het plangebied.

Wateroverlastvrij bestemmen

In het plangebied wordt geen wateroverlast vanuit oppervlaktewater verwacht. De greppels en sloten binnen het plangebied vervullen deels een ontwaterende functie voor de aangrenzende agrarische percelen. Deze ontwaterende functie zal ook in de toekomst gehandhaafd blijven, zij het dat dit niet per se betekent dat de bestaande watergangen alle gehandhaafd zullen blijven en/of hun huidige functie zullen blijven vervullen.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de bestaande situatie is ca. 3.500 m² van het plangebied verhard. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal het verharde oppervlak binnen het plangebied met maximaal 500 m² toenemen tot 4.000 m². Hiervan komt ca. 1.500 m² voor rekening van de woningen, inclusief bijgebouwen. De overige 2.500 m² betreft een inschatting van de overige verharding, in de vorm van bijvoorbeeld opritten, bestrating en terrassen.

Het waterschap vereist een berging van hemelwater in een T=100 situatie. Door middel van de HNO-tool van waterschap Aa en Maas is berekend wat in de nieuwe situatie de benodigde hemelwaterberging is bij twee extreme neerslagomstandigheden: eens in de 10 jaar (T=10) en eens in de 100 jaar (T=100). Voor T=10 is een berging berekend van 24 m³, voor T=100 is dit 32 m³. De parameters die gebruikt zijn voor deze berekening en de uitkomsten ervan zijn in de bijlage bij voorliggende toelichting opgenomen.

Omdat de hoeveelheid verhard oppervlak met minder dan 2.000 m² toeneemt is in het wateradvies van het waterschap aangegeven dat er door het waterschap geen retentie geëist wordt.

Voorkomen van vervuiling

Om verontreiniging van grondwater te voorkomen worden enkel duurzame (niet-uitlogende of gecoate) materialen toegepast. Tevens wordt aangeraden om terughoudend te zijn met bestrijdingsmiddelen en strooizout.

Gescheiden houden van schoon en vuil water

Door het vuilwater af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater vast te houden in het plangebied zullen beide waterstromen gescheiden blijven

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Hergebruik van hemelwater is in het plangebied geen geschikte oplossing. De bodem is echter geschikt voor infiltratie, zodat gekozen wordt voor een bergingsvoorziening om het hemelwater (tijdelijk) te bergen.

Ook buffering is een optie, vanwege de aanwezigheid van oppervlaktewater. Afvoer van hemelwater vindt alleen plaats wanneer de bergingsvoorziening en de poelen de hoeveelheid water tijdelijk niet aan kunnen (noodoverloop op eigen terrein).

Meervoudig ruimtegebruik en water als kans

De bergingsvoorziening kan door middel van de wadi, onder de halfverharding of in de tuin gerealiseerd worden. Daarnaast wordt open water aangelegd, in de vorm van sloten en vennen, zoals ook in navolgende figuur te zien is. Dit water vervult ook een ecologische en visuele functie.



Figuur waterstructuur nieuwe situatie

Overleg met de waterbeheerder(s)

In het kader van vooroverleg is de waterparagraaf beoordeeld door het waterschap. Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen is een positief wateradvies gegeven (d.d. 2 mei 2012).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft ten opzichte van de huidige situatie een toename van maximaal 500 m² verhard oppervlak tot gevolg. Omdat de hoeveelheid verhard oppervlak met minder dan 2.000 m² toeneemt is in het wateradvies van het waterschap aangegeven dat er door het waterschap geen retentie geëist wordt.

Ten behoeve van de natuurontwikkeling die onderdeel uitmaakt van het landgoed worden twee nieuwe vennen gerealiseerd en enkele sloten en greppels aangelegd. Het afvalwater wordt, gescheiden van het hemelwater, afgevoerd via het bestaande rioleeringsstelsel, waarop een nieuwe aansluiting gerealiseerd zal worden.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op basis van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2006 geldt voor vrijwel het gehele plangebied een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde, met uitzondering van een smalle strook aan de noordzijde van de locatie. De reden voor de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' is gelegen in het bestemmingsplan buitengebied.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan buitengebied was er nog geen gemeentelijk archeologiebeleid. Daarom is toe de provinciale archeologische waardenkaart overgenomen. Gezien het schaal- c.q. abstractieniveau van die kaart is er op de noordrand van het plangebied van het landgoed een 'gekartelde rand' overgenomen.

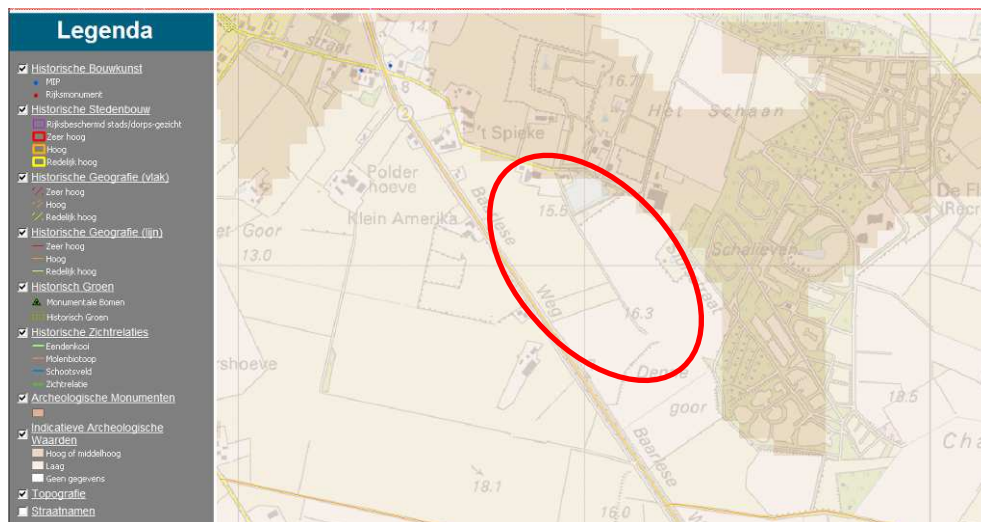
Ter plaatse van de vervangende agrarische bedrijfswoning is de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 gelegen. Vanuit dat schaalniveau is het gebied ten noorden van de Schaanstraat aan te merken als gebied waar een archeologische verwachtingswaarde geldt. Het gebied ten zuiden van die weg lijkt gezien de ontginningsgeschiedenis en historie van het plangebied niet aan te merken als gebied met archeologische verwachtingswaarde. Echter vanwege het schaalniveau van de provinciale kaart is die scheiding op de weg niet in het kaartbeeld terug te vinden en is er een deel van de gekartelde rand in het plangebied aanwezig en is daar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Gezien de ontginningsgeschiedenis en historie van het plangebied is dat gebied niet is aan te merken als gebied waar archeologische waarden voor zullen komen. Dat is (meer) het geval aan de andere zijde van de weg.

Daarnaast geldt voor de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' dat voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken met een oppervlakte groter dan 750 m² de aanvrager van een bouwvergunning een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. In de betreffende delen in het plangebied waar een bouwvlak is opgenomen binnen de betreffende dubbelbestemming worden echter geen bouwwerken gerealiseerd met een oppervlakte van minimaal 750 m², waardoor voornoemde verplichting geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied oplevert.

Cultuurhistorie

Er zijn geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle gebieden, gebouwen, objecten of elementen aanwezig binnen of in de directe omgeving van de locatie. Op basis van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart uit 2006 is de locatie of de directe omgeving ervan niet aangeduid als 'Cultuurhistorisch vlak', Cultuurhistorisch landschap', 'Archeologisch landschap' of 'Archeologisch vlak'. Volgens de kaart 'Cultuurhistorie' uit de provinciale Verordening ruimte 2012 zijn er ook geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle gebieden, gebouwen, objecten of elementen aanwezig binnen of in de directe omgeving van de locatie aanwezig.

De locatie of de directe omgeving ervan maken geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2006).



Figuur: uitsnede kaart Cultuurhistorie, Verordening Ruimte 2012 (Provincie Noord-Brabant, 2012).

Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Infrastructuur

Verkeersinfrastructuur

Het perceel wordt in de huidige situatie aan de noordzijde ontsloten via een drietal opritten op de Schaanstraat. In de toekomstige situatie zal nog gebruik gemaakt worden van twee afzonderlijke, nieuwe opritten.

Eén van deze opritten zal gebruikt worden ten behoeve van de beheerderswoning. De andere oprit wordt gebruikt voor de ontsluiting van de landgoedwoningen.

Daarnaast zal, als onderdeel van het landgoed, een doorgaand wandelpad aan de (zuid)westzijde van het plangebied aangelegd worden. Dit pad zal aansluitend op het bestaande fietspad aan de westzijde van de Baarleseweg. In een anterieure overeenkomst is juridisch vastgelegd en in de praktijk zal feitelijk worden verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn.



Figuur verkeersinfrastructuur

Het nieuwe gebruik van het plangebied zal een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Deze toename is echter niet dusdanig dat deze problemen oplevert voor de verkeersinfrastructuur rondom het plangebied.

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is ruim voldoende plaats aanwezig binnen het plangebied.

Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.6 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied blijkt dat er vanuit deze aspecten geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen ten behoeve van de realisering van een landgoed aan de Schaanstraat te Chaam.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. Er is aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Alphen-Chaam.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, de binnenplanse ontheffing, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de regels van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding en regels

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hierna aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen een regeling voor bestaande maatvoeringen.
- Algemene gebruiksregels: hierin is aangegeven wat in het algemeen als strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt verstaan, met daarop een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- Overige regels: hierin zijn bepalingen opgenomen over welke in het plan genoemde wettelijke regeling van toepassing zijn en een bepaling met een algemene regel voor het geval er iets in het plan gewijzigd wordt.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- Het overgangsrecht.
- De slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemming

In dit bestemmingsplan komen acht bestemmingen voor. Deze worden hierna afzonderlijk beschreven en toegelicht.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor: agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, waaronder tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen; verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Het is mogelijk van de bouwregels af te wijken voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een groter bouwhoogte (tot 6 m).

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor bosontwikkeling, houtteelt/-productie, infrastructurele voorzieningen, in de vorm van paden, wegen en parkeer-voorzieningen, water, extensief recreatief medegebruik en de bescherming van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

De bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Binnen het plangebied is één bouwvlak opgenomen ten behoeve van een gebouw voor de stalling van machines en apparatuur. Tevens is een omgevingsvergunningstelsel, met betrekking tot eventuele werkzaamheden die de aanwezige landschappelijke en natuurwaarden kunnen verstoren, van toepassing.

Groen - Landschapselement

De voor 'Groen - landschapselement' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de aanwezige landschapselementen, welke niet tot de bestemmingen bos of natuur behoren.

Een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden beperkt activiteiten die een verstorend effect hebben op de aanwezige waarden.

Natuur

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

Een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden beperkt activiteiten die een verstorend effect hebben op de natuurwaarden.

De bouwregels voor gebouwen, met name bedoeld voor algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Ook is één klein gebouwtje op deze gronden positief bestemd door middel van een bouwvlak en een bouwregeling.

Verkeer

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

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

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en beroepen alsmede bedrijven aan huis. Daarnaast maken ontsluitende paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke deel uit van deze bestemming.

De bouwregels voor woningen, inclusief bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Met een omgevingsvergunning voor het afwijken is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een grotere bouwhoogte te bouwen.

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf.

Wonen – Landgoed

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor landgoed met woningen, waarbij beroepen alsmede bedrijven aan huis ook zijn toegestaan. Daarnaast maken ontsluitende paden, wegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke deel uit van deze bestemming en is ook recreatief medegebruik toegestaan.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Voor het bouwen van woningen/hoofdgebouwen is op de verbeelding de maximaal toegestane inhoud, de maximale goothoogte en de maximale bouwhoogte aangegeven. Voor het bouwen van bijgebouwen is op de verbeelding een maximale oppervlakte en een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Met een omgevingsvergunning voor het afwijken is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere bouwhoogte te bouwen.

In de specifieke gebruiksregels zijn voorwaarden opgenomen voor het uitoefenen van een aan-huis- verbonden beroep of bedrijf.

Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden.

Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gevraagd, dient een rapport te worden overlegd aan het bevoegde gezag, waaruit de archeologische waarden van de gronden blijken. Indien de bouwactiviteiten kunnen leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen voorwaarden aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden. De voorwaarden kunnen zijn: het nemen van technische maatregelen om aantasting van het bodemarchief tegen te gaan, het uitvoeren van een definitief archeologisch onderzoek, het archeologisch begeleiden van grondwerk of een combinatie daarvan. De kosten van archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen zijn voor rekening van de aanvrager.

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden moet voor bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning worden aangevraagd, waarbij, net als bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, door middel van een rapport moet worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Landgoed

Over de gronden behorende bij het landgoed is de gebiedsaanduiding 'landgoed' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding 'landgoed' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van een grote bezitting (landgoed).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerpbestemmingsplan is en wordt overleg gevoerd met de gemeente, provincie, het waterschap en de buurt. In het kader hiervan heeft onder meer, op 23 november 2011, een (goedbezochte) informatiebijeenkomst met en voor de buurt/omwonenden plaatsgevonden.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan gestuurd naar de diverse vooroverleg-partners. Daar zijn een tweetal reacties op binnengekomen, te weten van het waterschap en de provincie Noord-Brabant. De opmerkingen van de beide instanties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Het Schaan' heeft met ingang van 29 januari 2013 voor een periode van zes weken voor eenieder ter visie gelegd. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn een drietal zienswijzen ingediend. In de bijlage 'zienswijzenrapportage' welke bij de toelichting is opgenomen zijn deze zienswijzen opgenomen en voorzien van een beantwoording.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Alphen-Chaam geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe natuur, openbare paden en het beheer en onderhoud van het landgoed worden afspraken hieromtrent vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Companen (2005). *Woonvisie 2005-2014. Natuurlijk! Wonen in Alphen-Chaam*. Arnhem: Companen.
- Croonen Adviseurs (2013). *Beeldkwaliteitplan/beheerplan Landgoed Het Schaam*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2011b). *Nader onderzoek vleermuizen en amfibieën Landgoed Het Schaam*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2011c). *Quickscan flora en fauna Landgoed Het Schaam*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2011d). *Rapport akoestisch onderzoek Landgoed Het Schaam*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2010). *Bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Croonen Adviseurs (2008). *Landschapsontwikkelingsplan*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Gemeente Alphen-Chaam (2011). *Structuurvisie Wonen. Zorg voor, Passend wonen, Goed leven*. Alphen: Gemeente Alphen-Chaam.
- Gemeente Alphen-Chaam (2009a). *Structuurvisie 'Buitengebied in Ontwikkeling'. Met functieverandering naar kwaliteitsverbetering*. Alphen: Gemeente Alphen-Chaam.
- Gemeente Alphen-Chaam (2009b). *Toekomstvisie Alphen-Chaam. Agenda van de toekomst – Alphen-Chaam in 2020*. Alphen: Gemeente Alphen-Chaam.
- Gemeente Alphen-Chaam (2005). *Woonvisie 2005*. Alphen: Gemeente Alphen-Chaam.
- Gemeente Alphen-Chaam (2001). *Structuurvisie Plus*. Alphen: Gemeente Alphen-Chaam.
- Provincie Noord-Brabant (2011a). *Structuurvisie ruimtelijke ordening*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2011b). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2012*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap Brabantse Delta (2009). *Waterbeheerplan Brabantse Delta 2010-2015. Water beweegt*. Breda: Waterschap Brabantse Delta.
- Waterschap Brabantse Delta (2006). *De ruimte blauw geordend. Toetsingskader RO van waterschap Brabantse Delta*. Breda: Waterschap Brabantse Delta.

7.2 Websites

- Google Maps (2010). *Google Maps*. Geraadpleegd op 30 juli 2010, www.maps.google.com.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Risicokaart Provincie Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 8 maart 2011, <http://nederland.risicokaart.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Wateratlas Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 9 maart 2011, <http://atlas.brabant.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische Waardenkaart*. Geraadpleegd op 9 maart 2011, <http://brabant.esrinl.com>.