

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Alphen - Chaam

Bestemmingsplan

“Centrum Chaam 2016”



Gemeente Alphen - Chaam

Bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1723.BPCentrumChaam2016-VS01
d.d. : 03-11-2016

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld 3 november 2016

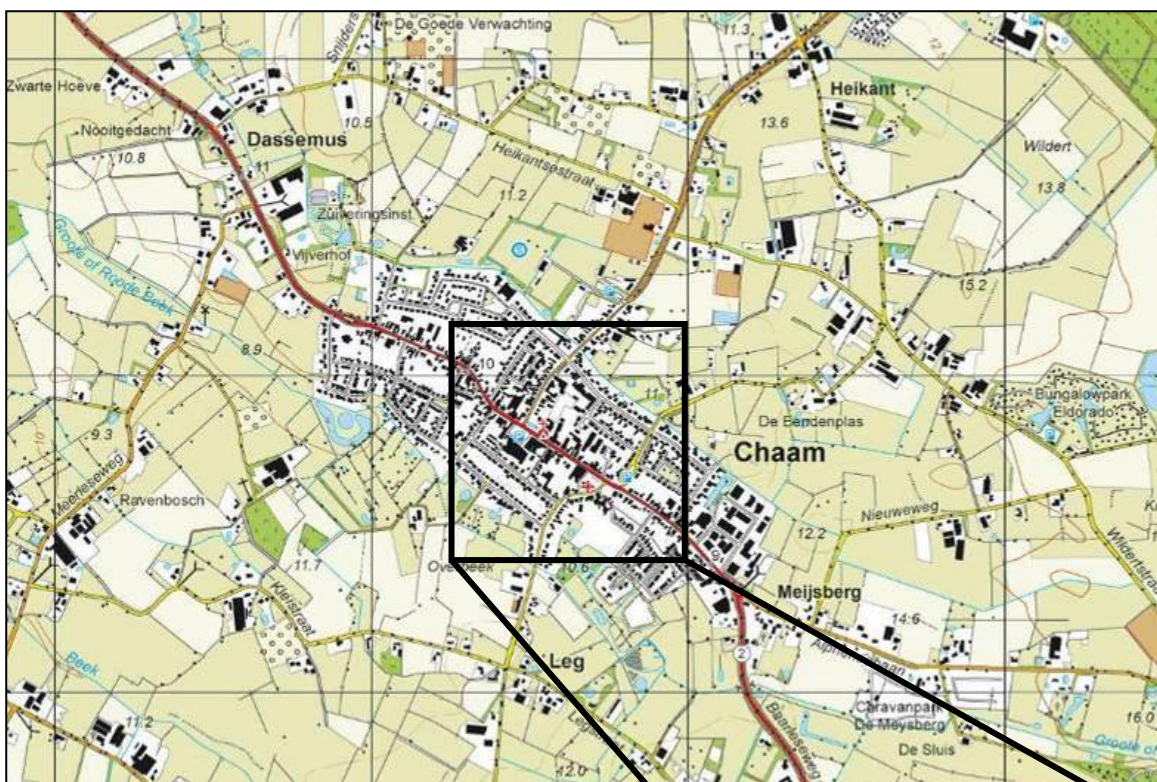
Toelichting

INHOUD

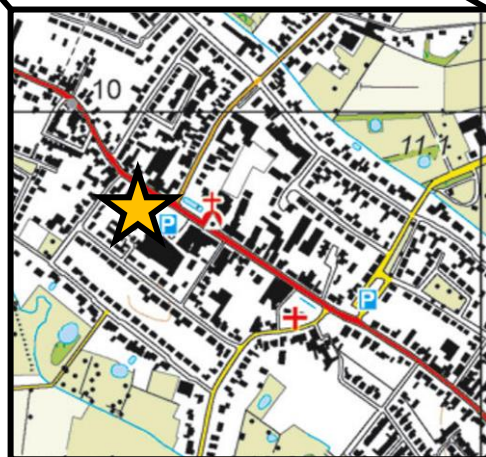
1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	10
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	12
1.4	Leeswijzer	14
2	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE	15
2.1	Inleiding.....	15
2.2	Ruimtelijke en functionele analyse Chaam.....	15
2.3	Ruimtelijke en functionele analyse plangebied	17
2.4	Ruimtelijke en functionele analyse ontwikkelingslocatie	24
3	PLANBESCHRIJVING	25
3.1	Planopzet.....	25
3.2	Ruimtelijke en functionele opzet ontwikkelingslocatie	26
3.3	Ruimtelijke effecten van de ontwikkelingslocatie	31
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	45
4.1	Inleiding.....	45
4.2	Nationaal beleid	45
4.3	Provinciaal beleid.....	52
4.4	Gemeentelijk beleid	58
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	65
5.1	Inleiding.....	65
5.2	Bodem.....	66
5.3	Waterhuishouding.....	68
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	72
5.5	Natuur	76
5.6	Akoestiek	79
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	80
5.8	Externe veiligheid	84
5.9	Kabels en leidingen	87
5.10	Luchtkwaliteit	87
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	89
6	UITVOERBAARHEID	91
6.1	Exploitatie	91
6.2	Handhaving.....	91
7	JURIDISCHE ASPECTEN	93
7.1	Algemene opzet.....	93
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	93
7.3	Bestemmingsplanregels	93
8	PROCEDURE	99
8.1	Inleiding.....	99
8.2	Uitkomsten planologische procedure	100

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundige onderbouwing	Bijlage 12	Onderzoek stikstofdepositie
Bijlage 2	Bezonningsstudie Kapelstraat	Bijlage 13	Quicksan flora en fauna
Bijlage 3	Bezonningsstudie Dorpsstraat	Bijlage 14	Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 4	Onderzoek verkeer Brouwerij	Bijlage 15	Ontheffing vleermuizen
Bijlage 5	Parkeerstudie	Bijlage 16	Akoestiek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Toets detailhandel ladder duurz. verst.	Bijlage 17	Akoestiek industrielawaai
Bijlage 7	Quicksan woningmarkt 2010	Bijlage 18	Standaard VGR '16
Bijlage 8	Woningmarktonderzoek 2015	Bijlage 19	Rapport inspraak en overleg
Bijlage 9	Bodemonderzoeken	Bijlage 20	Verslag inspraak 3 sept. 2015
Bijlage 10	Watertoets	Bijlage 21	Nota van zienswijzen
Bijlage 11	Archeologische onderzoeken	Bijlage 22	Toets wonen ladder (sept.'16)



Weergave van het dorp Chaam en omgeving op een topografische kaart.
Bron: Basisregistratie Topografie, 2012



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het centrum van Chaam. Door middel van een ster is de ligging van 'ontwikkelingslocatie' "De Eekelaar" weergegeven.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

Cittaslow als 'stip op de horizon'

De gemeente Alphen – Chaam ziet het gedachtengoed van 'Cittaslow' als 'stip op de horizon'. Om die reden is de gemeente dan ook opgenomen in het internationale Cittaslow-netwerk. Het gedachtengoed vormt het kader voor het versterken van het bewustzijn, helpt bij het maken van keuzen en het stellen van prioriteiten. Cittaslow heeft tot doel het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten én een goede infrastructuur prioriteiten zijn binnen het te voeren beleid. De gemeente koestert daarbij het cultuurhistorisch erfgoed en de plaatselijke tradities. Het gedachtengoed van Cittaslow houdt niet in dat 'de tijd stil blijft staan'. Naast de aandacht voor het authentieke, bestaat in een Cittaslow juist het bewustzijn dat ook de gewenste vooruitgang mogelijk kan worden gemaakt. Met andere woorden: Cittaslow biedt een kader voor de toekomst met behoud van de historie.

Vooruitgang door middel van dynamiek

Het mogelijk maken van de gewenste vooruitgang houdt in de dagelijkse praktijk in dat keuzes moeten worden gemaakt én prioriteiten moeten worden gesteld te midden van maatschappelijke trends als een zich wijzigende bevolkingssamenstelling, veranderende (consumenten)voorkeuren en wijzigingen in dagindeling en tijdsbesteding van inwoners. De gemeente Alphen - Chaam kiest er bij het maken van deze keuzes voor om, ten behoeve van het behoud van leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit, zo veel mogelijk dynamiek op gang te brengen. Dynamiek gaat namelijk samen met het investeren in de leefomgeving, investeren houdt in dat er waarde wordt gehecht aan gebouw, plek en omgeving.

Dynamiek in centrumgebieden

Centrumgebieden nemen een bijzondere positie in als het gaat om het op gang brengen van dynamiek. De vitaliteit en leefbaarheid van een dorp wordt namelijk in belangrijke mate bepaald door het centrumgebied: hier vindt traditioneel de meeste interactie tussen inwoners plaats door middel van (het vergroten van de kans op) ontmoeting. Het veelvuldig ontmoeten van elkaar draagt bij aan de sociale cohesie van het dorp. De ruimtelijke inrichting kan bijdragen aan het versterken van de ontmoetingsfunctie, bijvoorbeeld door het aantrekkelijk inrichten van de openbare ruimte, het toepassen van functiemenging (met publiekgerichte functies) en het vestigen van functies die zorgen voor een continue bezoekersstroom (bijvoorbeeld detailhandel in dagelijkse benodigdheden). Deze levendigheid en dynamiek kan vervolgens weer voor een aanzuigende werking zorgen: groepen mensen willen graag in een levendige omgeving wonen. Deze clustering van functies leidt tot een intensivering van de bebouwing. Het intensiveren van de bebouwing draagt op zijn beurt bij aan het open houden van het buitengebied.

Ruimtelijke keuzes ten aanzien van centrumgebied Chaam

De gemeente Alphen – Chaam hanteert twee ruimtelijke principes om het dorpscentrum van Chaam leefbaar en vitaal te houden. Ten eerste wordt het principe van 'inbreiding' gehanteerd. Dit houdt in dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, zodoende wordt het waardevolle buitengebied niet aangetast. Dit kan plaatsvinden door middel van intensivering van de bebouwing, herstructurering en

transformatie. Gelet op de keuze om dit gepaard te laten gaan met het behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dient het 'dorpse karakter' van Chaam behouden te blijven. Het 'dorpse karakter' is met name beleefbaar aan de randen van het dorp: hier heeft een wisselwerking plaats tussen het landschap en het dorp. Om die reden is grootschalige intensivering aan de dorpsranden niet op zijn plaats. Eén centrumgebied, te midden van andere bebouwing, biedt wel een goede basis voor intensivering van de bebouwing. Te meer omdat dit de herkenbaarheid van de centrale ontmoetingsplaats vergroot.

Een tweede ruimtelijk principe om het dorpscentrum van Chaam leefbaar en vitaal te houden is concentratie van publiekgerichte voorzieningen. De keuze om publiekgerichte voorzieningen zoveel mogelijk op één locatie te concentreren, maakt het dat deze locatie onder invloed staat van specifieke trends die de ruimtevraag van deze voorzieningen bepalen. De meest dominante trend is die van schaalvergroting in de detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkten). Vanwege prijsdruk én de neiging van consumenten om steeds meer te kiezen uit complete assortimenten, is het in deze sector van belang om het vloeroppervlak te vergroten. Gelet op de positie van dit type detailhandel in het centrumgebied van Chaam, zal deze trend leiden tot een wijziging van de ruimtevraag in dit gebied. De gemeente Alphen - Chaam heeft de afgelopen jaren ruimtelijk beleid gemaakt op het centrum van Chaam, om zodoende ten behoeve van het bereiken van ruimtelijke kwaliteit sturing te geven aan de ruimtevraag.

Planhistorie

Centrumvisie Chaam, 2001

In november 2001 is de Centrumvisie Chaam vastgesteld. Deze visie heeft tot doel om samenhangende oplossingsrichtingen te schetsen voor gesignaleerde knelpunten in het gebied. Deze richtingen dienen bij te dragen aan de wens tot het realiseren van een 'hart' binnen het dorp. Geconstateerd wordt dat de bebouwingsstructuur een sterke tweedeling kent tussen de oude, organisch gegroeide linten en de jonge geplande buurten. De oude linten bezitten een sterke menging van functies. De jonge buurten bezitten een overwegende woonfunctie. Tussen deze twee structuren bevinden zich gebieden met een verminderde ruimtelijke kwaliteit. Eén van deze gebieden is de zogenoemde 'Ruimte van Donkers', een braakliggend terrein tussen de Dorpsstraat en de Schootakkerstraat en nabij de RK-kerk. Geconstateerd wordt tevens dat er binnen de lintstructuur sprake is van twee 'kerngebieden', één rond de RK-kerk en één rond de NH-kerk. Dit zijn de plaatsen die, gelet op de aanwezige bebouwing, het meest bijdragen aan de herkenbaarheid van het dorpsbeeld van Chaam. Gelet op deze beschikbaarheid van ruimte aan de Dorpsstraat nabij de RK-kerk en de stedenbouwkundige kwaliteiten van deze omgeving, wordt in de centrumvisie deze plaats genoemd om het nieuwe 'hart' van Chaam te realiseren. Dit dorpshart dient de vorm van een plein te krijgen, want 'wanneer hier geen plein aangelegd wordt, blijft Chaam het dorp met een doorgaande weg zonder een rustpunt of een openheid langs deze weg'. Geconcludeerd kan worden dat de 'centrumvorming' op de locatie aan de Brouwerij zijn grondslag vindt in deze visie.

Notitie Inbreidingslocaties Alphen – Chaam, 2008

In januari 2008 is de Notitie Inbreidingslocaties vastgesteld. Deze notitie heeft tot doel een afwegingskader (en bijbehorende prioriteitenlijst) te bieden voor het invullen van inbreidingslocaties. Locaties die hoog scoren op de gehanteerde criteria, mogen met voorrang worden ontwikkeld. De criteria zijn gedeeltelijk beleidsmatig en milieuhygiënisch van aard. Daarnaast zijn er criteria opgenomen die betrekking hebben op de mate waarin een initiatief bijdraagt aan de stedenbouwkundige structuur (dorpsbeeld), een bijdrage levert aan de

leefbaarheid in het dorp en wanneer een bijdrage wordt geleverd aan het milieu. Hierbij kan gedacht worden aan het opruimen van storende bebouwing, het 'opvullen' van gaten op markante plaatsen en het creëren van voorzieningen. Onderdeel van het afwegingskader vormt ook de zogenoemde 'ruimtelijk-stedenbouwkundige ontwikkelingsvisie' voor de drie kernen. In deze visie wordt als eerste het centrumgebied van Chaam gedefinieerd: in dit gebied mag de bebouwing worden geïntensiveerd tot '2 bouwlagen en meer', terwijl in het overige deel van Chaam geldt dat bebouwing in '1 of 2 bouwlagen' óf '1 bouwlaag' (dorpsrand) mag worden opgericht. Gelet op de al gedeeltelijke realisatie van de bebouwing rondom het nieuwe plein Brouwerij, zijn initiatieven die bijdragen aan de afronding van de bebouwing rondom dit plein opgenomen als prioritair project.

Masterplan Centrum Chaam fase 2, 2009

In oktober 2009 is het Masterplan Centrum Chaam fase 2 vastgesteld. Dit masterplan is specifiek opgesteld voor ontwikkeling van de gronden die zijn gelegen tussen het plein Brouwerij en de Kapelstraat. Na realisatie van bebouwing aan de overige zijden van het plein is de herontwikkeling van de laatste zijde van het plein komen te stagneren. Geconstateerd wordt dat het onmogelijk is om op deze locatie een financieel haalbare invulling te maken. In het Masterplan worden, indicatief, drie modellen voor invulling voorgesteld die worden beoordeeld op basis van de criteria programma, parkeren, ruimtelijke inpassing en financiële haalbaarheid. Een belangrijk element in deze visie is, dat in vervolg op de eerdere beleidsdocumenten, nadrukkelijk een invulling met commerciële functies ruimtelijk aanvaardbaar wordt bevonden.

Structuurvisie Alphen – Chaam, 2014

In februari 2014 is de gemeentelijke Structuurvisie Alphen – Chaam vastgesteld. In deze structuurvisie wordt geconstateerd dat door trends als individualisering en schaalvergroting de voorzieningenvraag wijzigt. De gemeente wil zorgdragen voor een dorpshart en levendige centra. Initiatieven op het gebied van voorzieningen worden getoetst aan functiegerelateerde voorwaarden: supermarkten en winkels voor de eerste levensbehoeften dienen in het centrum van de hoofdkernen (w.o. Chaam) te worden gevestigd, voorzieningen die bijdragen aan de levendigheid van een dorpshart (publiekgerichte dienstverlening) geldt dat dergelijke initiatieven bij voorkeur ook in een centrum worden ondergebracht. In de structuurvisie is ook het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' betrokken; onder meer in het centrum van Chaam wil de gemeente sterker sturen op een zorgvuldige inpassing van initiatieven. Dit houdt onder meer in dat veel aandacht uitgaat naar stedenbouwkundige inpassing. Een rommelig beeld waarin de samenhang ontbreekt dient voorkomen te worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voornoemde gemeentelijke plannen een consistent beeld laten zien, namelijk dat reeds jarenlang wordt beoogd het centrum van Chaam te versterken. In diverse beleidsdocumenten zijn daarin de daarbij horende ruimtelijke keuzes voor inbreiding en concentratie (van voorzieningen) terug te vinden.

Aanleiding

Initiatief

Een initiatiefnemer beoogt invulling te geven aan het gemeentelijke beleid van inbreiding en concentratie van voorzieningen in het centrum van Chaam, door de locatie gelegen tussen de Brouwerij en de Kapelstraat te herstructureren. Voorgenomen wordt om de bebouwing aan de Dorpsstraat 41 tot en met 49, Kapelstraat 1 – 3 en gedeeltelijk 5 volledig te amoveren. Op de

hierdoor vrijkomende gronden wordt voorgenomen één gebouw te realiseren. In dit gebouw, “De Eekelaar” genaamd, wordt op de eerste bouwlaag ruimte geboden voor het realiseren van detailhandel, waarbij het grootste deel van de eerste bouwlaag in gebruik wordt genomen door een supermarkt. De te vestigen supermarkt betreft de Lidl, welke wordt verplaatst vanaf de andere zijde van het plein. Daarnaast bestaat er ruimte om publieksgerichte dienstverlening te realiseren op de eerste bouwlaag. Op de tweede, derde en vierde bouwlaag worden in totaal 43 gestapelde woningen gerealiseerd. Deze woningen worden georiënteerd op het plein de Brouwerij, de Dorpsstraat en de Kapelstraat. Ten behoeve van een goede verkeerscirculatie en het accommoderen van de parkeerbehoefte wordt ten oosten, noorden en westen van het gebouw voorzien in een ontsluitingsroute met aangrenzende parkeerplaatsen. Onder het te realiseren gebouw wordt, ten behoeve van het bewonersparkeren, een parkeerkelder gerealiseerd.

Het voorliggende initiatief is niet passend in het vigerende bestemmingsplan “Kom Chaam 2005”. Om de benodigde juridisch-planologische basis voor het initiatief te verkrijgen dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Bestemmingsplan “Kom Chaam 2015” en “Centrum Chaam fase 2”, 2015

De gemeente Alphen-Chaam streeft naar het opstellen van bestemmingsplannen voor zo groot mogelijke aaneengesloten gebieden met eenzelfde karakteristiek. Dit houdt bijvoorbeeld in dat voor iedere kern in de gemeente één bestemmingsplan wordt vastgesteld (bestemmingsplannen voor de kernen Alphen, Chaam en Galder, excl. bedrijventerreinen) en dat daarnaast één bestemmingsplan voor het buitengebied wordt opgesteld (bestemmingsplan ‘Buitengebied’). Op deze wijze gelden er per samenhangend gebied dezelfde regels met betrekking tot gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Het doel van deze systematiek is dat per samenhangend gebied één duidelijke en eenduidige bestemmingsregeling wordt opgezet. Indien er zich ontwikkelingen voordoen in een dergelijk samenhangend gebied, dan hanteert de gemeente Alphen – Chaam de werkwijze dat per ontwikkeling één specifiek ‘postzegelbestemmingsplan’ wordt opgesteld.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Het vigerende bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” is op 2 november 2005 vastgesteld, is daarmee thans ouder dan 10 jaar en dient om die reden te worden geactualiseerd. De gemeente Alphen – Chaam is daarom in 2014 gestart met de voorbereidingen aan het bestemmingsplan “Kom Chaam 2015”. Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele en conserverende regeling voor de kern Chaam. Op basis van de vaste werkwijze van de gemeente Alphen – Chaam is het voornoemde initiatief aan het Brouwerijplein, het bouwplan voor “De Eekelaar”, niet opgenomen in dit actuele bestemmingsplan. Voor dit initiatief is het separate voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2” opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft van 21 juli 2015 tot en met 14 september 2015 voor eenieder ter inzage gelegen. Geconstateerd kan worden dat de planvorming voor “De Eekelaar” gedeeltelijk gelijk heeft opgelopen met de planvorming voor de gehele kern Chaam.

Het gedeeltelijk gelijk oplopen van de beide voornoemde bestemmingsplannen is niet van te voren gepland. Het planproces voor het bestemmingsplan “Kom Chaam 2015” is als gevolg van tussentijdse besluitvorming over enkele deelaspecten minder snel verlopen dan gepland. Het planproces voor het bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2” is, nadat eenmaal was besloten

dit proces op te starten, juist veel sneller verlopen dan gepland. Mede als gevolg daarvan zijn een aantal coördinatieproblemen tussen beide plannen ontstaan. Deze coördinatieproblemen zijn van inhoudelijke en bestemmingsplantechnische aard en hebben om die reden aanleiding gegeven tot een wijziging van de plangebieden van beide bestemmingsplannen. De volgende redenen hebben aanleiding gegeven om het plangebied van het bestemmingsplan “Kom Chaam 2015” te verkleinen en om het plangebied van het bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2” te vergroten:

1. Het is gewenst om slechts twee supermarkten in Chaam rechtstreeks toe te staan

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” alsmede het ontwerp bestemmingsplan “Kom Chaam 2015” was binnen de bestemming ‘Centrum’ de volgende bestemmingsomschrijving opgenomen: ‘De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat maximaal twee supermarkten zijn toegestaan in de gehele kern Chaam. Deze regel is, hoewel is opgenomen dat de regel geldt voor de gehele kern Chaam, uitsluitend verbindend voor de gronden die zijn gelegen in het plangebied van de voornoemde bestemmingsplannen.

In het voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2” is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Centrum’ opgenomen dat is toegestaan: ‘detailhandel, waaronder begrepen een supermarkt, met dien verstande dat deze pas toegestaan is op het moment dat de activiteiten van een andere supermarkt binnen de kern Chaam beëindigd zijn. Er zijn maximaal 2 supermarkten toegestaan binnen de kern Chaam, welke gesitueerd dienen te zijn rondom de Brouwerij aan de zuidzijde van de Dorpsstraat, waaronder begrepen het gedeelte van de Dorpsstraat dat gelegen is tussen Kapelstraat en Brouwerij.’ Ook voor deze regel geldt dat, hoewel is opgenomen dat de regel geldt voor de gehele kern Chaam, deze uitsluitend verbindend is voor de gronden die zijn gelegen in het plangebied van het voornoemde bestemmingsplan.

Aldus zou de mogelijkheid ontstaan dat zowel in het eerstgenoemde plan als in het laatstgenoemde bestemmingsplan twee supermarkten mogelijk worden gemaakt. Dit houdt in dat in totaal vier supermarkten zich, planologisch gezien, zouden mogen vestigen in Chaam. Een dergelijk aantal supermarkten is niet wenselijk. Om dit te voorkomen dienen de bestemmingen die een supermarkt toe staan (in de huidige plannen de bestemming ‘Centrum’) onder te worden gebracht in één bestemmingsplan.

2. Het is gewenst om één van de twee bestaande supermarkten aan de Brouwerij te verplaatsen naar het gebouw “De Eekelaar”

Voorgenomen wordt om één van de twee bestaande supermarkten aan de Brouwerij te verplaatsen naar het gebouw “De Eekelaar”. Beoogd wordt de ontwikkeling van het gebouw “De Eekelaar” mogelijk te maken middels een coördinatiebesluit. Dit houdt in dat alle (gemeentelijke) toestemmingen voor realisatie van dit gebouw (w.o. bestemmingsplan, Hogere Waarden, omgevingsvergunning voor het bouwen) gelijktijdig middels één coördinatiebesluit worden gegeven. De omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij eveneens een doorzicht dient te worden gegeven naar het voorgenomen gebruik, dient te worden getoetst aan het (nieuwe) bestemmingsplan. Indien de bestemmingsplanregeling aangeeft dat zich in Chaam twee supermarkten mogen bevinden, dan dient de omgevingsvergunning voor het bouwen waarin een ‘derde’ supermarkt mogelijk wordt

gemaakt te worden geweigerd. Immers, de verplaatsing van de supermarkt heeft pas plaats nadat het gebouw is gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat de opgenomen regeling het verplaatsen van een bestaande supermarkt naar een nieuw te realiseren gebouw niet mogelijk maakt indien toepassing wordt gegeven aan een coördinatieregeling. Een nieuwe regeling dient als uitgangspunt te hanteren dat de te verplaatsen supermarkt planologisch onmogelijk wordt gemaakt (wegbestemd). Dit is uitsluitend mogelijk als die betreffende gronden ook binnen het plangebied worden betrokken.

3. Voorkomen dient te worden dat door 'procedurele mogelijkheden' alsnog méér dan 2 supermarkten worden toegestaan

Het bestemmingsplan "Kom Chaam 2015" is vastgesteld op 10 maart 2016. Het bestemmingsplan voor "De Eekelaar" wordt naar verwachting in het najaar van 2016 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Zodra het bestemmingsplan voor nieuwbouw van "De Eekelaar" is vastgesteld, is een spoedige realisatie van het plan gewenst. Om te voorkomen dat deze realisatie vertraging oploopt als gevolg van ingesteld beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), wordt het onderhavige bestemmingsplan vastgesteld met toepassing van de Crisis- en Herstelwet. Deze wet bespoedigt de behandeling van de beroepen bij de ABRvS. Er mag uitgegaan worden van een behandeling binnen 6 maanden na het verstrijken van de beroepstermijn. Het bestemmingsplan "Kom Chaam 2015" betreft de actualisatie van het bestemmingsplan "Kom Chaam 2005". Omdat dit plan geen ontwikkelingen mogelijk maakt is vaststelling met toepassing van de Crisis- en Herstelwet niet mogelijk. Gevolg is dat als er tegen dit plan beroep wordt ingesteld bij de ABRvS de behandeling van deze beroepen voor de Raad van State geen prioriteit heeft. De ervaring leert dat de behandeling van deze beroepen 1,5 tot 2 jaar op zich kan laten wachten. Hierdoor ontstaat de situatie dat het bestemmingsplan "Kom Chaam 2015" later onherroepelijk wordt dan het bestemmingsplan voor "De Eekelaar".

Indien het bestemmingsplan voor "De Eekelaar" onherroepelijk wordt en het bestemmingsplan "Kom Chaam 2015" (voor zover dat toeziet op de bestemming 'Centrum') niet, dan geldt dat ter plaatse van die centrumbestemmingen het 'oude' bestemmingsplan "Kom Chaam 2015" weer vigeert. In dat bestemmingsplan is opgenomen dat zich twee supermarkten mogen vestigen. Aldus ontstaat de situatie dat op basis van dat plan twee supermarkten mogelijk zijn én tevens één supermarkt ter plaatse van "De Eekelaar". Dit is geen gewenste situatie. Om dit (theoretische) risico uit te sluiten is vergroting van het plangebied van "Centrum Chaam fase 2" tot het gehele centrumgebied (in ieder geval omvattende de bestemmingen 'Centrum', waarin de 'supermarktbeplanning' is opgenomen) noodzakelijk.

4. Het is gewenst om het beleid voor een leefbaar en vitaal dorpscentrum beter te verwerken

Zoals voornoemd als tweede reden voor aanpassing van het plangebied, dient de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt op de huidige locatie van de te verplaatsen supermarkt ongedaan te worden gemaakt. Het is echter wel gewenst om de ruimte die ná verplaatsing van de supermarkt vrijkomt opnieuw in te vullen met een publiekgerichte functie. Gebleken is dat de huidige wijze van bestemmen in relatie tot de toegepaste wijze van milieuzonering onnodige belemmeringen voor herinvulling oplevert. Het is gewenst om ten aanzien van milieuzonering niet uit te gaan van een 'gemengd gebied', maar van een

'functiemengingsgebied'. Dit laatste brengt ruimere mogelijkheden met zich mee, dit is passend binnen de door de gemeente Alphen – Chaam gewenste ontwikkeling van het centrum van Chaam. Een vergroting van het plangebied maakt deze wijze van zoneren mogelijk.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke vergroting van het plangebied van het (voorontwerp) bestemmingsplan "Centrum Chaam fase 2". Gelet op deze vergroting én de gedeeltelijk gewijzigde opzet van het bestemmingsplan is er voor gekozen om een geheel nieuw bestemmingsplan (als ontwerp) in procedure te brengen: het bestemmingsplan "Centrum Chaam 2016". Het voorontwerp bestemmingsplan "Centrum Chaam fase 2" wordt niet verder in procedure gebracht. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak worden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, omdat dit bestemmingsplan nu realisatie van "De Eekelaar" mogelijk maakt.

Begrippenkader

Het voorliggende bestemmingsplan "Centrum Chaam 2016" ziet toe op alle gronden die zijn gelegen aan en rondom het plein Brouwerij. Deze gronden worden in het vervolg aangeduid als zijnde het 'plangebied'. Onderdeel van het 'plangebied' vormen de gronden waarop wordt beoogd het gebouw "De Eekelaar" te realiseren. Gelet op het ontwikkelingsgerichte karakter van de bestemmingsplanregeling voor deze gronden, is het van belang deze gronden te onderscheiden van de rest van het plangebied. In het vervolg worden de gronden waarop wordt beoogd "De Eekelaar" te realiseren geduid als zijnde de 'ontwikkelingslocatie'.



Kaartbeeld van het centrum van Chaam. In 'wit' is de huidige bebouwingsstructuur rondom het plein de Brouwerij inzichtelijk gemaakt. Met een rode contour zijn de begrenzingen van het plangebied geduid. Met een zwarte contour zijn de begrenzingen van de ontwikkelingslocatie geduid.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

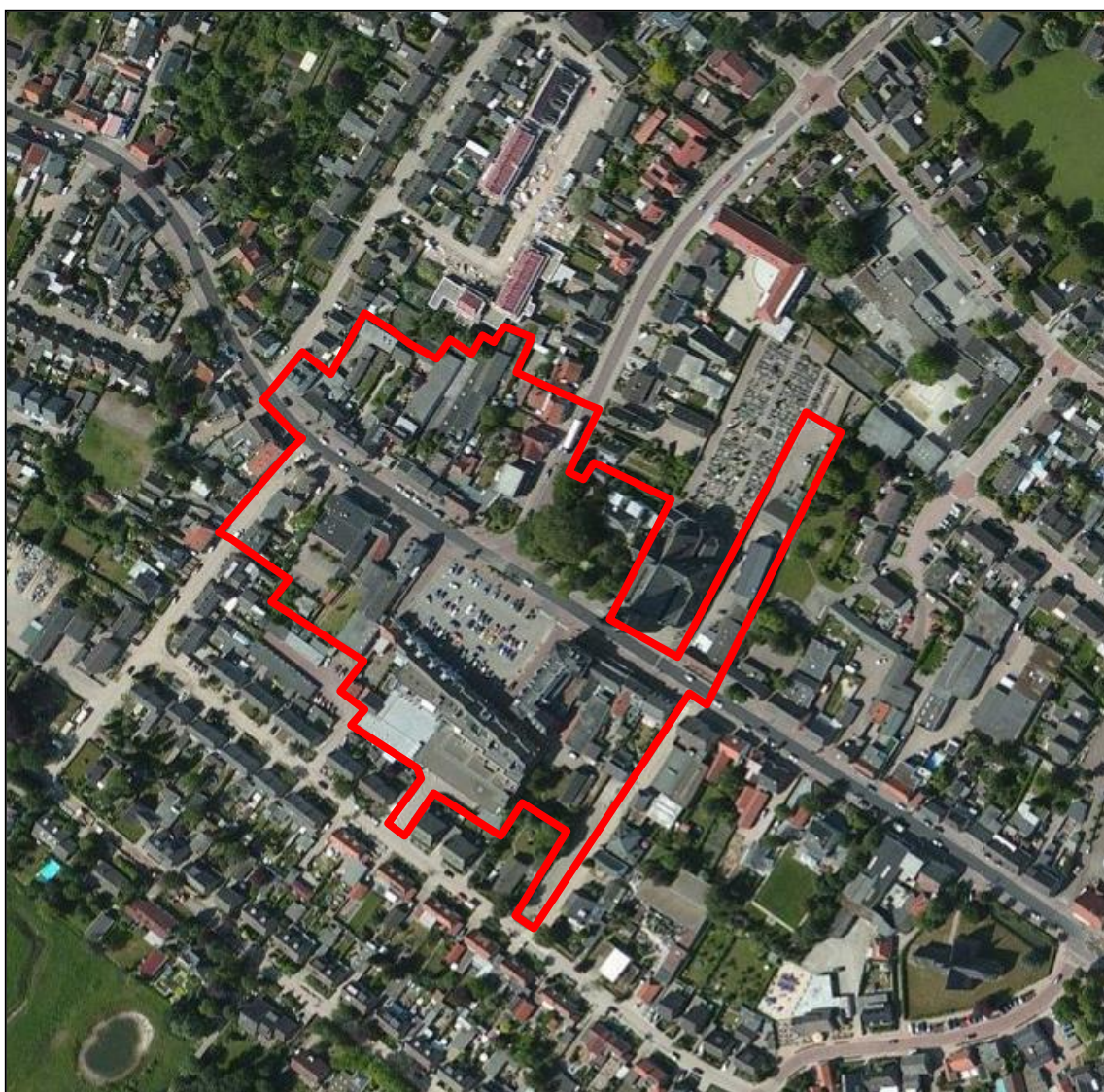
De voorgenomen herstructurering van de gronden aan de Dorpsstraat en Kapelstraat is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan “Kom Chaam 2005”, zoals vastgesteld op 2 november 2005. Om de voorgenomen herstructurering mogelijk te maken dient voor deze gronden (ontwikkelingslocatie) een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Om inhoudelijke en bestemmingsplantechnische redenen is het niet gewenst om deze herstructurering, zoals gebruikelijk, middels een ‘postzegelbestemmingsplan’ te regelen. Het is gewenst alle gronden binnen het centrum van Chaam, met name de gronden die de bestemming ‘Centrum’ kennen, te regelen binnen één bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016” voorziet in de juridisch-planologische basis voor de herstructurering en afgeleide effecten. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een gebouw, gedeeltelijk bestaande uit vier bouwlagen, op de gronden aan de Dorpsstraat 41 tot en met 49, Kapelstraat 1 – 3 en gedeeltelijk 5, waarbij in dit gebouw het volgende gebruik mogelijk wordt gemaakt:
 - eerste bouwlaag: één supermarkt van 1950 m² (Lidl) en ruimte voor overige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening van 235 m²;
 - tweede, derde en vierde bouwlaag: 43 gestapelde woningen;
 - ondergrondse bouwlaag: een parkeerkelder ten behoeve van het bewonersparkeren;
 - een en ander met bijbehorende ruimtes zoals bergingen, trappenhuis en dakterras.
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de herinrichting van de openbare ruimte rondom het voornoemde gebouw, onder meer door vergroting van het plein Brouwerij, de aanleg van een ontsluitingsroute aan de noord-, oost- en westzijde van het gebouw en de aanleg van aangrenzende parkeerplaatsen op maaiveld;
- het juridisch-planologisch verankeren van de mogelijkheid tot vestiging van slechts twee supermarkten in de kern Chaam, waarbij geldt dat de supermarkten uitsluitend nog mogelijk worden gemaakt op specifieke locaties. De in het voorliggende plan mogelijk te maken supermarkt betreft een verplaatsing van de reeds in Chaam gevestigde Lidl;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van ruimere gebruiksmogelijkheden voor de eerste bouwlaag van gebouwen binnen de bestemming ‘Centrum’, door (gelet op het gevoerde beleid) het centrum te duiden als ‘functiemengingsgebied’ in plaats van ‘gemengd gebied’;
- het actueel en consoliderend bestemmen van de overige gronden binnen het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

De ruimtelijke hoofdstructuur van Chaam wordt gekenmerkt door een langgerekt centrumgebied, gelegen aan de Bredaseweg, Dorpsstraat en Baarleseweg. Rondom dit langgerekte centrumgebied zijn de woongebieden van Chaam gelegen. Binnen het centrumgebied zijn twee kerngebieden te onderscheiden: een ‘historisch centrum’ rondom de NH-kerk (Raadhuisplein) en een ‘functioneel centrum’ rondom de RK-kerk (Brouwerij). Het onderhavige plangebied “Centrum Chaam 2016” heeft uitsluitend betrekking op het ‘functioneel centrum’; de RK-kerk is hierbij niet in het plangebied opgenomen. Het ‘functioneel centrum’ is in het hart van het bestaand stedelijk gebied van Chaam gelegen, en wordt ontsloten via ontsluitingswegen richting Breda, Alphen, Baarle-Nassau en Gilze. De ontwikkelingslocatie is gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied, tussen het plein Brouwerij en de Kapelstraat.



Satellietfoto van het plangebied. De begrenzing van het plangebied is geduid met een rode contour.

Begrenzing

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Kerkstraat in het zuidoosten en de achterste perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Schootakkerstraat in het zuiden. In het zuidwesten wordt de plangrens gevormd door de perceelsgrens met aldaar gelegen garageboxen en de perceelsgrens tussen de percelen aan de Kapelstraat 7 en 9. De westelijke plangrens bestaat uit de voorste perceelsgrens van de percelen gelegen aan de Kapelstraat 2 t/m 10 en de aangrenzende percelen aan de Dorpsstraat. In het noorden wordt de plangrens gevormd door de achterste perceelsgrenzen van de bebouwing aan de Dorpsstraat 42 t/m 72, uitgezonderd de RK-kerk. De percelen aan de Gilzeweg 1 en 1a zijn gelegen binnen het plangebied.

De ontwikkelingslocatie wordt globaal begrensd door de Dorpsstraat in het noorden en de Kapelstraat in het westen. Aan de zuidzijde vormt het woonperceel aan de Kapelstraat 5, de garages aan de zijtak van de Schootakkerstraat en de Schootakkerstraat zelf de grens. Aan de oostzijde vormt het plein Brouwerij de grens van de ontwikkelingslocatie.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” ter plaatse van het plangebied. Uitsnede linksboven: gronden rondom Brouwerij, rechtsboven: gronden ten noorden van Dorpsstraat, linksonder: gronden aan westzijde Kapelstraat, rechtsonder: gronden binnen ontwikkelingslocatie

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen “Kom Chaam 2005”, zoals vastgesteld op 2 november 2005 en “Kom Chaam 2005, correctieve herziening”, zoals vastgesteld op 29 april 2010. Binnen het plangebied komen de bestemmingen ‘Centrumdoeleinden’, ‘Kantoordoeleinden’, ‘Tuinzone 1’, ‘Tuinzone 2’, ‘Verkeer’, ‘Verblijfsgebied’ en ‘Woondoeleinden’ voor. Binnen de bestemming ‘Centrumdoeleinden’ is een zogenoemde ‘supermarkt-bepaling’ opgenomen (art. 7, lid 1 onder a), als volgt: ‘de gronden op plankaart aangewezen als ‘Centrumdoeleinden’ zijn bestemd voor detailhandel, met dien verstande dat maximaal twee supermarkten zijn toegestaan’. Deze bepaling houdt in dat dat overal binnen de bestemming ‘Centrumdoeleinden’ waar feitelijk reeds detailhandel aanwezig is, een supermarkt mag worden gevestigd, met dien verstande dat niet meer dan 2 supermarkten gelijktijdig mogen functioneren. De Dorpsstraat is bestemd als ‘Verkeer’, de Brouwerij en omliggende woonstraten kennen de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn de gronden aangewezen met de bestemmingen 'Centrumdoeleinden', 'Tuinzone 1', 'Tuinzone 2' en 'Woondoeleinden'. Tevens is voor deze gronden een wijzigingsbevoegdheid ("Gebied met wijzigingsbevoegdheid 2") opgenomen, luidende dat de bestemmingen kunnen worden gewijzigd in 'Centrumdoeleinden' en 'Verblijfsgebied', onder de voorwaarden dat:

- a. bij wijziging in de bestemming 'Centrumdoeleinden' zijn de regels van dat artikel (zoveel mogelijk) overeenkomstig van toepassing;
- b. bij wijziging in de bestemming 'Verblijfsgebied' zijn de regels van dat artikel (zoveel mogelijk) overeenkomstig van toepassing;
- c. er mogen geen bezwaren vanuit milieukwaliteit tegen de wijziging bestaan;
- d. er dient te worden aangetoond dat de wijziging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van de distributie-planologische structuur van de kern Chaam;
- e. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid, hetzij op eigen terrein, hetzij in het openbare gebied;
- f. voor de aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij de toetsing van de begrippen stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, milieukwaliteit, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, brandveiligheid en openbare veiligheid en woon- en leefklimaat wordt verwezen naar het overeenkomstige artikel.

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan betreft gedeeltelijk de wettelijke 10-jaars actualisatie (art. 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening) van het bestemmingsplan "Kom Chaam 2005", voor zover gronden zijn gelegen in het 'functioneel centrum' van Chaam. Dat wil zeggen dat de bestemmingsregeling is aangepast aan nieuw beleid, wet- en regelgeving. Ook verleende omgevingsvergunningen voor afwijken (ofwel: ontheffingen en vrijstellingen) zijn in het plan opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan is derhalve gereed gemaakt voor de komende periode van 10 jaar. Dit uitgangspunt houdt in dat het overgrote merendeel van de bestemmingen ongewijzigd blijft.

Daarnaast is binnen het plangebied een ontwikkelingslocatie gelegen. De beoogde ontwikkeling van een nieuw gebouw met daarin detailhandel en gestapelde woningen past niet binnen de bestemmingen in het plangebied. Niet overal is namelijk detailhandel toegestaan, het gebouw wordt buiten bouwvlakken gerealiseerd, goot- en bouwhoogten zijn niet voldoende en wonen op de verdieping is eveneens niet overal toegestaan.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is, zoals voornoemd, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de vigerende bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Centrumdoeleinden' en 'Verblijfsgebied'. Door middel van een wijzigingsplan is het voorliggende bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Vaststelling van een wijzigingsplan is een bevoegdheid van het college. De raad staat dan buiten spel. De raad heeft immers bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Kom Chaam 2005" de bevoegdheid aan het college gegeven om binnen de in het bestemmingsplan gestelde randvoorwaarden ter plaatse van het "Gebied met wijzigingsbevoegdheid 2" een wijzigingsplan vast te stellen. Voor de ontwikkelingslocatie is echter toch gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan. Het betreft hier een ontwikkeling die ingrijpend is voor het centrum van Chaam en waarin de raad een rol wil hebben. Daarnaast kan een bestemmingsplan worden opgesteld dat voldoet aan de laatste standaarden.

Ook is het middels een bestemmingsplan mogelijk om 'inhoudelijke en bestemmingsplantechnische knelpunten' (als voornoemd in dit hoofdstuk) op te lossen. Het bestemmingsplan is voor de gronden buiten de ontwikkelingslocatie overwegend conserverend van aard, uitsluitend indien het noodzakelijk is om een 'inhoudelijk en bestemmingsplantechnisch' knelpunt op te lossen heeft een wijziging van de bestemmingsregeling van deze gronden plaats.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het merendeel van de gronden binnen het plangebied conserverend wordt bestemd. Uitsluitend ter plaatse van de ontwikkelingslocatie wordt een nieuwe, ontwikkelingsgerichte, bestemmingsregeling voorgesteld. In uitzondering hierop vinden in de bestemmingsregeling voor de gronden buiten de ontwikkelingslocatie kleine wijzigingen plaats, uitsluitend voor zover dit noodzakelijk is om het bouwplan op de ontwikkelingslocatie te kunnen realiseren.

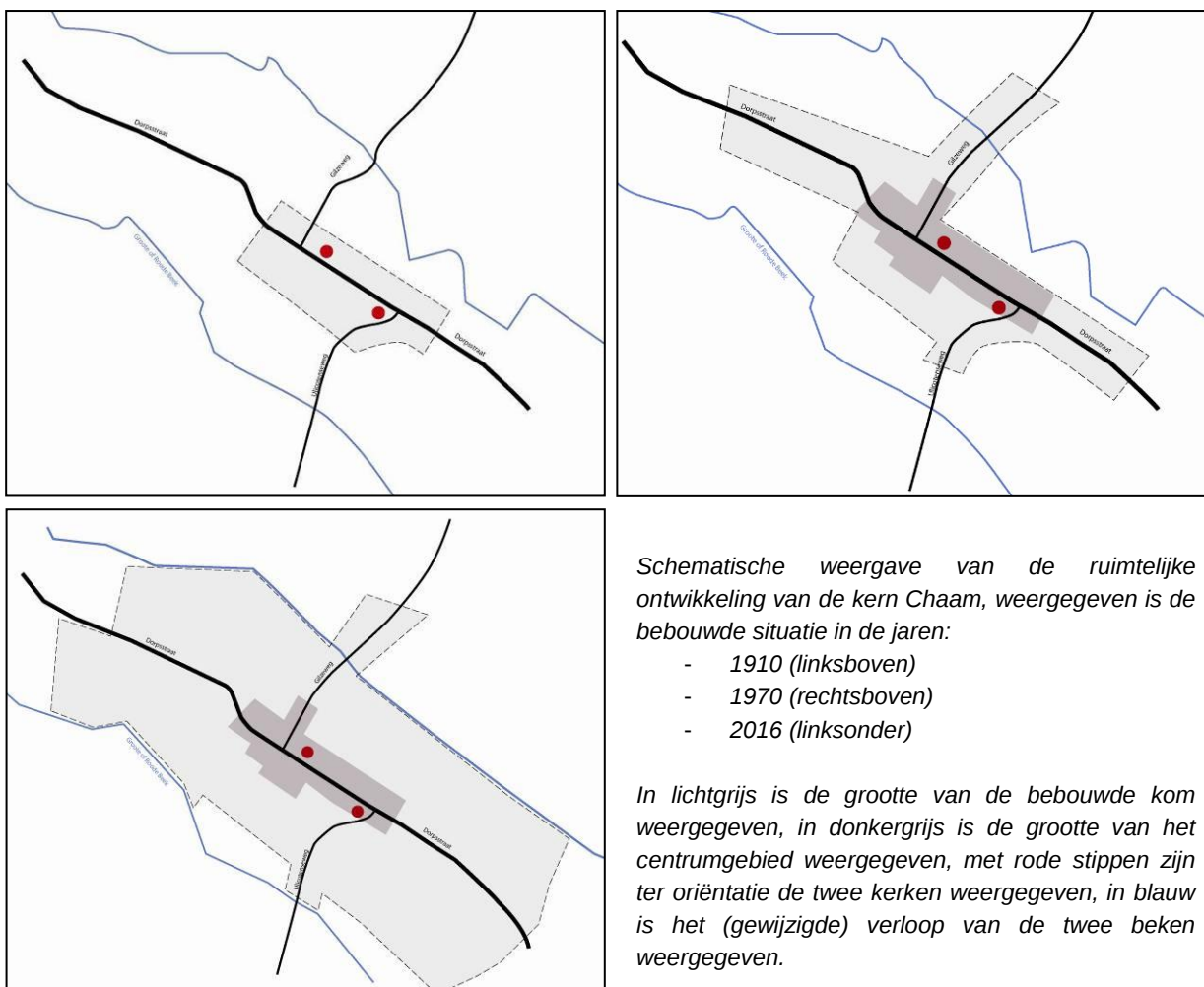
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ANALYSE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een ruimtelijke en functionele analyse gegeven op diverse schaalniveaus: ten eerste op het niveau van de kern Chaam, ten tweede op het niveau van het 'functioneel centrum' (plangebied) en ten derde op het niveau van het bouwplan "De Eekelaar" (ontwikkelingslocatie). Ingegaan is, onder andere, op de historische ontwikkeling, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten, de verschillende in het gebied aanwezige structuren en waarden. Begonnen wordt met een ruimtelijke beschrijving van de kern als geheel, vervolgens wordt het 'functioneel centrum' en de ontwikkelingslocatie nader toegelicht. Ook wordt ingegaan op functionele aspecten. De beschrijving heeft tot doel om de ontwikkeling van het centrum van Chaam in de ruimtelijke en functionele context te plaatsen.



2.2 Ruimtelijke en functionele analyse Chaam

Ontwikkeling van Chaam tot de twintigste eeuw

De omgeving van Chaam maakt deel uit van het Brabants Massief, dat gekenmerkt wordt door een stelsel van zuidoost-noordwest georiënteerde tektonische breuklijnen die het massief in slenken en horsten verdeelt. In de koude perioden is dekzand afgezet in de vorm van zuidwest-

noordoost georiënteerde golvende ruggen. Terwijl in grote delen van Noord-Brabant een duidelijk patroon van langgerekte, zuidwest-noordoost georiënteerde dekzandruggen herkenbaar is, is dit patroon in de omgeving van Chaam minder markant. Dit is vooral te verklaren uit de relatief geringe dikte van de dekzandafzettingen. Belangrijk is daarnaast het feit dat de omgeving van Baarle-Nassau het waterkeringsgebied is tussen de stroombekkens van de Mark (Schelde) en de Dommel (Maas). Behalve de afwijkende oriëntatie van de beekdalen (namelijk zuidoost-noordwest gericht) heeft dit onder meer de afwezigheid van grotere beken tot gevolg. De Roode Beek, aan de zuidzijde van Chaam, is één van de grotere beken in de omgeving.

Gelet op de relatieve schaarste aan beken in de wijde omgeving, is Chaam ontstaan op een plaats waar wél een beekdal aanwezig was. Het dorp heeft zich, 'ingeklemd' tussen de Roode Beek en de noordelijker gelegen Chaamse Beek, ontwikkelt tot een langgestrekt straatdorp dat zich ontwikkelde langs de weg naar Baarle (met een 'kern' rondom de twee kerken). Het betreft een reliëfafhankelijke weg die op de hoge oever de loop van de Roode Beek volgt. Dergelijke straatdorpen zijn doorgaans ontstaan uit een systematische ontginning, meestal in de Late Middeleeuwen. Hierbij brachten kolonisten groepsgewijs onontgonnen gebieden in cultuur, waarbij meestal een weg of dijk als ontginningsbasis diende. De ontginning van Chaam vond waarschijnlijk plaats vanuit het escomplex van Alphen. De nadruk van de bedrijfsvoering zal op veeteelt hebben gelegen. Uit de langgerekte kavelstructuur met kavelsloten aan weerszijden van de centrale straat blijkt dat het gaat om een drassig gebied dat niet of nauwelijks geschikt was voor landbouw.

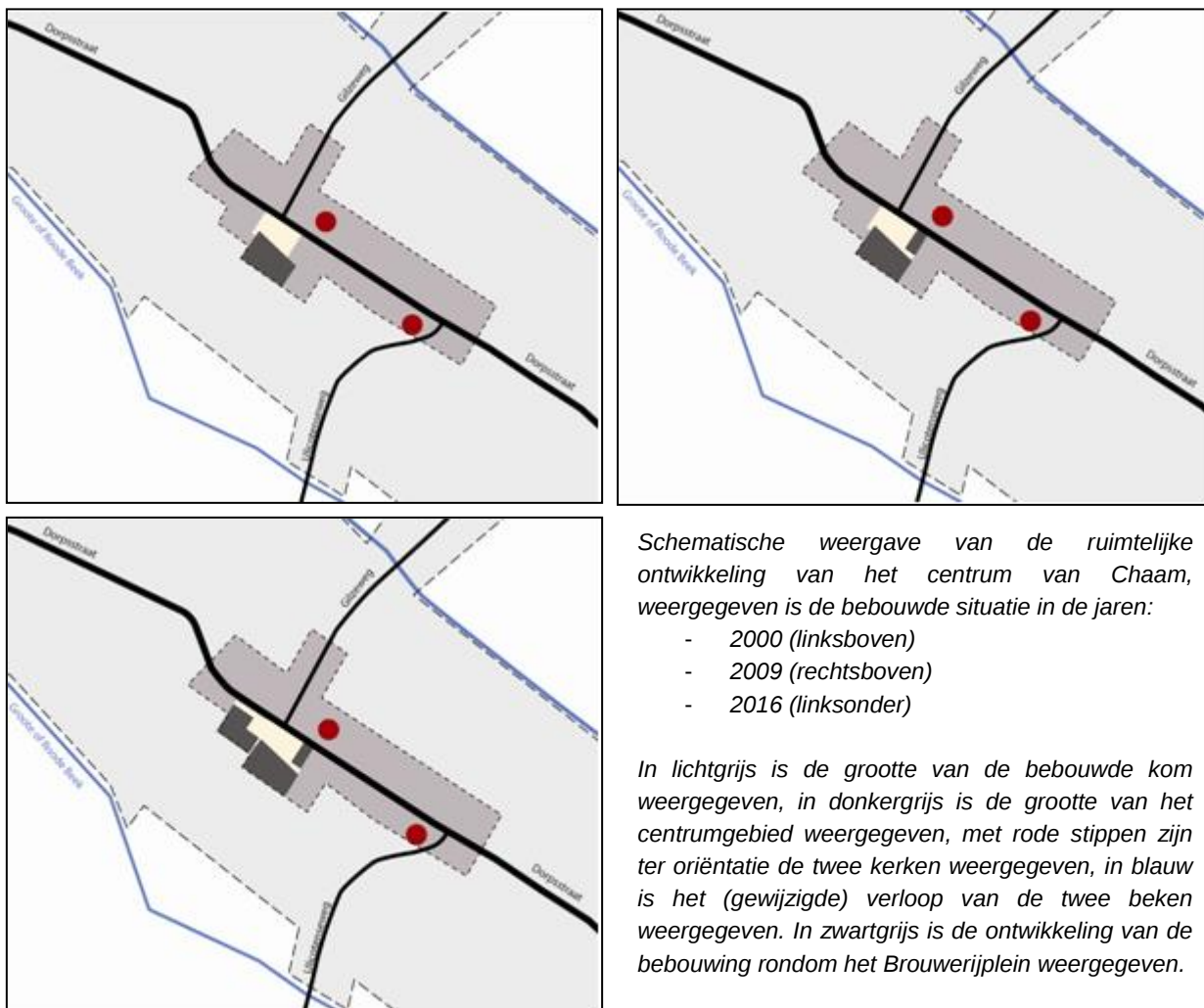
Ontwikkeling van Chaam na de Tweede Wereldoorlog

Na de Tweede Wereldoorlog hebben de eerste planmatige uitbreidingen van Chaam plaatsgevonden. Met name in de jaren '70 is overgegaan tot grootschalige uitleg van het dorp. Deze uitleg vond hoofdzakelijk plaats achter de langgerekte kavelstructuur aan de doorgaande straat, waardoor er in ruimtelijk opzicht grote 'groene gebieden' tussen de straat en de woongebieden te onderscheiden zijn. De lintenstructuur, welke naast de doorgaande straat eveneens bestaat uit de Gilzeweg en de Ulicotenseweg, scheidt de verschillende woongebieden in het dorp. Hierdoor ontstaan vier woongebieden die ieder overeenkomen in de ruimtelijke opzet. Het straatbeeld van deze woongebieden verschilt niet in grote mate van elkaar, maar binnen de gebieden bestaat wel afwisseling in de toegepaste architectuur. Eind jaren '70 is tevens een grote landschappelijke ingreep gedaan; de Chaamse Beek is omgeleid en gekanaliseerd.

Ontwikkeling van Chaam eind twintigste eeuw / begin eenentwintigste eeuw

Aan het einde van de twintigste eeuw en het begin van de eenentwintigste eeuw wordt Chaam verder uitgebreid, hierbij geldt als uitgangspunt dat Chaam zich ontwikkelt 'tussen de twee beken'. Dit houdt in dat dorpsuitbreidingen met name plaatsvinden in het oosten en westen van het dorp, aangezien de bebouwingsgrenzen van Chaam in het noorden en zuiden reeds tot aan de beekdalen zijn opgeschoven. Eind jaren '90 wordt het zuidwestelijk gelegen woongebied uitgebreid en afgerond. Na het jaar 2000 wordt gestart met de aanleg van een bedrijventerrein aan de noordoostzijde van Chaam (Baarleseweg Noord). In het zuidoosten wordt gestart met de aanleg van de uitbreidingswijk Den Brabander. Veel van de overige ruimtelijke ontwikkelingen in het bestaande stedelijke gebied van Chaam vinden plaats op de zogenoemde 'inbreidingslocaties'. Veelal zijn deze locaties gelegen tussen de centrale straat (Bredaseweg, Dorpsstraat, Baarleseweg) en de daarachter gelegen woongebieden, de stedenbouwkundige

maat van de langgestrekte kavels leent zich hier voor een stedenbouwkundige invulling. Eén van deze inbreidingen betreft die van het 'functionele centrum' van Chaam rondom het Brouwerijplein. Dit 'functionele centrum' vormt het plangebied van dit bestemmingsplan.



2.3 Ruimtelijke en functionele analyse plangebied

Aanleiding tot ontwikkeling 'functioneel centrum' Brouwerij

De ruimtelijke opbouw van Chaam kenmerkt zich door de aanwezigheid van één relatief lange, gelijkmatige, dorpsas. Aan de doorgaande Dorpsstraat zijn alle beeldbepalende gebouwen gelegen. Deze historische linten, die zich kenmerken door rechte lijnen en continuïteit, vormen de structuurdragers van het dorp en betreffen zowel de interne dorps ontsluitingswegen als de gebiedsontsluitingswegen naar onder andere Breda, Gilze en Baarle-Nassau. Door deze kenmerken zijn de linten een dynamisch gebied met een mix aan functies. Zowel wonen als maatschappelijke en commerciële functies komen verspreid over de Dorpsstraat voor. Het lint Baarleseweg-Dorpsstraat-Bredaseweg (de provinciale weg N639) heeft primair een stroomfunctie. De beide linten die dwars op het lint Baarleseweg-Dorpsstraat-Bredaseweg aansluiten, de Gilzeweg en Ulicotenseweg, hebben een meer authentiek en dorpser uitstraling.

Door de gelijkmatigheid van de dorpsas was er lange tijd geen herkenbaarheid van afzonderlijke onderdelen, een echt 'dorpshart' waar 'ontmoeting' centraal staat ontbrak. Naast

deze afwezigheid van een dorpshart, ontbreekt bij Chaam ook een omleidingsroute voor doorgaand verkeer. Dit heeft tot gevolg dat, gelet op de toename in mobiliteit de laatste decennia, zowel het doorgaande als het lokale verkeer gebruik maakt van de dorpsas. Dit zorgt voor een relatief zware verkeersbelasting in het dorp.

Om het knelpunt van de grote hoeveelheid doorgaand verkeer door het dorp én het ontbreken van een dorpshart op te lossen wordt op beide aspecten beleid gemaakt. De provincie Noord-Brabant heeft in het lange termijn beleid als doelstelling opgenomen de route Breda – Baarle ‘af te waarderen’. Verkeer wordt zoveel mogelijk geleid via andere ‘op te waarderen’ wegen, waaronder de route Gilze – Baarle. Door deze ‘afwaardering’ voor doorgaand verkeer zal de verkeersproblematiek naar verwachting afnemen. Daarnaast is in 2001 een visie opgesteld om te komen tot een dorpshart. Gelet op de ‘afwaardering’ van de route Breda – Baarle, is het gewenst om dit dorpshart vorm te geven aan de centrale dorpsas.



Oorspronkelijke inrichting Dorpsstraat ter plaatse van het plangebied. Links op de foto is de te slopen bebouwing weergegeven, op deze plaats is het plein Brouwerij geprojecteerd (foto ca. 2000)



Op de voorgrond is de zogenoemde 'Ruimte van Donkers' zichtbaar, alwaar het plein Brouwerij met aangrenzende bebouwing is geprojecteerd. (foto ca. 2000)

Locatiekeuze en ontwikkeling 'functioneel centrum' Brouwerij

Binnen het centrumgebied rondom de centrale dorpsas is sprake van twee 'kerngebieden', één rond de NH-kerk en één rond de RK-kerk. Dit zijn de plaatsen die het meest bijdragen aan de herkenbaarheid van het dorpsbeeld van Chaam. Het oude raadhuis en de NH-kerk begrenzen een openbare ruimte die in combinatie met de marktplaats aan de Wouwerdries potentie heeft als bijzondere verblijfs- en herkenningsruimte binnen het dorpscentrum. Rond de RK-kerk bepaalt de tuin van de pastorie voor een groot deel het beeld op het kruispunt. De entreefaçade van de kerk aan de Dorpsstraat en de toren van de kerk geven de Dorpsstraat op deze plek een bijzonder accent. Gelet op het beschikbaar komen van gronden aan de overzijde van de weg (waarbij geldt dat deze gronden een grote kaveldiepte hebben) en dit bestaande herkenningspunt, is in de Centrumvisie Chaam uit 2001 gekozen voor het ontwikkelen van een plein op deze locatie.

Binnen de Dorpsstraat vormt het Brouwerijplein een verbijzondering in het lint. Op deze plek heeft voorheen onder andere brouwerij Avondster gestaan. Deze brouwerij sloot zijn poorten in 1958. In 2001 en 2002 heeft de gemeente de gronden verworven om het Brouwerijplein mogelijk te maken. Door een terugliggende rooilijn van de nieuwe bebouwing wordt het plein gevormd. Rondom dit plein bevindt zich een grote concentratie aan centrumfuncties waaronder

een Albert Heijn, Lidl en het Kruidvat. Het plein zelf heeft een parkeerfunctie. Omstreeks 2009 is de oostzijde van het plein vernieuwd. Omstreeks 2012 is de openbare ruimte van het plein opnieuw vormgegeven, met onder meer aandacht voor de aanleg van groenvoorzieningen en een meer hoogwaardige materialisatie.



Oostzijde pleinruimte na herinrichting openbare ruimte. In de bestaande bebouwing zijn twee supermarkten gevestigd.



Westzijde pleinruimte na herinrichting openbare ruimte

Ontsluitingsstructuur en parkeren

De Dorpsstraat vormt de verkeersdrager van het dorp en heeft primair een stroomfunctie. De Kapelstraat, Schootakkerstraat en Kerkstraat vormen interne ontsluitingswegen. Hieronder worden per straat de kenmerken beschreven.

Dorpsstraat

Het profiel van de Dorpsstraat kenmerkt zich door een geasfalteerde rijweg met aan weerszijden een vrijliggend fietspad en trottoirs met incidenteel langsparkeren. Groen in de vorm van bomen is incidenteel aanwezig. Voortuinen ontbreken veelal en de bebouwing staat in een licht verspringende rooilijn. In de tuin behorende bij de kerk staan een aantal grote beeldbepalende bomen.



Straatprofiel Dorpsstraat



Straatprofiel Kapelstraat

Kapelstraat

Het betreft een eenrichtingsstraat toegankelijk vanaf de Dorpsstraat. Het profiel bestaat uit een rijweg met klinkers en is aan weerszijden voorzien van een trottoir. Aan de oostzijde is het trottoir smal en aan de westzijde breed met enkele parkeervakken op het trottoir. Het betreft

een woonstraat waarbij de bebouwing overwegend bestaat uit twee bouwlagen met kap. De bebouwing staat in een licht verspringende rooilijn en is voorzien van een voortuin. Het groen in het straatbeeld wordt gevormd door de voortuinen behorende bij de woningen.

Schootakkerstraat

De Schootakkerstraat is een eenrichtingsstraat toegankelijk vanaf de Kapelstraat. De rijweg bestaat uit klinkers en is aan weerszijden voorzien van een trottoir. De woningen staan veelal in eenzelfde rooilijn met her en der lichte verspringingen. De bouwhoogte varieert van een bouwlaag met kap tot twee bouwlagen met kap. De woningen zijn voorzien van een voortuin. Er zijn twee doodlopende aftakkingen waarbij de westelijke leidt naar garageboxen en de oostelijke dienst doet als bevoorradingshof. Het groen in het straatbeeld wordt bepaald door de inrichting van de voortuinen.



Straatprofiel Schootakkerstraat



Straatprofiel Kerkstraat

Kerkstraat

De Kerkstraat is een eenrichtingsstraat toegankelijk vanaf de Dorpsstraat. Aan de oostzijde is de straat voorzien van een trottoir. Parkeren geschiedt op de rijweg. De bebouwing is beperkt en staat in een licht verspringende rooilijn.



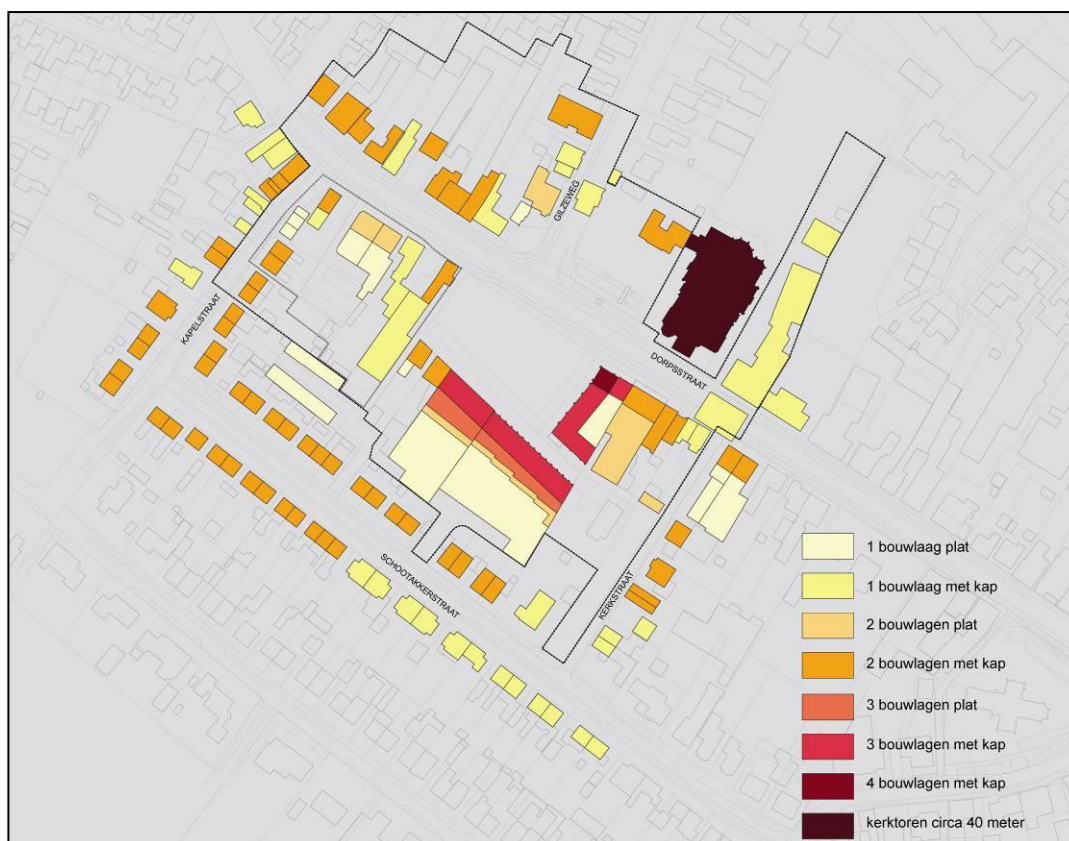
Bestaande ontsluitingsstructuur

Brouwerij

Het plein Brouwerij heeft met name de functie als parkeerplein en takt middels één ontsluiting aan op de Dorpsstraat (gecombineerde in- en uitrit). Doordat de parkeerplaatsen schuin (dus onder een hoek ten opzichte van de rijweg) zijn gesitueerd, is er sprake van een éénrichtings ontsluitingsstructuur (tegen de klok in). Middels een langzaamverkeersverbinding staat het plein Brouwerij in verbinding met de Schootakkerstraat.

Bebouwingsstructuur

De Kapelstraat, Schootakkerstraat en Kerkstraat kenmerken zich door overwegend woonbebouwing bestaande uit één tot twee bouwlagen met kap. De woningen staan veelal in dezelfde rooilijn met hier en daar lichte verspringingen. De korrelmaat van de woonbebouwing is kleinschalig. De Dorpsstraat laat een gevarieerder beeld zien, niet alleen functioneel, maar ook qua massaopbouw. De bebouwing bestaat overwegend uit 1-2 bouwlagen met kap. De kerktoeren vormt het hoogste punt aan de Dorpsstraat en heeft een bouwhoogte van circa 40 meter. Door een grotere concentratie van centrumfuncties is de korrelmaat grootschaliger dan bij de aangrenzende woonstraten.



Bestaande bouwhoogten

De zuid- en oostzijde van het Brouwerijplein kenmerkt zich door 3 bouwlagen met kap (met op sommige plaatsen opgetrokken goot). Er zijn echter een aantal uitzonderingen zoals de zuidwestzijde, direct grenzende aan het plangebied, daar waar de bouwmassa's bestaan uit twee bouwlagen met kap. De oostelijke hoek Dorpsstraat / Brouwerijplein kenmerkt zich door een accent in 4 bouwlagen met kap. Aan de Dorpsstraat vindt de overgang tussen dit accent en de overige bebouwing plaats middels een bouwmassa in 3 bouwlagen met kap. Door de hoge bebouwingsdichtheid en gesloten pleinwanden aan de zuid- en oostzijde is de korrelmaat hier

het grootst. De ontwikkelingslocatie is gesitueerd aan de westzijde van het Brouwerijplein en bestaat overwegend uit 1-2 bouwlagen met kap. De schuur bestaat slechts uit één bouwlaag met kap.



Bestaande rooilijnen en korrelmaat

Functionele structuur

De Kapelstraat, Schootakkerstraat en de Kerkstraat hebben een woonfunctie. Een concentratie van commerciële functies is duidelijk zichtbaar bij de RK-kerk. Hier, ter hoogte van de kruising met de Gilzeweg, ligt het winkelhart van de kern. Aan de overzijde van de kerk ligt het Brouwerijplein met twee grote supermarkten, een bakker, bloemist en drogist. In de plint zijn de commerciële functies gevestigd met daar bovenop appartementen. Het plangebied aan de westzijde van het Brouwerijplein betreft verouderde, enigszins slecht onderhouden en deels leegstaande, bebouwing.

Groenstructuur

De groenstructuur is beperkt en bestaat in de Dorpsstraat overwegend uit hagen in combinatie met enkele middelgrote bomen. In de aangrenzende woonstraten wordt het groen gevormd door de groen ingerichte voortuinen behorende bij de woningen. In de Dorpsstraat zijn zeer beperkt bomen aanwezig. Uitzondering is de tuin behorende bij de kerk waar grote bomen het straatbeeld verfraaien. Op het Brouwerijplein zijn een beperkt aantal bomen aanwezig. Twee op het parkeerplein en vier in de groene spie aan de rand.



Bestaande functies (gebaseerd op vigerende bestemmingsregeling)



Bestaande groenstructuur

2.4 Ruimtelijke en functionele analyse ontwikkelingslocatie

De ontwikkelingslocatie vormt de westelijke bebouwde zijde van het plein Brouwerij. De enigszins slecht onderhouden bebouwing valt uit de toon valt bij de rest van het plein. De hoofdbebouwing grenzende aan het plein bestaat uit twee bouwlagen met kap. De schuur bestaat slechts uit één bouwlaag met kap. Deze verouderde zijde maakt onderdeel uit van de ontwikkelingslocatie. Het oppervlak van de ontwikkelingslocatie bedraagt circa 4.760 m². Op de percelen waren de volgende winkels en woningen gevestigd (bebouwing is inmiddels geamoveerd):

- Dorpsstraat 41: woning en schoonheidssalon;
- Dorpsstraat 43: woning;
- Dorpsstraat 45-47: leegstaand. Betreft de oude Rabobank waarvan de pinautomaat nog aanwezig is;
- Dorpsstraat 49: woning;
- Kapelstraat 1a: 3 garageboxen;
- Kapelstraat 1 en 3: 2 woningen in de vorm van 'twee aaneengeschakeld';
- Kapelstraat 5: een deel van de achtertuin van de woning.



Hoek Kapelstraat - Dorpsstraat



Brouwerij



Dorpsstraat 41



Dorpsstraat 45 - 47



Dorpsstraat 49



Kapelstraat

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Chaam is, gelet op de ligging tussen twee beken, ontstaan als een langgerekt straatdorp. Kenmerkend voor een straatdorp is het ontbreken van één duidelijk centrum of dorpshart. Eind vorige eeuw is gebleken dat het uit sociaal-maatschappelijk oogpunt gewenst is om in Chaam een dorpshart te realiseren. De locatie van dit centrum is bedacht ter plaatse van één van de twee stedenbouwkundige accenten langs de doorgaande straat: ter hoogte van de RK-kerk. In het begin van deze eeuw wordt hier het plein Brouwerij aangelegd. Voorgenomen wordt hier niet alleen een hoogwaardige verblijfsruimte te scheppen, maar ook tevens publiekgerichte functies te vestigen ten behoeve van het stimuleren van ontmoeting.

Thans zijn de oostelijke en zuidelijke bebouwingswand van het plein gerealiseerd. In deze bebouwing zijn diverse centrumfuncties en woningen ondergebracht. Ten behoeve van het realiseren van een hoogwaardige verblijfsruimte is het gewenst om de bebouwing aan de westzijde van het plein Brouwerij te amoveren. De huidige bebouwing vormt namelijk een dissonant in de ruimtelijke verschijningsvorm van het plein, omdat de bebouwing wat betreft typologie (goot- en bouwhoogte, bouwdiepte, rooilijn, pandbreedte, kapvorm, aantal bouwlagen en hoogte van de eerste bouwlaag) niet overeenstemt met de bebouwing die is gerealiseerd aan de oost- en zuidzijde van het plein. Om een hogere ruimtelijke kwaliteit te realiseren is het gewenst hier bebouwing te realiseren die wat betreft typologie beter aansluit bij de overige bebouwing om zodoende het plein in ruimtelijk opzicht af te ronden.

Naast de wens om het plein Brouwerij in ruimtelijk opzicht af te ronden, bestaat er ook de wens om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de ruimtevraag van centrumfuncties, meer specifiek van de functie detailhandel. Uitsluitend door in te spelen op de ruimtevraag van deze functie, kan de vitaliteit van het centrum worden behouden. Detailhandel is altijd al een sector geweest die sterk werd beïnvloed door de maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Momenteel zijn die (bv. economische crisis, internetwinkelen, wijziging bevolkingssamenstelling) echter van een dusdanige aard dat dit grote gevolgen heeft voor de ruimtevraag. Bij supermarkten heeft een wijziging van de ruimtevraag plaats die zich manifesteert in de vorm van schaalvergroting. Deze wijziging in de ruimtevraag is dusdanig dat één van de bestaande supermarkten aan het plein Brouwerij, hoewel deze bebouwing nog van relatief recente datum is en voldeed aan de vraag naar een courante oppervlakte, niet meer kan groeien op de huidige locatie. Om de vitaliteit van het centrum van Chaam te verzekeren, wil de gemeente Alphen – Chaam ook in functioneel opzicht het centrum versterken door ruimte te bieden voor schaalvergroting in een nieuw gebouw. Ook wil de gemeente Alphen – Chaam tegemoet komen aan de vraag naar gestapelde woningen.

Om het plein Brouwerij aan de westzijde in ruimtelijk opzicht af te ronden én om ruimte te bieden aan de trend van schaalvergroting in de detailhandel in dagelijkse goederen, om zodoende een supermarkt voor het centrum van Chaam te kunnen behouden, wenst de gemeente de gronden tussen de Brouwerij en de Kapelstraat te herontwikkelen. Deze gronden vormen de ontwikkelingslocatie binnen het centrum van Chaam. In de overige delen van het functionele centrum van Chaam worden geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, deze gronden zijn met name om bestemmingsplantechnische redenen in het plangebied opgenomen. In dit hoofdstuk wordt een motivering gegeven voor het bouwplan op de ontwikkelingslocatie.

Op enkele ondergeschikte onderdelen vinden fysieke wijzigingen plaats in andere delen van het centrum, bijvoorbeeld het wijzigen van een inrit of uitrit. Deze ondergeschikte wijzigingen zijn al mogelijk binnen de huidige bestemming, maar komen in het voorliggende hoofdstuk kort aan bod. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele opzet van de ontwikkelingslocatie. In de daarop volgende paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling van de ontwikkelingslocatie.

3.2 Ruimtelijke en functionele opzet ontwikkelingslocatie

Alle bebouwing op de ontwikkelingslocatie wordt geamoveerd en maakt plaats voor een gebouw met detailhandel en publiekgerichte dienstverlening op de eerste bouwlaag en gestapelde woningen op de daarboven gelegen bouwlagen. De openbare ruimte ten oosten, noorden en westen (aan Kapelstraat) van het gebouw wordt gebruikt voor parkeren en is verbonden met het Brouwerijplein.

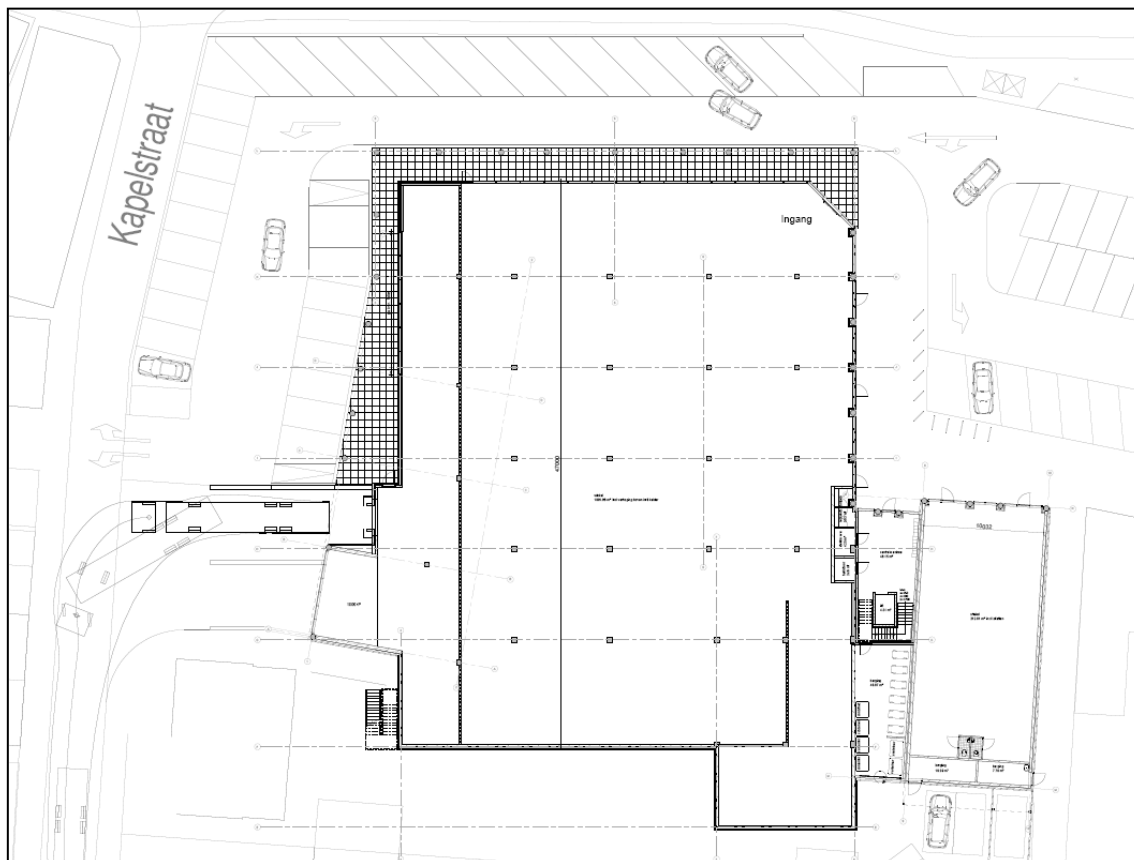


Nieuwe ontsluitingsstructuur

Ontsluitingsstructuur en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Het Brouwerijplein heeft op dit moment één gecombineerde in- en uitgang. In de nieuwe situatie blijft deze in- en uitrit aan de Dorpsstraat behouden. Een extra uitrit komt te liggen aan de Kapelstraat. De bushalte aan de Dorpsstraat en de doorsteek voor langzaam verkeer naar de Schootakkerstraat blijven, al dan niet in de huidige verschijningsvorm, gehandhaafd.



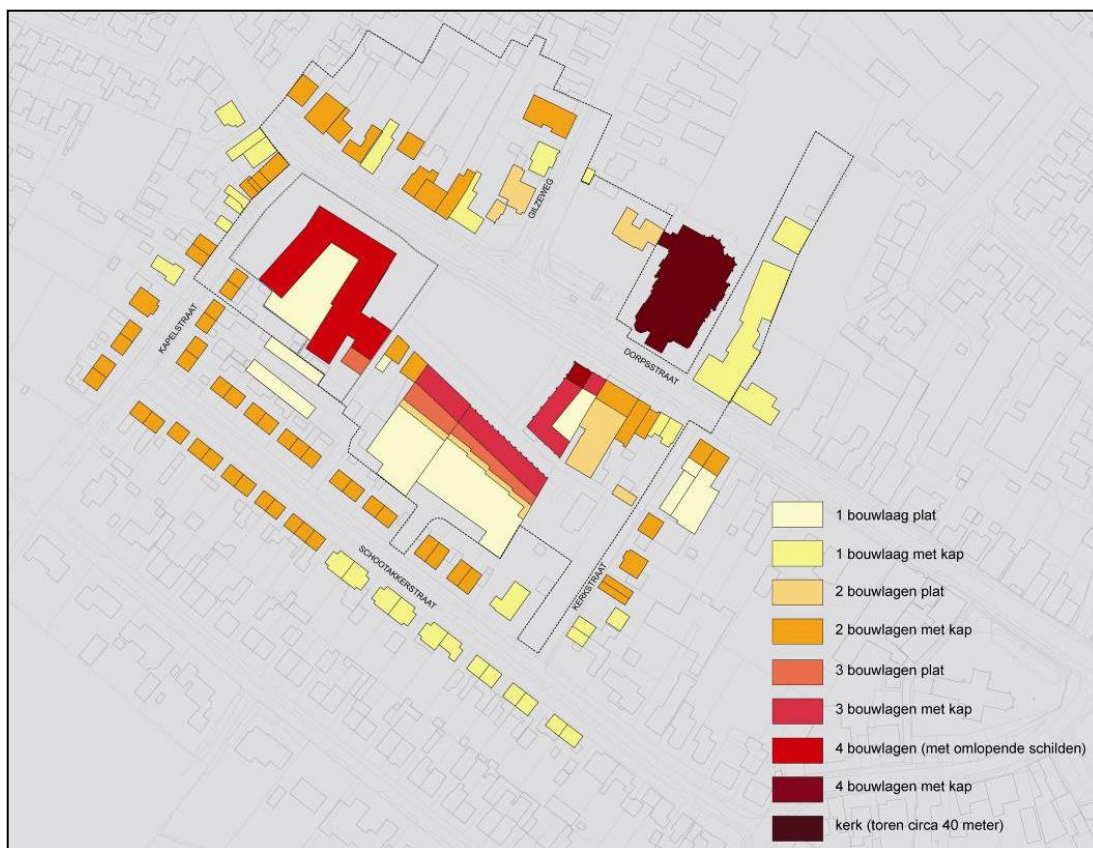
Weergave plattegrond eerste bouwlaag nieuw te realiseren gebouw. De ingang van de supermarkt in de noordoostelijke hoek geprojecteerd. Aan de oostzijde van het gebouw wordt het plein Brouwerij vergroot, aan de zuid-, noord- en westzijde worden eveneens parkeerplaatsen aangelegd. Aan de Kapelstraat wordt een (tweede) uitrit van het plein gerealiseerd. Alhier vindt eveneens het laden en lossen plaats.

Parkeren

Het parkeren voor bezoekers van de detailhandel (waaronder de supermarkt) zal plaatsvinden aan de zuid-, oost-, noord- en westzijde van de bouwmassa:

- aan de zuidzijde worden vijf parkeerplaatsen gerealiseerd;
- aan de oostzijde wordt het plein Brouwerij uitgebreid waardoor het aantal parkeerplaatsen op het plein toeneemt;
- aan de westzijde van het plangebied worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. De drie openbare parkeerplaatsen aan de Kapelstraat, ten noorden van de garageboxen, verdwijnen;
- aan de noordzijde van de bouwmassa's worden de twee parkeerplaatsen, de stroken met de aanduiding 'Niet Parkeren', die in de huidige situatie grenzend aan de Dorpsstraat zijn gesitueerd, verwijderd. In de plaats daarvan worden schuine parkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor de bewoners en bezoekers van de gestapelde woningen is onder de bouwmassa een parkeerkelder gesitueerd voor 56 auto's. Naast parkeren biedt de kelder eveneens ruimte aan 47 bergingen. De parkeerkelder is bereikbaar via een in-/uitritconstructie naar de Kapelstraat. Aan de achterzijde van de kleine bouwmassa aan de zuidzijde van het plein worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van bezoekers van de gestapelde woningen. Deze zijn bereikbaar via de Schootakkerstraat. De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats via de Kapelstraat direct naast de toegang tot de parkeerkelder.



Bouwhoogten in het centrum van Chaam in de nieuwe situatie

Bebouwingsstructuur

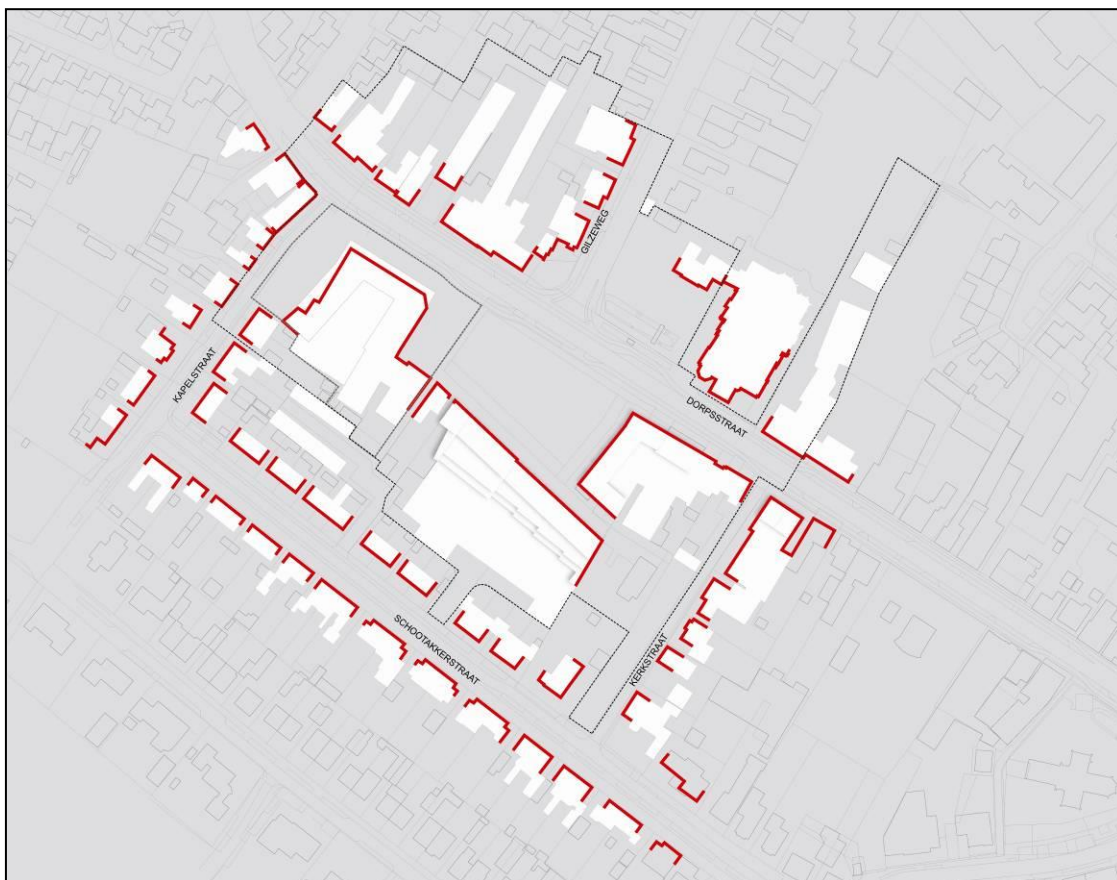
Het nieuwe gebouw op de ontwikkelingslocatie bestaat uit twee bouwmassa's die met elkaar verbonden zijn. De grootste bouwmassa grenst aan de Kapelstraat, Dorpsstraat en de Brouwerij en vormt de nieuwe westelijke wand van het plein. De kleinere bouwmassa grenst uitsluitend aan het plein en wordt onderdeel van de bestaande zuidelijke pleinwand.

Bouwhoogtes

De grootste bouwmassa heeft een groot begane grond oppervlak met daarboven in een U-vorm drie bouwlagen met gestapelde woningen. Aan de Kapelstraat, Dorpsstraat en het plein Brouwerij bestaat de bouwmassa dus ook uit 4 bouwlagen waarvan de bovenste bouwlaag een plat dak heeft met omlopende schilden. De kleine bouwmassa heeft aan het Brouwerijplein eveneens 4 bouwlagen met op de bovenste bouwlaag een steil schilddak. Onder de te realiseren gebouwen is een parkeerkelder aanwezig. De bouwhoogte van het deel van het gebouw dat is gelegen aan de Kapelstraat, Dorpsstraat en Brouwerij bedraagt ca. 14,5 meter. Het middendeel van de U-vorm kent een bouwhoogte van ca. 4,5 meter. Ter plaatse van de woningen aan de Kapelstraat 5 en 7 wordt, ten behoeve van een goede stedenbouwkundige overgang, de goot- en bouwhoogte gewijzigd in respectievelijk 8 meter en 12,5 meter.

Rooilijnen

De bouwmassa die onderdeel uitmaakt van de zuidelijke pleinwand pakt de rooilijn op van de bestaande belendende bebouwing. De rooilijn van de grote bouwmassa ligt terug ten opzichte van de bestaande rooilijnen aan de Kapel- en Dorpsstraat. Hierdoor ontstaat er ruimte om zowel aan de Kapel- als Dorpsstraat te parkeren. De bouwmassa vormt de nieuwe westelijke pleinwand.



Rooilijnen in de nieuwe situatie



Gevelbeeld "De Eekelaar" aan de Dorpsstraat



Gevelbeeld "De Eekelaar" aan de zuidzijde: de woningen op de verdiepingen staan gebouwd in een U-vorm



Gevelbeeld "De Eekelaar" aan de Kapelstraat



Funcities in het centrum van Chaam na realisatie van de ontwikkelingslocatie

Functionele structuur

De bebouwing op de ontwikkelingslocatie gaat ruimte bieden aan:

- eerste bouwlaag: één supermarkt van 1950 m² en één ruimte voor overige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening van 235 m²;
- tweede, derde en vierde bouwlaag: 43 gestapelde woningen;
- ondergrondse bouwlaag: een parkeerkelder ten behoeve van het bewonersparkeren;
- een en ander met bijbehorende ruimtes zoals bergingen, trappenhuis en dakterrassen.

De centrumfuncties op de begane grond gaan functioneel onderdeel uitmaken van de bestaande functies aan de Brouwerij waarmee de concentratie van centrumfuncties aan het Brouwerijplein versterkt wordt. Ten aanzien van het nieuwe gebouw is gekozen voor een flexibele indeling van de plattegrond om beide bouwmassa's toekomstbestendig te maken.

Zowel de grote als de kleine bouwmassa hebben een entree aan het Brouwerijplein. Indien gekozen wordt voor een opdeling van de grotere bouwmassa in kleinere eenheden dan is ook een entree aan de Dorpsstraat en Kapelstraat mogelijk.

Op de verdiepingen worden in totaal maximaal 43 gestapelde woningen gerealiseerd, verdeeld over 3 bouwlagen. Alle appartementen zijn via de binnenzijde van het U-vormige gebouw via een galerij te bereiken. De eerste verdieping biedt ruimte aan 16 gestapelde woningen, de tweede verdieping aan 15 gestapelde woningen. Het oppervlak van het merendeel van de appartementen op deze verdiepingen bedraagt rond de 100 m². Er zijn echter, afhankelijk van de positie in het gebouw, grotere en kleinere appartementen. De derde verdieping biedt ruimte aan 12 gestapelde woningen.

Groenstructuur

De bestaande groenstructuur blijft ongewijzigd. Daarnaast wordt groen toegevoegd in de vorm van een haag ter plaatse van de 'koppen' van de in een hoek geprojecteerde parkeervakken.

3.3 Ruimtelijke effecten van de ontwikkelingslocatie

Stedenbouwkundige verantwoording

Toetsingskader

In het gemeentelijk beleid van Alphen – Chaam, als vastgelegd in de Structuurvisie Alphen – Chaam uit 2014 (p. 56), wordt een specifiek aantal gebieden onderscheiden waar sterker wordt gestuurd op een zorgvuldige inpassing van initiatieven dan in andere gebieden. In deze gebieden wordt een extra accent gelegd in de afweging bij het aspect ruimtelijke kwaliteit, in de vorm van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Dit zijn gebieden met ofwel een uitzonderlijk hoog gewaardeerde belevingskwaliteit, danwel gebieden die relatief kwetsbaar zijn in de zin dat de belevingswaarde aangetast kan worden door een onjuiste inpassing. Het hart van de kern Chaam is aangemerkt als 'accentgebied': wat betreft detaillering, vorm, schaal en hoogte dient aansluiting te worden gezocht bij de aanwezige bebouwing. Een plan dient hierover een verantwoording te bevatten.

Beoordeling

Door GJM Bouwadviseurs is in april 2016 een stedenbouwkundige onderbouwing opgesteld voor het voorliggende bouwplan op de ontwikkelingslocatie. Deze stedenbouwkundige onderbouwing is bijgesloten in Bijlage 1 bij deze toelichting. In deze onderbouwing wordt een motivatie van het plan gegeven voor de zijde grenzend aan de Brouwerij / Dorpsstraat en grenzend aan de Kapelstraat. De motivaties steunen op een analyse, deze is opgenomen in de bijlage. De motivaties zijn hieronder opgenomen.

Ten aanzien van de Brouwerij geldt dat een plein normaliter minimaal wordt gedefinieerd door drie wanden. In deze situatie is duidelijk dat de west-, zuid en oostwand het plein vormgeven. De noordzijde wordt functioneel gescheiden door de doorgaande weg. De westzijde sluit op dit moment qua maat, oriëntatie en uitstraling niet aan bij de andere pleinwanden. Ruimtelijk gezien is het wenselijk deze wand ook te vervangen door drie bouwlagen met kap. Wanneer de drie wanden elkaar aanvullen zal de pleinruimte beter tot zijn recht komen. Er is immers een ontwikkeling en een schaalvergroting in gang gezet rondom het plein. Ook het plein zelf is in 2011 geheel opnieuw ingericht en heeft een kwaliteitsverbetering ondergaan. Nu is het zaak de ontwikkeling af te ronden door de westzijde op te waarden naar de maat, schaal en uitstraling van de twee andere wanden. De wanden definiëren immers de pleinruimte.



Aanzicht ontwikkelingslocatie vanaf de Dorpsstraat, gezien vanuit het westen (straatniveau)



Aanzicht Brouwerij en ontwikkelingslocatie vanaf de Dorpsstraat, gezien vanuit het oosten (bovenaf)



Aanzicht ontwikkelingslocatie vanaf de Dorpsstraat, gezien vanuit het westen (bovenaf)



Aanzicht ontwikkelingslocatie vanaf de Hoefakker, gezien vanuit het noorden (bovenaf)



Aanzicht ontwikkelingslocatie vanaf de Kapelstraat, gezien vanuit het zuiden (straatniveau)



Aanzicht Brouwerij en ontwikkelingslocatie van bovenaf, gezien vanuit het zuiden

Het is van belang dat het gebouw zich oriënteert op zowel het plein als de Dorpsstraat. Daarmee wordt het plein op een logische manier met de Dorpsstraat verbonden en is het geen onderbreking van de straatwand, maar een stedenbouwkundige eenheid aan de Dorpsstraat.

De westzijde van het plein Brouwerij wordt begrensd door een nieuwe massa die qua maat, oriëntatie en uitstraling aansluit op de gerealiseerde bebouwing aan het plein. Gekozen wordt voor een compacte massa met één hoogte die komend vanuit de noordwestzijde van de Dorpsstraat het plein markeert. Aan de noordwestzijde van de Dorpsstraat (gezien vanaf de Kapelstraat) is de bebouwing lager. Om een goede overgang te krijgen tussen bestaand en nieuw wordt de nieuw te realiseren massa op afstand van de Kapelstraat gerealiseerd. Tussen Kapelstraat en nieuwe massa ontstaat een pleinruimte die gebruikt wordt voor parkeren. De plek van de massa in combinatie met het plein geeft een introductie naar het centrale plein Brouwerij en geeft daarnaast de Kapelstraat een volwaardige entree. De hoekbebouwing Dorpsstraat 53 / Kapelstraat die alleen in uitstraling als hoekpand fungeert wordt in de nieuwe situatie een echt hoekpand van de gevelwand Dorpsstraat / Kapelstraat. De pleinruimte en de begeleiding van de Kapelstraat wordt versterkt door de oriëntatie van de gevel van de nieuwbouw. Ook hier is deze tweeledig; richting Dorpsstraat en richting Kapelstraat. Het is wenselijk om de stedenbouwkundige eenheid aan de Kapelstraat verder te ontwikkelen. De aangrenzende twee-onder-een-kapwoningen Kapelstraat 5-7 en Kapelstraat 9-11 hebben een opbouw van twee lagen met kap, waarbij de nokhoogte relatief laag is. De overgang tussen de nieuwbouw en deze woningen is in de nieuwe situatie zichtbaar. De zijgevel van de woning Kapelstraat 5 grenst in de nieuwe situatie aan de pleinruimte. Door in de toekomst op de plaats van de woningen Kapelstraat 5-7 een massa te realiseren die in hoogte terugloopt, waarbij de oriëntatie van de gevels zowel gericht is naar de pleinruimte als de Kapelstraat, kan hier een meer geleidelijke overgang worden gerealiseerd tussen de woonbuurt en de Dorpsstraat. Door dan te kiezen voor een traditioneel vormgegeven massa kan de overgang tussen het complex De Eekelaar en de bebouwing aan de Kapelstraat verder benadrukt worden.

Een andere invulling van het perceel Kapelstraat 5-7 biedt daarnaast de mogelijkheid om een langzaamverkeersverbinding te realiseren tussen Kapelstraat en de al aanwezige verbinding tussen Schootakkerstraat en plein Brouwerij. Op een hoger schaalniveau kan de nieuwe verbinding aanhaken op een mogelijk andere langzaamverkeersverbinding tussen Horst en Kapelstraat.

Conclusie

Het bouwplan op de ontwikkelingslocatie (De Eekelaar) is het scharnierpunt in velerlei opzicht. Voor wat betreft Brouwerij is het pand de westelijke bebouwingswand van het plein. De bebouwingswand omsluit het plein en oriënteert zich ter plaatse zowel richting het plein als richting de Dorpsstraat. Voor de Dorpsstraat ter plaatse van de Kapelstraat is het de introductie van het dorpshart en markeert het de entree van de woonbuurt aan de zuidzijde van Chaam.

Bezonning

Toetsingskader

Het zorgvuldigheidsbeginsel, vastgelegd in art. 3:2 Awb, vergt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de nodige kennis wordt vergaard over de relevante feiten en af te wegen belangen. Eén van deze af te wegen belangen betreft schaduwhinder / bezonning (o.m. ABRvS 201206051/1/R1) en heeft ruimtelijke relevantie. Op dit moment is er geen vastgestelde landelijke norm om de bezonning van een woning te beoordelen. Een toetsingscriterium zal dan

ook lokaal vastgesteld moeten worden. In veel gevallen worden de 'lichte' en de 'zware' TNO-normen gehanteerd die voortkomen uit het Woonwaarderingsstelsel uit 1962. Het belangrijkste TNO-criterium is de hoeveelheid zon gemeten in tijd, die gedurende een dag in een verblijfsruimte van een woning valt. Daarbij gaat het met name om de openingen in een gevelvlak en niet om een gesloten gevelvlak of om het maaiveld:

- voor 'voldoende bezonning' in de woonkamer wordt de 'lichte' TNO-norm gebruikt: tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (8 maanden) t.p.v. het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam;
- voor 'goede bezonning' in de woonkamer wordt de 'zware' TNO-norm gebruikt: tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari tot 22 november (10 maanden) t.p.v. het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

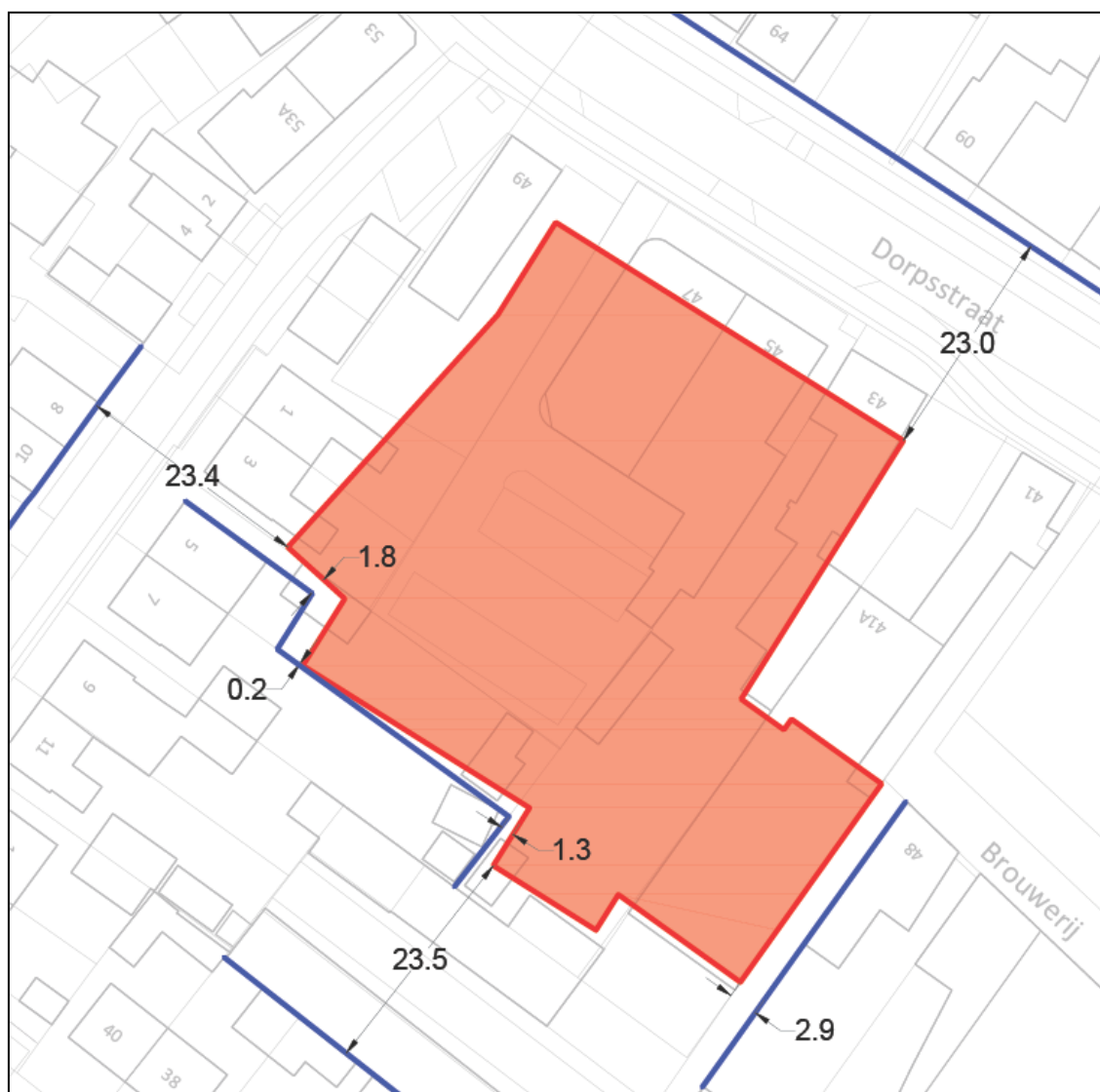
De winterperiode wordt hierbij deels uitgesloten, omdat de zon dan zo laag staat dat in veel gevallen de genoemde hoeveelheid zonuren per dag niet gehaald wordt. Op basis van deze norm kan ook de bezonning van het perceel (tuin) worden beschouwd (o.m. ABRvS 201303505/2/R1). Hoewel niet verplicht (o.m. ABRvS 201206051/1/R1) hanteert de gemeente Alphen – Chaam, mede gelet op de ligging van het plangebied midden in het stedelijke gebied, de 'lichte' TNO-norm als toetsingskader voor beoordeling van het bouwplan op de ontwikkelingslocatie.

Beoordeling

Door GJM Bouwadviseurs zijn twee bezonningsstudies uitgevoerd op basis van het voorliggende bouwplan (en de planologische mogelijkheden) ter plaatse van de ontwikkelingslocatie. Eén bezonningsstudie brengt de bezonning op de woningen aan de Dorpsstraat in beeld, de andere studie brengt de bezonning op de woningen aan de Kapelstraat in beeld. De bezonningsstudies zijn bijgesloten in Bijlage 2 en Bijlage 3 bij deze toelichting. De overige aangrenzende woningen zijn niet beschouwd, omdat deze woningen ten zuiden van de te realiseren bouwmassa zijn gelegen en derhalve nooit schaduw hinder kunnen ondervinden. Uit de bezonningsstudie voor de Dorpsstraat blijkt dat op 19 februari alle voorgevels aan de Dorpsstraat minimaal van 11.00 uur tot 15.00 uur zon ontvangen. De meeste gevels ontvangen tot 17.00 uur / 18.00 zon. Op 21 oktober ontvangen alle voorgevels aan de Dorpsstraat minimaal van 11.00 uur tot 14.00 uur zon. De meeste gevels ontvangen tot 16.00 uur / 17.00 zon. Uit de bezonningsstudie voor de Kapelstraat blijkt dat op 19 februari alle tegenoverliggende voorgevels aan de Kapelstraat minimaal van 13.00 uur tot 16.00 uur zon. De aangrenzende achtergevels ontvangen minimaal van 12.00 uur tot 16.00 uur zon. Op 21 oktober ontvangen alle tegenoverliggende gevels aan de Kapelstraat minimaal van 12.00 uur tot 15.00 uur zon. De aangrenzende achtergevels ontvangen minimaal van 11.00 uur tot 15.00 uur zon.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor alle beschouwde woningen aan de Dorpsstraat en de Kapelstraat geldt dat kan worden voldaan aan de 'lichte norm' van TNO door minimaal 3 a 4 uur zonlichttoetreding via de voor- of achtergevel. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de zonlichttoetreding via eventuele ramen in andere gevels, waarbij deze resultaten opgeteld mogen worden.



Overzichtskartaal met bouwplan "De Eekelaar" (rood) en de afstanden van de te realiseren bebouwingsmassa tot de aangrenzende erven (blauw). De afstanden zijn weergegeven in meters.

Privacy

Toetsingskader

In het kader van de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening', dienen ook de belangen van de direct omwonenden te worden meegenomen. Eén van deze belangen wordt gevormd door het aspect uitzicht / privacy. Wat betreft het deelaspect uitzicht geldt in beginsel dat er in Nederland geen blijvend recht bestaat op uitzicht (o.m. ABRvS 201207927/1/R2). Wat betreft het hiermee samenhangende deelaspect privacy geldt dat dit in beginsel van privaatrechtelijke aard is en zodoende niet aan bod komt bij de beoordeling van het plan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit is alleen anders indien er sprake is van een zogenaamde 'evidente privaatrechtelijke belemmering' (o.m. ABRvS 201502223/1/R4). Hierbij is onder meer art. 5:50, eerste lid BW van belang. Op grond van dit artikel is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daarvoor toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de uitvoerbaarheid is verzekerd, zonder dat deze uitvoering in strijd is met art. 5:50, eerste lid BW.

Beoordeling

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie wordt een bouwmassa gerealiseerd met, gelet op de realisatie van gestapelde woningen op de verdiepingen, diverse gevelopeningen. Voor de te realiseren bouwmassa is nagegaan of er evidente privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig zijn, gelet op art. 5:50, eerste lid BW. Beschouwd is dat het te realiseren hoofdgebouw aan de Dorpsstraat 23 meter van de aan overzijde gelegen woningen is gelegen. Aan de zuidoostzijde bedraagt de afstand van de bouwmassa tot de erven van de woningen aan de Schootakkerstraat 23,5 meter. Aan de Kapelstraat bedraagt de minimale afstand 23,4 meter tussen het bouwplan en de aan de overzijde van de straat gelegen woningen. Aan de zuidoostzijde bedraagt de afstand 2,9 meter, dit betreft de breedte van het belendende pad. Een dergelijke afstand wordt aanvaardbaar geacht, gelet op de ligging van het bouwplan in het centrum van Chaam en het gevoerde ruimtelijke beleid voor verdichting van het dorpscentrum.

Aan de zuidzijde grenst het bouwplan op de ontwikkelingslocatie aan de erven van de woningen aan de Kapelstraat 5 en Kapelstraat 7. Het bouwplan is op 1,8 meter afstand gelegen van het (nieuw te realiseren) erf van de woning aan de Kapelstraat 5. Aan deze zijde van het te realiseren gebouw wordt tot op deze afstand slechts één bouwlaag gerealiseerd. De op de verdiepingen gelegen gestapelde woningen zijn verder teruggelegen. Voor zowel de eerste bouwlaag (waarin de supermarkt wordt gevestigd) als de daarboven gelegen bouwlagen (woningen) geldt dat deze gevels niet worden voorzien van gevelopeningen. Daarnaast geldt dat de eigenaar van Kapelstraat 5 dezelfde is als die van de gronden van de ontwikkelingslocatie. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van Kapelstraat 5 geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig zijn. Het bouwplan is op minimaal 0,2 meter gelegen van de zijdelingse perceelsgrens met de woning aan de Kapelstraat 7. Op een afstand van 2 meter vanaf deze erfgrens bestaat het bouwplan slechts uit één bouwlaag. In deze bouwlaag wordt een supermarkt gevestigd. De muur grenzend aan het erf wordt gesloten uitgevoerd, zonder enige gevelopening. Op deze bouwlaag wordt een dakterras aangelegd voor de aangrenzende en bovengelegen gestapelde woningen. Om te voorkomen dat de privacy van de bewoners van de Kapelstraat 7 wordt aangetast, dient dit dakterras zich tenminste twee meter uit de erfgrens te bevinden. Om die reden is het bestemmingsplan de mogelijkheid tot realisatie van een dakterras ingeperkt. Het bouwplan grenst ook aan de achterste perceelsgrens van de woning aan de Kapelstraat 7, de afstand bedraagt hier minimaal 1,3 meter. Op deze afstand worden ter plaatse balkons gerealiseerd; vanaf deze balkons is dan ook rechtstreeks zicht op het achtererf van de woning aan de Kapelstraat 7. Om te voorkomen dat de privacy van de bewoners van de woning aan de Kapelstraat 7 onevenredig wordt geschaad, is in de bestemmingsregeling middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de gronden uitsluitend conform de bestemming mogen worden gebruikt indien aan de westzijde van de balkons een privacy scherm wordt gerealiseerd en aldus in stand wordt gehouden. Van realisatie en instandhouding kan alleen dan worden afgezien wanneer de eigenaar van Kapelstraat 7 daarvoor toestemming heeft gegeven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de afstand tussen het bouwplan en de nabijgelegen bebouwing aan de Dorpsstraat, Schootakkerstraat en de Kapelstraat, circa 23 meter, ruimtelijk aanvaardbaar is. Ook de afstand tot de nabijgelegen woningen aan de Brouwerij is acceptabel. De afstanden tussen het bouwplan en de erven van de woningen aan de Kapelstraat 5 en Kapelstraat 7 bedragen minder dan 2 meter. Het bouwplan voorziet op deze afstand echter niet in gevelopeningen. Wel kan er een dakterras worden aangelegd op de eerste bouwlaag. In de

bestemmingsplanregels is opgenomen dat dit dakterras niet binnen een afstand van 2 meter van de erfgrens mag worden aangelegd. Daarnaast wordt op één plaats beoogd balkons te realiseren die zicht geven op het erf van Kapelstraat 7. Door middel van opname van een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat een privacy scherm op de balkons wordt gerealiseerd. Hiervan kan uitsluitend worden afgezien indien de eigenaar van Kapelstraat 7 hier toestemming voor geeft. Ook is aan de omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende voorwaarde verbonden: 'ter plaatse van de balkons op as 7, blok 2, moeten privacy schermen worden aangebracht met een hoogte van minimaal 1,85 m'.

Verkeer

Toetsingskader

Voor het aspect verkeer geldt dat dit uitsluitend ruimtelijk relevante verkeersaspecten dienen te worden beoordeeld in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betreft bijvoorbeeld niet de verkeersveiligheid van de inrichting van de weg. Dit is een civiel aspect die op een andere manier via andere regelingen wordt geregeld. Bijvoorbeeld in de Wegenverkeerswet, de APV, de ASVV of het gemeentelijke beleid duurzaam veilig (in het GVVP). Een aspect ten aanzien van verkeersveiligheid, dat wel moet wel beoordeeld is de verkeersintensiteit. De gemeente Alphen – Chaam hanteert hierbij de CROW-normen zoals vermeld in de Algemene Standaarden Verkeer en Vervoer (ASVV).

Beoordeling

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie maken de huidige functies plaats voor het bouwplan "De Eekelaar". Verkeersbewegingen en de verkeersdruk in en rondom de ontwikkelingslocatie kunnen wijzigen (verkeersgeneratie). Onderstaand wordt deze gewijzigde verkeersgeneratie in beeld gebracht.

Allereerst wordt de huidige situatie in beeld gebracht. De gemeente Alphen-Chaam betreft een 'niet stedelijke' gemeente. Het plangebied is gelegen in een 'centrumdorps' gebied. De panden Dorpsstraat 41 tot en met 47 hebben thans de bestemming 'Centrum'. Op basis van de bestemming zijn verschillende functies in het pand mogelijk. Ten behoeve van de berekening van de verkeersgeneratie is de functie 'buurt- en dorpscentrum' gehanteerd zoals opgenomen in de CROW, kencijfers wonen, werken en voorzieningen (publicatie 317). Op basis van de vigerende bestemmingen is totaal circa 2.400 m² in de verschillende massa's die door het nieuwe bouwplan worden vervangen toegestaan (100% van het perceel aan Dorpsstraat 47 mag worden bebouwd en 70% van de percelen Dorpsstraat 41, 43 en 45).

Adres	Bestemming	Categorie	Kencijfers		Verkeersgeneratie	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Dorpsstraat 41 t/m 47	buurt- en dorpscentrum	per 100 m ² bvo	37,4	68,7	897,6	1.648,8
Dorpsstraat 49	vrijstaande woning	koop, vrijstaand (per woning)	7,5	8,3	7,5	8,3
Locaties tussen Dorpsstraat 49 en Kapelstraat 1	3 garageboxen	niet bekend, geschat cijfer	2	2	6	6
Kapelstraat 1 en 3	2 woningen (typologie 'twee-aaneen')	koop, twee onder een kap (per woning)	7,2	8	14,4	16
Totale verkeersgeneratie					925,5	1.679,1

In de huidige situatie, op basis van de mogelijkheden in het bestemmingsplan, genereert de ontwikkelingslocatie minimaal 925,5 en maximaal 1679,1 motorvoertuigen per etmaal.

In de toekomstige situatie zal ter plaatse van de ontwikkelingslocatie de begane grond van de hoofdbouwmassa worden ingevuld door een supermarkt (Lidl). In CROW-publicatie 317 wordt Lidl gekarakteriseerd als een discountsupermarkt. Echter, de laatste jaren heeft de supermarktfomule een transformatie ondergaan, waardoor deze is aan te merken als een goedkope service supermarkt met een laag / middellaag prijsniveau. Om die reden wordt de supermarkt ingedeeld in de categorie fullservicesupermarkt laag / middellaag prijsniveau. Voor de kleinere bouwmassa kan uit worden gegaan van de andere functies die mogelijk worden gemaakt binnen de bestemming 'Gemengd – 1', zoals detailhandel (kleinschalig), een bedrijf of publiekgerichte dienstverlening. Deze hebben allen een minder sterke verkeersaantrekkende werking dan de supermarkt. De berekening van de totale verkeersaantrekkende werking in de nieuwe situatie (weergegeven in de navolgende tabel) betreft een situatie waarin er ook 43 gestapelde woningen op de verdiepingen mogelijk worden gemaakt.

Locatie	Bestemming	Categorie	Kencijfers		Verkeersgeneratie	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Begane grond, hoofdbouwmassa	fullservice supermarkt laag / middel (1.950 m ²)	per 100 m ² bvo	56,2	97,8	1095,9	1907,1
Begane grond, kleine bouwmassa	buurt- en dorpscentrum (235 m ²)	per 100 m ² bvo	37,4	68,7	87,9	161,5
Verdiepingen, woningen	huur, etage, midden / goedkoop (42)	per woning	3,7	4,5	155,4	189
Verdiepingen, woningen	koop, etage, middel (1)	per woning	5,4	6,2	5,4	6,2
Totale verkeersgeneratie					1.344,6	2.263,8

In de toekomstige situatie, op basis van de mogelijkheden in het onderhavige bestemmingsplan, genereert de ontwikkelingslocatie minimaal 1344,6 en maximaal 2.263,8 motorvoertuigen per etmaal. Het onderhavige plan voor de ontwikkelingslocatie genereert minimaal 419,1 (1.344,6 - 925,5) en maximaal 584,7 (2.263,8 - 1679,1) motorvoertuigen per etmaal meer dan in de huidige situatie. Gedeeltelijk betreft deze toename een 'verschuiving', omdat een bestaande supermarkt aan de Brouwerij wordt verplaatst naar de ontwikkelingslocatie. Omdat zich op de achter te laten locatie géén nieuwe supermarkt kan vestigen zal dit een 'dempend' effect hebben op de toename van de verkeersgeneratie ter plaatse van de Brouwerij.

De woningen op de ontwikkelingslocatie worden vanuit de parkeerkelder via de Kapelstraat naar de Dorpsstraat of Schootakkerstraat ontsloten. Het plein Brouwerij heeft op dit moment op één punt aan de Dorpsstraat een gecombineerde in- en een uitgang. In de nieuwe situatie blijft deze in- en uitrit aan de Dorpsstraat behouden én komt er een tweede uitrit te liggen aan de Kapelstraat. De verkeersafwikkeling wordt hierdoor verbeterd. Dit komt de doorstroming op de Dorpsstraat en op het parkeerterrein ten goede. De invloed van de nieuwe ontwikkeling op het

kruispunt Dorpsstraat - Brouwerij is dat hier meer voertuigen het plein op zullen rijden. In principe zullen alle bezoekers voor de commerciële ruimten deze ingang gaan gebruiken; bezoekers van de woningen zullen via de Kapelstraat rijden. Het afrijden blijft gelijk omdat verkeer met de nieuwbouw als bestemming het plein aan de Kapelstraat zal verlaten. Deze kruising kan dit verkeer verwerken, wel wordt de inrichting van het fietspad nader beschouwd.

Het deel van de Kapelstraat gelegen tussen de Dorpsstraat en Kapelstraat 5 wordt tweerichtingsverkeer. Het in twee richtingen berijden van dit stukje Kapelstraat is goed mogelijk mits voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de verschillende verkeerssoorten. Omdat het hier een stukje 30 km/u verblijfsgebied betreft, is fysieke scheiding van de verschillende verkeersdeelnemers geen vereiste. Een verbreding van de Kapelstraat volstaat voor een goede verkeersafwikkeling. Extra aandacht bij de gemeente Alphen – Chaam heeft de uitrit van het terrein aan de Kapelstraat. De Kapelstraat is geen drukke straat en is op het punt van de uitrit voldoende breed, maar deze straat is in de basis van een hogere rangorde dan het parkeerterrein. Om die reden wordt de uitrit daarom ook daadwerkelijk als uitrit vorm gegeven. Op deze wijze is de voorrangssituatie geregeld en is duidelijk dat verkeer uit de uitrit voorrang moet verlenen aan verkeer dat al in de Kapelstraat rijdt.

De hiervoor beschreven toekomstige verkeerssituatie is onderwerp geweest van een verkeerskundig onderzoek. In dit onderzoek, uitgevoerd door Accent adviseurs in oktober 2015, is de ontsluiting van het plein Brouwerij in de beoogde nieuwe situatie onderzocht. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 4 bij deze toelichting. Voor de toekomstige verkeersafwikkeling zijn twee scenario's afgewogen: ten eerste dat de huidige in- en uitrit op de Dorpsstraat behouden blijft en dat daarnaast een extra uitrit wordt gecreëerd via de Kapelstraat. Het tweede scenario betreft dat alleen kan worden ingereden via de Dorpsstraat en alleen kan worden uitgereden via de Kapelstraat. Het doel van het onderzoeken van deze scenario's is dat kan worden bepaald wat de meest wenselijke oplossing is als de verkeersveiligheid wordt beschouwd, de verkeersafwikkeling op het plein en de doorstroming van het verkeer (met name op de Dorpsstraat). Op basis van deze criteria is gebleken dat er géén duidelijke voorkeursvariant is te bepalen. Rekening houdende met het criterium leefbaarheid kan echter wel een lichte voorkeur worden uitgesproken voor het eerste scenario. Aanbevolen wordt om dan wel de rijrichting om te draaien, echter is dit niet realistisch vanwege de positionering van de parkeerplaatsen op het plein. De voornoemde toekomstige verkeerssituatie komt overeen met het eerste scenario.

Conclusie

Het onderhavige plan genereert minimaal 419,1 (1.344,6 - 925,5) en maximaal 584,7 (2.263,8 - 1679,1) motorvoertuigen per etmaal meer dan in de huidige situatie. Om het verkeer goed te verwerken wordt aan de Kapelstraat een extra uitrit aangelegd. Het deel van de Kapelstraat dat is gelegen tussen Kapelstraat 5 en de Dorpsstraat wordt tweerichtingsverkeer. De Kapelstraat wordt hiertoe verbreed. Ter plaatse van de kruising van de Kapelstraat met de Dorpsstraat en de kruising van de Brouwerij met de Dorpsstraat gaat aandacht uit naar een passende inrichting in verband met het fietspad, mogelijk is een buiging in het fietspad nodig om voldoende opstelplaatsen te realiseren.

Parkeren

Toetsingskader

Voor het aspect parkeren geldt dat in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient te worden beschouwd of bij realisatie van een ruimtelijke ontwikkeling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Het is niet noodzakelijk dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, dit is wel het gemeentelijke uitgangspunt. Aanwezige parkeerplaatsen in het openbare gebied mogen bij deze beoordeling in ogenschouw worden genomen. Hierbij moet aangetoond worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die de ruimtelijke ontwikkeling meebrengt op te kunnen vangen. Bij de beoordeling of er voldoende parkeergelegenheid is hoeft alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort buiten beschouwing kan worden gelaten.

Alphen – Chaam heeft geen gemeentelijk parkeerbeleid opgesteld. De gemeente sluit aan bij de zogenoemde CROW-richtlijnen (publicatie 317). De landelijke CROW-richtlijnen hebben geen wettelijke status, toch accepteert de ABRvS deze richtlijnen als een soort 'minimumnorm'. In de CROW-richtlijnen wordt voor diverse functies een minimumnorm en een maximumnorm voor parkeren aangehouden. Deze normering is daarbij afhankelijk van twee variabelen: de stedelijkheidsgraad en de ruimtelijke zone. De stedelijkheidsgraad van Chaam betreft die van 'niet stedelijk', want Chaam kent minder dan 500 adressen per km². De ruimtelijke zone van het centrum van Chaam betreft die van 'centrum'. Echter, voor een aantal functies bestaan geen kencijfers voor de zone 'centrum' in een niet stedelijk gebied. Reden hiervoor is dat de richtlijnen uitgaan van de aanname dat een kern in een 'niet stedelijk' gebied geen echt centrum kennen, maar hooguit een zone met intensievere commerciële activiteit. Deze activiteiten zijn in dat geval vergelijkbaar met de activiteiten in de zone 'schil rond het centrum'.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is door DTV Consultants in april 2016 een parkeeronderzoek gehouden. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in Bijlage 5. Het onderzoek gaat in op de huidige parkeersituatie in het 'functioneel centrum' van Chaam (Brouwerij e.o.) en daarnaast op de parkeerbehoefte afkomstig van de ontwikkelingslocatie. Uit het onderzoek blijkt dat de volgende parkeernormen kunnen worden gehanteerd voor de functies die worden voorzien op de ontwikkelingslocatie, toepassing van de parkeernormen op deze functies leidt daarbij tot de volgende parkeerbehoefte:

Locatie	Bestemming	Categorie	Kencijfers		Parkeerbehoefte (excl. personeel)	
			Min.	Max.	Min.	Max.
Begane grond, hoofdbouwmassa	fullservice supermarkt laag / middel (1.950 m ²)	per 100 m ² bvo	2,7	4,7	49	85
Begane grond, kleine bouwmassa	buurt- en dorpscentrum (235 m ²)	per 100 m ² bvo	2,4	4,4	4	7
Totale parkeerbehoefte detailhandel					53	92

Locatie	Bestemming	Categorie	Kencijfers (incl. bezoek)	Parkeerbehoefte	
				Bezoekers	Bewoners
Verdiepingen, woningen	huur, etage, middel (37)	per woning	1,3 (waarvan 0,3 voor bezoek)	11	37
Verdiepingen, woningen	koop, etage, middel (6)	per woning	1,3 (waarvan 0,3 voor bezoek)	2	6
Totale parkeerbehoefte woningen (cumulatief)				13	43

Geconcludeerd kan worden dat ten behoeve van de realisatie van detailhandel (supermarkt, overige detailhandel) op de begane grond (eerste bouwlaag) van het nieuw te realiseren gebouw minimaal 53 parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Ten behoeve van de realisatie van de bovengelegen woningen (tweede, derde en vierde bouwlaag) dienen minimaal 56 parkeerplaatsen te worden aangelegd (13 parkeerplaatsen + 43 parkeerplaatsen). In totaal dienen 109 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ten behoeve van de functies op de ontwikkelingslocatie. Bij het realiseren van parkeerplaatsen dient rekening te worden gehouden met de verhouding 'openbaar' – 'niet openbaar'. Tenminste 66 parkeerplaatsen dienen, indien geen maatregelen worden getroffen, openbaar toegankelijk te zijn (53 parkeerplaatsen detailhandel, 13 parkeerplaatsen bezoekersparkeren). De overige 43 parkeerplaatsen behoeven niet openbaar toegankelijk te zijn.

Het voorliggende plan voor de ontwikkelingslocatie gaat uit van de realisatie van:

- 59 parkeerplaatsen op maaiveld (noord-, west- en oostzijde gebouw), echter 5 bestaande parkeerplaatsen verdwijnen in het gebied, waardoor er sprake is van een toevoeging van 54 nieuwe parkeerplaatsen op maaiveld;
- 55 parkeerplaatsen in een parkeerkelder onder het te realiseren gebouw;
- 6 parkeerplaatsen op maaiveld aan de zuidzijde van de ontwikkelingslocatie, ontsloten via de Schootakkerstraat.

Geconstateerd kan worden dat in totaal 110 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd ter plaatse van de ontwikkelingslocatie. Daarmee wordt voldaan aan de minimum parkeernorm (kwantitatief). Van dit aantal parkeerplaatsen worden er 60 parkeerplaatsen aangelegd op openbaar toegankelijk terrein (54 + 6 parkeerplaatsen), 55 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de parkeerkelder. Op basis van deze verdeling zou in theorie niet kunnen worden voldaan aan de kwalitatieve parkeernorm. Dit tekort aan openbare parkeerplaatsen kan echter worden opgeheven door een aantal parkeerplaatsen in de parkeerkelder ook toegankelijk te maken voor 'niet bewoners'. Indien de bezoekers van de woningen (parkeerbehoefte: 13 parkeerplaatsen) ook gebruik maken van de parkeerkelder, dan kan het kwalitatieve tekort worden opgelost. De parkeerkelder wordt normaliter afgesloten voor 'niet bewoners'. Door middel van het treffen van aanvullende maatregelen kan worden verzekerd dat ook 'niet bewoners' gebruik kunnen maken van de kelder, bijvoorbeeld door het aanleggen van een intercominstallatie waar bezoekers van de woningen zich kunnen melden.

Ten aanzien van de parkeerbalans zijn een aantal aannames gehanteerd:

- op basis van de CROW-richtlijnen kan in theorie worden volstaan met de realisatie van 1,2 parkeerplaats per woning. Dit is passend binnen de door de CROW onderscheiden bandbreedtes. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met de verdeling tussen bewoners en bezoekers van de woonfunctie. Op basis van de CROW-normering van 0,3

parkeerplaats voor bezoek, per woning en een minimaal aantal van 1 parkeerplaats per woning voor bewoners, kan worden gewerkt met een norm van 1,3 parkeerplaats per woning;

- bij het berekenen van de parkeerbehoefte van de functie detailhandel (op de ontwikkelingslocatie) is gerekend exclusief de behoefte afkomstig van personeel. Van de in de CROW gehanteerde parkeernormen is bij een supermarkt 7% parkeren voor personeel en bij overige detailhandel 27% parkeren voor personeel. Dit is verdedigbaar gelet op de aanwezigheid van een blauwe zone. Binnen deze zone mag niet langer dan twee uur aaneengesloten worden geparkeerd. Omdat personeel langer verblijft dan twee uur, kan het personeel niet in de blauwe zone parkeren. Personeel parkeert derhalve buiten de blauwe zone. Deze aanname is, bij toevoeging van functies, uitsluitend verdedigbaar indien buiten de blauwe zone voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn voor het parkeren van personeel. Uit uitgevoerd parkeeronderzoek blijkt dat de ruimte buiten de blauwe zone over het algemeen voldoende restcapaciteit bevat. Daarnaast worden op gronden die niet tot de openbare ruimte behoren negen parkeerplaatsen gereserveerd voor personeel;
- in de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de minimumnorm zoals die is opgenomen in de CROW-richtlijnen. Het is aanvaardbaar deze norm te hanteren als in de huidige situatie geen sprake is van een parkeerprobleem. Om de huidige situatie in beeld te krijgen is in het voorjaar van 2016 een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de parkeerbezetting. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van een onacceptabel tekort aan parkeerplaatsen. De verdeling van de parkeerbezetting laat wel zien dat de plaatsen die het dichtst bij de ingang van de supermarkt zijn gelegen voor het grootste gedeelte van de dag volledig vol staan. Op de overige delen van het parkeerterrein is nog ruimte om te parkeren;
- het gebruik van de minimumnorm dient niet uitsluitend aanvaardbaar te zijn in de huidige situatie, maar tevens in de toekomstige situatie. In de toekomstige situatie zal de Lidl verhuizen naar de ontwikkelingslocatie en zal de vrijkomende locatie een nieuwe invulling krijgen. Deze nieuwe invulling zal niet bestaan uit een nieuwe supermarkt, maar waarschijnlijk uit detailhandel of publiekgerichte dienstverlening. Ook is de vestiging van een sportschool (fitnesscentrum) denkbaar. Ter indicatie is een inschatting gemaakt van de nieuwe parkeerbehoefte voor de vrijkomende locatie op basis van de CROW-parkeerkencijfers voor detailhandel en voor een sportschool. Hieruit blijkt dat minimaal 27 parkeerplaatsen nodig zijn voor een invulling met een 'sportschool' en dat minimaal 19 parkeerplaatsen nodig zijn voor vestiging van 'detailhandel overig'. Deze parkeerbehoefte is lager dan die van een fullservice supermarkt, waardoor de parkeersituatie ter plaatse verbeterd. Ten aanzien van de sportschool geldt tevens dat de bezoekers hiervan op een ander moment van de dag gebruik maken van het parkeerterrein, waardoor er sprake is van dubbelgebruik.

Het plan voorziet in een laad- en losplaats op eigen terrein van de supermarkt. De voorgenomen beweging is om vanaf de Dorpsstraat de Kapelstraat in te rijden en vervolgens achteruit terug te steken, de losplaats op. Deze beweging kent een belangrijk risico, te weten het achteruitrijden met een vrachtwagen. Deze beweging vindt echter grotendeels plaats buiten het reguliere verkeer. Achteruitrijden met een vrachtwagen hindert het uitrijden van het parkeerterrein niet. Daar komt bij dat de ruimte op het laad- en los terrein dusdanig groot is dat de chauffeur eenvoudig achteruit kan draaien zonder daarbij meerdere keren te hoeven steken. Hierbij wordt een deel van de uitrit van de ondergrondse garage gebruikt. Wanneer het voertuig eenmaal geparkeerd staat op de laad- en losplaats, staat deze volledig op eigen terrein. Het

laden- en lossen kan dan ook plaats vinden zonder dat dit een risico vormt voor de doorstroming en/of verkeersveiligheid. Ook het in- uitrijden van de ondergrondse garage wordt niet gehinderd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van realisatie van het bouwplan op de ontwikkelingslocatie binnen de ontwikkelingslocatie kan worden opgelost. De parkeeroplossing voldoet aan de minimumnorm van de CROW-richtlijnen. Echter, een deel van de benodigde parkeerplaatsen voor bezoekers van de te realiseren woningen is niet op maaiveld gelegen en derhalve niet direct openbaar. Bezoekers van de woningen dienen om die reden gebruik te maken van de parkeerkelder. Dit kan worden verzekerd door de realisatie van technische maatregelen, bijvoorbeeld een intercominstallatie. Het gebruiken van de minimumnorm van de CROW-richtlijnen is aanvaardbaar gelet op de huidige parkeersituatie en de mogelijke invulling van de vrijkomende locatie van de Lidl. Ook de nieuwe laad- en losplaats bij de te realiseren supermarkt is beschouwd. Deze laad- en losplaats is volledig op eigen terrein gelegen en zodoende niet van invloed op het functioneren van het parkeerterrein.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Alphen - Chaam heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor windturbines. Vliegbasis Gilze-Rijen kent een dergelijk (maatgevend)

radarverstoringsgebied niet. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de ‘omstandigheden van het geval’ en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake een ruimtelijke ontwikkeling met min of meer vergelijkbare ‘omstandigheden van het geval’ als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling (12 woningen) als ‘nieuwe

stedelijke ontwikkeling' werd aangemerkt. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate grootschalig dat deze werd aangemerkt als 'woningbouwlocatie' en derhalve als 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015, 201407135/1/R1). De ontwikkeling van een supermarkt is eveneens als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' aangemerkt (ABRvS 11 februari 2015, 201401606/1/R6). Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief ter plaatse van de ontwikkelingslocatie dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Door Bureau Stedelijke Planning is in april 2016 een onderzoek verricht naar de verhouding van het voorliggende bouwplan tot de 'ladder voor duurzame verstedelijking', uitsluitend voor de functie detailhandel. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in Bijlage 6 bij deze toelichting. Navolgend zijn de conclusies van het verrichte onderzoek weergegeven. In het kader van de planologische procedure heeft tevens een actualisatie van de leegstandscijfers plaatsgevonden (opname september 2016). Deze actualisatie is opgenomen in Bijlage B van de Nota van zienswijzen (bijgesloten als Bijlage 21 bij deze toelichting). De actualisatie is verwerkt in de navolgende leegstandscijfers (tabel). Ook worden de te realiseren woningen getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze toetsing heeft plaats op basis van uitgevoerde woningmarktonderzoeken. Deze onderzoeken, de Quickscan woningmarkt (Companen, 2010) en het Woningmarktonderzoek (Companen, 2015), zijn bijgesloten in respectievelijk Bijlage 7 en Bijlage 8 bij deze toelichting. In het kader van de planologische procedure heeft een aanvullend gespecificeerd onderzoek plaatsgevonden, dit betreft de Ladderonderbouwing Centrum Chaam (Companen, september 2016). Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage C van de Nota van zienswijzen en is tevens als Bijlage 22 bijgesloten bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten van de onderzoeken inzichtelijk gemaakt.

Trede 1

Bij de toetsing aan de eerste trede dient te worden beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Ten aanzien van het begrip 'regio' geldt dat de regio per functie dient te worden bepaald, voor iedere functie kan de regio immers anders zijn. Ten aanzien van de ontwikkeling van de supermarkt en detailhandel geldt dat het primaire onderzoeksgebied bestaat uit de kern Chaam. Het secundaire onderzoeksgebied bestaat uit het gebied waar het functioneel mee is verbonden voor deze activiteiten, globaal het gebied tussen de A16 / A58 en de N260 van Gilze naar Baarle-Nassau en de Belgische grens. Binnen dit gebied heeft Chaam een bijzondere positie. Chaam vervult van oudsher met zijn voorzieningenaanbod een bovenlokale functie, enerzijds voor rekening van een reguliere functie voor de overige inwoners van de gemeente (aangevuld met Belgen uit de grensstreek) en anderzijds voor de toeristen en recreanten, in en rond het dorp. Ten aanzien van de functie wonen geldt dat de gemeente Alphen – Chaam onderdeel uitmaakt van de regio West-Brabant.

Ten behoeve van het bepalen van de actuele regionale behoefte aan detailhandel is een indicatieve distributieve berekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat er in Chaam in de dagelijkse sector voor de toekomst sprake is van een beperkte uitbreidingsruimte. Deze ruimte komt voor rekening van een beperkte groei van de koopkrachtbinding. De toename van de binding is voor rekening van de kwalitatieve verbetering van het supermarkt-aanbod in de kern (schaalvergroting Lidl-supermarkt). Distributief is de ruimte echter beperkter dan de omvang van de toename van het supermarkt- c.q. dagelijkse aanbod. Daarmee is echter niet gezegd dat er aan de beoogde verplaatsing annex vergroting van Lidl geen behoefte bestaat. Het gaat voor het dagelijks aanbod immers primair om de optimalisatie van een reeds gevestigde supermarkt. Aan deze uitbreiding is behoefte, getuige alleen al het feit dat het supermarktaanbod in Chaam

momenteel (te) kleinschalig van aard is. Hierdoor staat de dragende functie van het supermarktaanbod voor het centrum onder druk. Vertaald in de terminologie van de ladder: er is een actuele regionale behoefte aan te tonen als het gaat om de uitbreiding van het dagelijks aanbod in Chaam, en dan vooral als het gaat om het supermarktaanbod. Dit betekent niet dat een derde supermarkt kan worden toegevoegd in de door Lidl achter te laten ruimte, daarvoor ontbreekt de behoefte. De behoefte is wel zo groot dat het bestaande supermarktaanbod, in de omvang van de individuele vestigingen, kan worden uitgebreid.

Voor een sterk heterogene sector als de niet-dagelijkse sector geldt dat (veel meer nog dan voor de relatief homogene dagelijkse sector) aan de uitkomsten van de berekeningen, als opgenomen in de bijlagen, slechts een sterk indicatieve waarde moet worden gehecht. Op basis van die zeer indicatieve distributieve berekening is te herleiden dat de in Chaam gerealiseerde vloerproductiviteiten lager liggen dan landelijk. De uitkomst van de berekening betekent overigens niet dat de winkels in Chaam per definitie verliesgevend zijn. Zo is in Chaam relatief veel doelgericht bezocht detailhandelsaanbod (o.a. woonzaken, antiekwinkels) gevestigd, die gemiddeld genomen een lage vloerproductiviteit kennen. Bovendien is een lage vloerproductiviteit niet ongebruikelijk voor kleine kernen, ook omdat de huisvestingslasten hier vaak relatief laag zijn. Ook het feit dat de leegstand in Chaam fors onder het landelijk gemiddelde ligt, is een teken dat het gevestigde aanbod niet per definitie verliesgevend is. Vertaald in de terminologie van de ladder is er echter geen overduidelijke regionale behoefte aan te tonen als het gaat om de uitbreiding van het niet-dagelijks aanbod in Chaam. Invulling van de ruimte die Lidl achterlaat (890 m² wvo) en invulling van de tweede bouwmassa (ca. 190 m² wvo) met niet-dagelijks aanbod heeft echter geen onaanvaardbare consequenties voor het gevestigde aanbod in Chaam, niet in het centrum en niet in de rest van Chaam. Dit is voor rekening van het feit dat het (ten opzichte van het reeds gevestigde aanbod) om een beperkte aanvulling op het bestaande niet-dagelijkse aanbod gaat.

Bij toetsing aan de eerste trede is voorts van belang om te bepalen of sprake kan zijn van (ruimtelijk) relevante leegstand als gevolg van de ontwikkeling. Relevante leegstand kan onder meer ontstaan als het bedrijfspand van een concurrent leeg komt te staan én bijzondere eigenschappen bezit waardoor ander gebruik niet mogelijk is én als leegstand ontstaat als gevolg van de voorziene ontwikkeling in de omgeving van het bij de concurrent in gebruik zijnde bedrijfspand. Ten aanzien van de eerste vorm van relevante leegstand geldt dat concurrerend aanbod in Chaam is gevestigd in courante panden die géén bijzondere eigenschappen bezitten. Ten aanzien van de tweede vorm van relevante leegstand is beschouwd of er in de huidige situatie sprake is van leegstand in de omgeving van het concurrerende aanbod (kern Chaam). Uit deze beschouwing blijkt dat in Chaam momenteel drie panden leegstaan met een totaal oppervlak van 157 m² bvo:

Adres	Leegstand in m ² bvo	Soort leegstand
Dorpsstraat 67	45	Structureel
Dorpsstraat 70	23	Langdurig
Dorpsstraat 71	89	Structureel

* Opname september 2016. Pand aan de Dorpsstraat 45 – onderdeel van de ontwikkelingslocatie – is inmiddels geamoveerd en om die reden niet meer in de tabel opgenomen.

De winkelleegstand ligt ruim onder het landelijk gemiddelde van 7,5%. De meeste panden staan leeg in het centrum van Chaam, aan de Dorpsstraat. Er is een onderscheid te maken in aanvang/frictie leegstand (minder dan een jaar), langdurige leegstand (een tot drie jaar) en structurele leegstand (langer dan drie jaar). De leegstand in Chaam (157 m²) is volledig te beschouwen als langdurige of structurele leegstand. Geconcludeerd kan worden dat de leegstand in Chaam zich beperkt tot een gering aantal vierkante meters, waarbij de betrokken panden een relatief gering aantal vierkante meters brutovloeroppervlak hebben.

Met het voorgenomen initiatief kan een deel van de leegstand in het centrum van Chaam afnemen. Doordat het voorheen leegstaande pand aan de Dorpsstraat 45, welke inmiddels is geamoveerd, onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling neemt de leegstand in het centrum in ieder geval af met ca. 200 m² wvo. De verplaatsing van de Lidl-supermarkt naar de nieuwe ruimte zal moeten leiden tot een herinvulling van het achter te laten pand. Deze locatie biedt echter kansen voor winkels die willen profiteren van de versterkte trekkracht van het centrum. Mogelijk biedt het ook gevestigde winkels mogelijkheden tot eventuele uitbreiding. Tot slot biedt het mogelijkheden voor andere commerciële functies, niet zijnde detailhandel, die bijdragen aan de centrumfunctie van Chaam. Dit zal leiden tot een aanzienlijke structuurversterking van het centrum van Chaam. Ondernemers in het centrum kunnen hiervan profiteren.

De gemeente Alphen-Chaam voert flankerend beleid om leegstand in het centrum te voorkomen. Onderdeel hiervan is het (direct) beperkt verruimen van de planologische gebruiksmogelijkheden van onder meer het huidige Lidl-pand om zodoende ook andere functies toe te staan. Een dergelijk beleid en de juridisch-planologische borging daarvan is passend binnen de reikwijdte van art. 3.1.6 lid 2 Bro; er mag in dit geval worden uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden (ABRvS 25 mei 2016, 201508654/1/R6). Er hoeft geen rekening te worden gehouden met een onwaarschijnlijk scenario waarin binnen het plangebied enkel of overwegend een bepaalde functie, zoals bedrijvigheid, zal worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat het om de herstructurering van een bestaand winkelcentrum gaat, waarbij een invulling met detailhandel voorop staat.

Ten behoeve van het bepalen van de actuele regionale behoefte aan woningen werkt de gemeente Alphen – Chaam samen in de Regio West-Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 zijn, op basis van de provinciale woningbouwprognoses 2014 en de Regionale Agenda Wonen, de meest recente woningbouwafspraken gemaakt. De gemeente Alphen-Chaam mag op basis van deze afspraken 400 woningen bouwen (in scenario hoog) voor de periode 2015 t/m 2024. Dit aantal is tot stand gekomen op basis van provinciale woningbehoefteprognoses per regiogemeente die gezamenlijk optellen tot een regionale woningbehoefte. De gemeente Alphen-Chaam kent op dit moment projecten voor ongeveer 324 woningen (inclusief het voorliggende plan De Eekelaar) en zit daarmee nog ruim onder het aantal woningen dat de gemeente mag realiseren op basis van de regionale woningbouwafspraken. Met aftrek van de woningen die gesloopt worden (5 woningen) is in het plan De Eekelaar sprake van een toevoeging van 38 woningen.

Uit de Quickscan woningmarkt 2010 (Quickscan woningmarkt Gemeente Alphen-Chaam en gemeente Baarle-Nassau, Companen, 16 december 2010) blijkt dat de gemeente Alphen-Chaam een hoge kernbinding kent (bijna 70%), wat betekent dat een groot deel van de woningvraag binnen de eigen gemeentegrenzen ingevuld moet worden. Dit betekent dat er weliswaar voor een deel van de woningvraag sprake is van een regionale woningmarkt, maar

deze zich voor het belangrijkste deel juist lokaal afspeelt. De gemeente Alphen-Chaam wil voor haar inwoners een compleet aanbod creëren, zodat inwoners zich niet genoodzaakt voelen om voor bepaalde woningtypes uit te moeten wijken naar de nabij gelegen steden. Daarbij hoort dan ook meer centrumgerelateerd aanbod in de nabijheid van voorzieningen, waarin het plan De Eekelaar voorziet. Om inzicht te krijgen in de daadwerkelijke vraag naar woningen heeft de gemeente Alphen-Chaam in 2015 een woningmarktonderzoek uit laten voeren (Woningmarktonderzoek 2015, Companen, 2 maart 2016). In dit onderzoek is reeds rekening gehouden met de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is naar ongeveer 40 appartementen in de huursfeer. Vooral de doelgroepen 1-2 persoonshuishoudens in de leeftijden tot 30 jaar en van 30 tot 55 jaar geven aan behoefte te hebben aan huurappartementen. Dit past in het beeld van de in de toekomst dalende gezinsgrootte en daarmee samenhangende toename van het aantal (kleinere en oudere) huishoudens (+450 huishoudens over 15 jaar). Het aantal huishoudens zal sneller stijgen dan het aantal inwoners: door de vergrijzing zal het aantal één en tweepersoonshuishoudens toenemen, wat zorgt voor een grotere woningbehoefte in de gemeente. Voor de kern Chaam is zowel op de korte als lange termijn behoefte aan appartementen, vooral in de huursector en in mindere mate in de koopsector. De vergrijzing vraagt ook om voldoende levensloopbestendige woningen, dat zijn overigens niet alleen appartementen maar ook grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Uit de Ladderonderbouwing Centrum Chaam (Companen, september 2016) blijkt dat voor het bouwplan De Eekelaar uit kan worden gegaan van het Woningmarktonderzoek 2015, waarbij tevens geldt dat er sprake is van een positieve bandbreedte in het aantal woningen ten opzichte van de (relatief onzekere) prognoses uit het Woningmarktonderzoek 2015.

Omdat het plan De Eekelaar voorziet in levensloopbestendige woningen past het goed bij de vergrijzende bevolkingsopbouw met meer kleinere en oudere huishoudens. Ook past het plan bij de verwachte vraag naar huurappartementen, doordat vrijwel het gehele plan in het huursegment zal worden gerealiseerd. Binnen het huursegment zijn in het plan minimaal 10 sociale huurappartementen gepland. Dit biedt ruimte om in de overige appartementen ruimte te bieden aan de middeninkomens die een woning zoeken in het segment tussen € 700,- en € 900,- huur per maand. Een doelgroep die op basis van hun inkomen in de sociale huurmarkt geen plek vindt, maar vaak niet de middelen heeft om een koopwoning te kopen. Een laatste relevante ontwikkeling is dat de sociale huurmarkt de laatste jaren verder onder druk komt te staan. Woningbouwcorporaties kunnen nog maar beperkt investeren en zodoende geen nieuwbouw meer plegen. Echter in het woningmarktonderzoek is wel aangetoond dat er ruimte is om circa 15 huurwoningen per jaar toe te voegen. Daarbij is zichtbaar dat deze woningen ook steeds meer worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Dat maakt particuliere initiatieven voor huurwoningen des te meer gewenst.

Trede 2

Het 'bestaand stedelijk gebied' wordt gedefinieerd als: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het onderhavige plangebied kan worden gekenmerkt als een dergelijk bestaand stedenbouwkundig samenstel, aangezien het plangebied is gelegen in de kern Chaam (omringd door bebouwing en samenhangende openbare ruimtes) en het feit dat het plangebied op dit moment bebouwd is ten behoeve van centrumvoorzieningen. De behoefte aan detailhandel (supermarkt en publiekgerichte dienstverlening) en woningbouw wordt zodoende opgevangen

door benutting van beschikbare gronden voor herstructurering én transformatie. Het concentreren van detailhandel in dagelijkse behoeften op deze locatie draagt bij aan het uitgangspunt om een levendig dorpshart te realiseren. Het woningtype appartementen is eveneens uitermate geschikt om juist op deze centrumlocatie te ontwikkelen. Enerzijds draagt het bij aan de in een centrum mogelijke (en gewenste) hogere bebouwingsintensiteit. Anderzijds biedt deze ontwikkeling invulling aan de vraag van bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld senioren) om gelijkvloers en dichtbij voorzieningen te wonen. Andere plannen die in de kern Chaam worden ontwikkeld liggen niet in het centrumgebied en lenen zich niet voor het woningtype appartementen. Op die locaties wordt ingezet op grondgebonden woningen. Op deze wijze brengt de gemeente Alphen-Chaam differentiatie aan in het nieuwbouwprogramma.

Trede 3

Aan de derde trede hoeft niet te worden getoetst aangezien de beoogde stedelijke ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het in onderhavige bestemmingsplan opgenomen bouwplan De Eekelaar ter plaatse van de ontwikkelingslocatie voldoet aan de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking, aangezien er sprake is van een actuele regionale behoefte en het een herstructureringslocatie is binnen bestaand stedelijk gebied.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

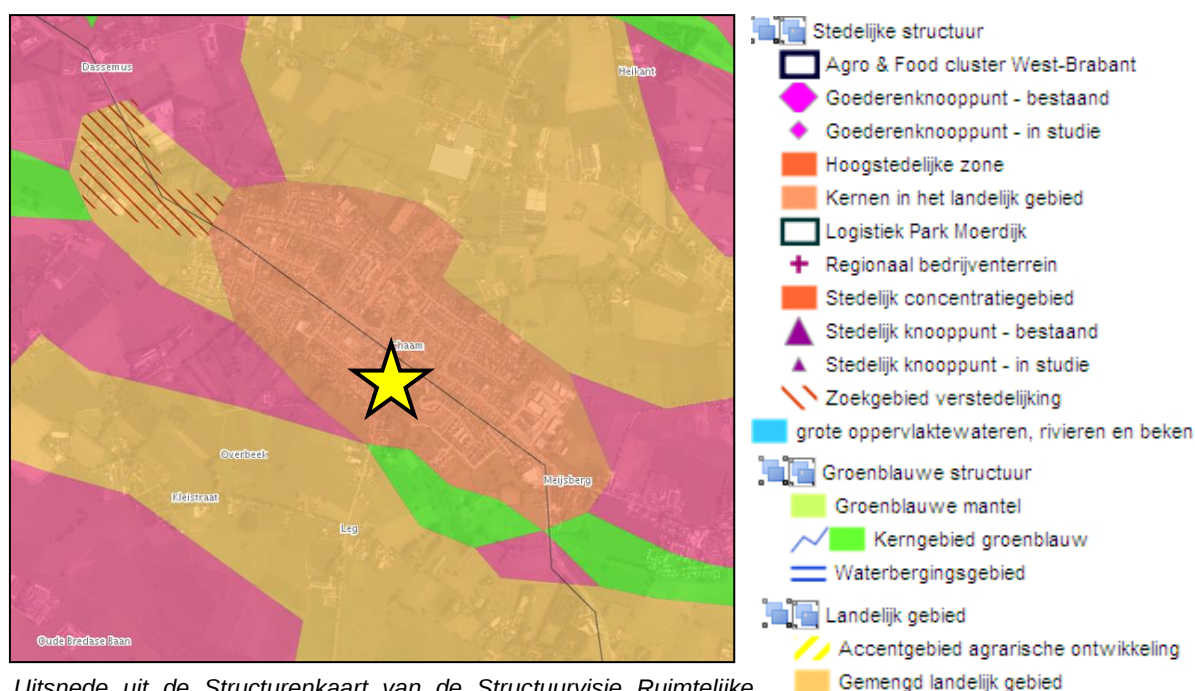
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij

ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Chaam geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Chaam onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Met de realisatie van het bouwplan voor detailhandel (supermarkt) en gestapelde woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Chaam wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er ten eerste inbreiding plaats op een 'open locatie' binnen het dorp. Ten tweede wordt het gebruik van de gronden, onder meer door herstructurering, geïntensiveerd. Hierdoor blijft het open buitengebied rondom Chaam

ge vrijwaard van verstenen. Ten aanzien van detailhandel geldt dat de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar detailhandelsvoorzieningen worden afgestemd in de Regionale agenda Werken. Ten aanzien van de 'kernen in het landelijke gebied' hanteert de Provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied. In het voorliggende plan wordt beoogd een supermarkt, overige kleinschalige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening mogelijk te maken. Dit betreft voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

Conclusie

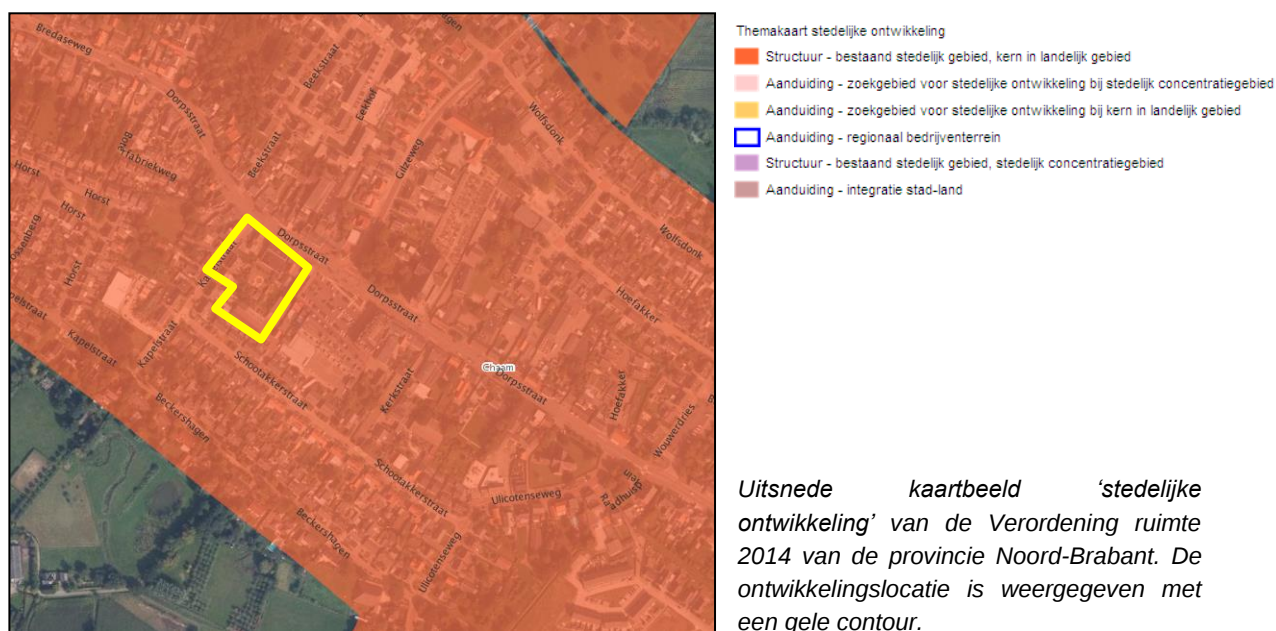
De gewenste ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijke beleid als neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.

Verordening ruimte 2014, 2014

Algemeen

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Op 15 juli 2015 is een herziene versie van de Verordening ruimte 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.



Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Artikel 4.2 bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende plangebied, waarbinnen wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling, is geheel gelegen in het bestaand stedelijk gebied van de kern in het landelijk gebied Chaam.

Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

In artikel 4.3 is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken bedoeld en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

De gemeente Alphen-Chaam maakt in regionaal verband afspraken over woningbouw binnen de Regio West-Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 9 december 2015 zijn, op basis van de provinciale woningbouwprognoses 2014 en de Regionale Agenda Wonen, de meest recente woningbouwafspraken gemaakt. De gemeente Alphen-Chaam mag op basis van deze afspraken 400 woningen bouwen (in scenario hoog) voor de periode 2015 t/m 2024. Dit aantal is tot stand gekomen op basis van provinciale woningbehoefteprognoses per regiegemeente die gezamenlijk optellen tot een regionale woningbehoefte. De gemeente Alphen-Chaam kent op dit moment projecten voor ongeveer 324 woningen (inclusief het plan De Eekelaar) en zit daarmee nog ruim onder het aantal woningen dat de gemeente mag realiseren op basis van de regionale woningbouwafspraken. Met aftrek van de woningen die gesloopt worden (5 woningen) is in het plan De Eekelaar sprake van een toevoeging van 38 woningen.

Conclusie

De realisatie van de gestapelde woningen op de ontwikkelingslocatie is passend binnen de regionale woningbouwafspraken.

Artikel 4.8: Detailhandelslocaties

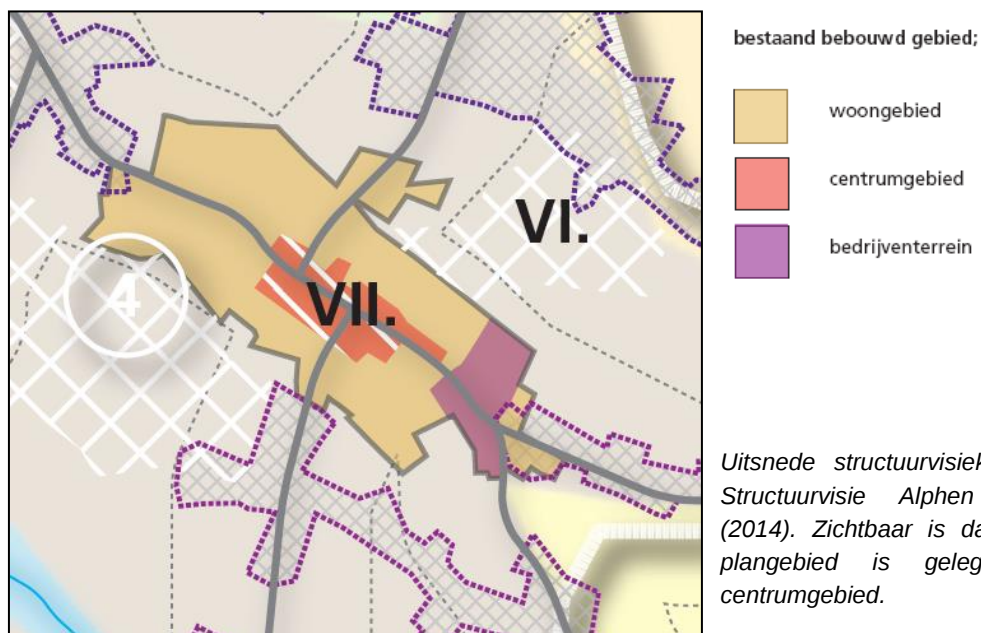
Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen.

Beoordeling

Een 'detailhandelslocatie' wordt in de Verordening ruimte 2014 gedefinieerd als: 'gebied waar een concentratie van detailhandelsvestigingen, danwel een detailhandelsvestiging met een bovenlokaal verzorgingsgebied, aanwezig is of waaraan bij de gemeentelijke structuurvisie een concentratie van detailhandelsvestigingen is toegedacht'. Het begrip 'ontwikkeling' is niet nader gedefinieerd. Het begrip 'uitbreiding' wordt gedefinieerd als 'vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak'. Geconstateerd kan worden dat er géén gebied waar een concentratie aan detailhandelsvestigingen aanwezig is wordt ontwikkeld. Immers, een dergelijk 'gebied' is binnen het plangebied, met inbegrip van de 'ontwikkelingslocatie' (gelet op het grotendeels bestemd zijn van de gronden met de bestemming 'Centrum'), reeds aanwezig. Gesteld kan worden dat het begrip 'uitbreiding', gelet op de redactie van het begrip 'detailhandelslocatie' (welke uitgaat van gebieden in plaats van bestemmingsvlakken), niet van toepassing is. Beschouwd moet worden of er sprake is van de uitbreiding van een 'gebied waar een concentratie van detailhandelsvestigingen aanwezig is of waaraan in de structuurvisie een concentratie aan detailhandelsvestigingen is toegedacht'.

In de Structuurvisie Alphen – Chaam (2014) worden binnen het 'bestaand bebouwd gebied' drie verschillende typen gebieden onderscheiden: woongebieden, centrumgebieden en bedrijventerreinen. Het onderhavige plangebied, inclusief de gehele ontwikkelingslocatie, is in zijn geheel in het 'centrumgebied' van Chaam gelegen. Dit centrumgebied wordt in de structuurvisie westelijk begrensd door de Kapelstraat en zuidelijk door de Schootakkerstraat. In dit centrumgebied wordt op basis van de structuurvisie beoogd winkels voor de eerste levensbehoeften te concentreren. Andere winkels kunnen zich in dit centrumgebied vestigen, maar ook in de aangrenzende linten. Centrumvoorzieningen die een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid van een dorpshart worden ook naar dit centrumgebied geleid. Geconcludeerd kan worden dat het 'centrumgebied' reeds als een 'detailhandelslocatie' wordt aangemerkt. Zodoende heeft géén uitbreiding van een detailhandelslocatie plaats.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat zich geen ontwikkeling van een detailhandelslocatie voordoet, omdat binnen het plangebied (incl. ontwikkelingslocatie) reeds een dergelijke locatie aanwezig is. Op basis van de structuurvisie van de gemeente Alphen – Chaam wordt het onderhavige gebied eveneens beschouwd als een detailhandelslocatie, zodoende heeft geen uitbreiding plaats. De onderhavige ontwikkeling van een gebouw met daarin detailhandel is passend binnen het provinciale beleid.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat

1. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Ad 1. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ad 2. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder

onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Beoordeling

Voorwaarden ad 1:

- a. onderhavig plan maakt gebruik van bestaande percelen die gelegen zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Derhalve is dit artikellid niet van toepassing.
- b. in onderhavig geval is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag, maar wordt gebruik gemaakt van reeds binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen percelen.
- c. in paragraaf 4.2 is het planvoornemen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- d. het bestemmingsplan is niet gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Derhalve is dit artikellid niet van toepassing.

Voorwaarden ad 2:

- a. in hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt beargumenteerd waarom er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten;
- b. in paragraaf 3.3 van onderhavige toelichting is beschreven dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling wat betreft omvang van de bebouwing en de beoogde functie passend is in de omgeving.;
- c. de ontwikkelingslocatie binnen het plangebied wordt ontsloten via de thans aanwezige wegenstructuur. Deze structuur is voldoende op orde om de toekomstige verkeersbewegingen op te vangen. Nabij de ontwikkelingslocatie is een bushalte gelegen. Deze halte is gelegen op loopafstand van de ontwikkelingslocatie. Ten aanzien van het parkeren is in hoofdstuk 3 reeds de parkeerbalans aangegeven. Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit binnen het plangebied. De effecten van het planvoornemen ten aanzien van het milieu worden besproken in hoofdstuk 5. Tevens is afgewogen of een milieueffectrapportage noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

4.4 Gemeentelijk beleid

Masterplan Centrum Chaam fase 2, 2009

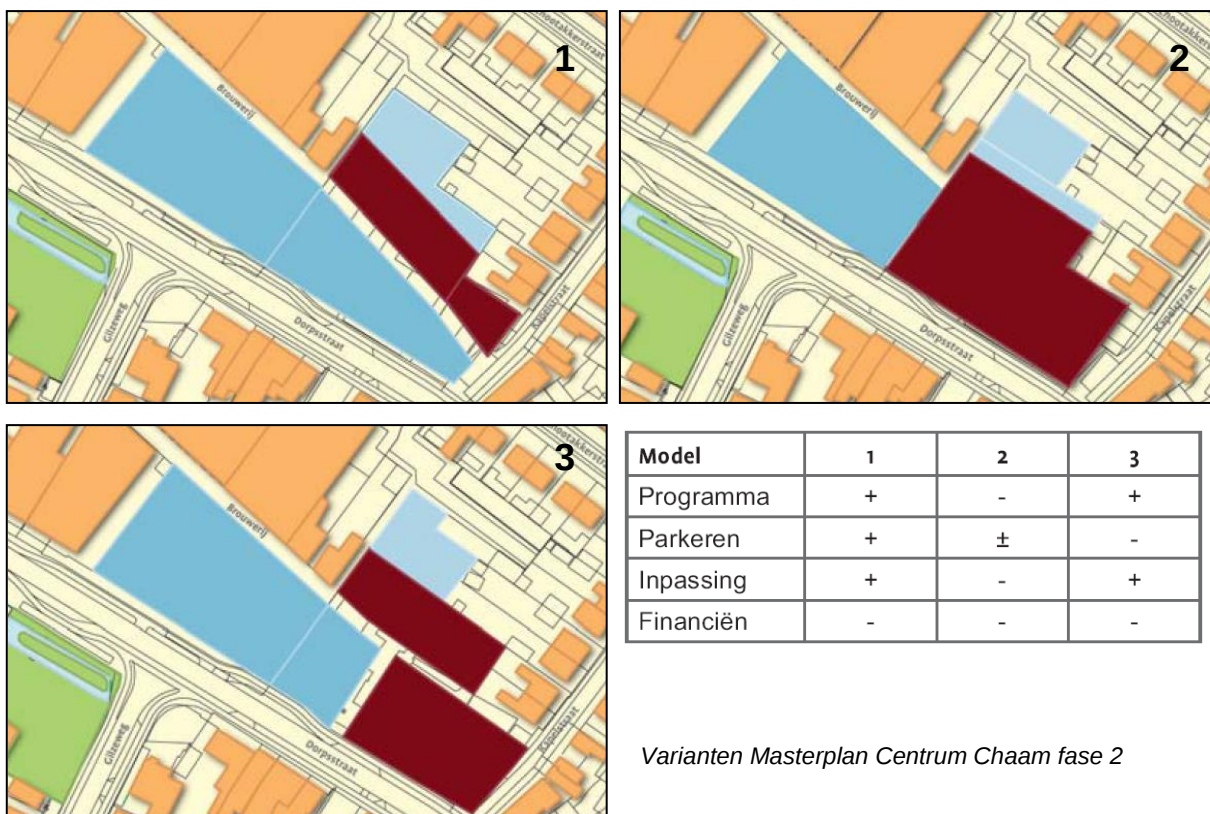
Toetsingskader

In oktober 2009 is door de gemeenteraad het Masterplan Centrum Chaam fase 2 vastgesteld. Dit masterplan is, op basis van de Centrumvisie Chaam 2001, specifiek opgesteld voor ontwikkeling van de gronden die zijn gelegen tussen het plein Brouwerij en de Kapelstraat. Na realisatie van bebouwing aan de overige zijden van het plein is, zo wordt in het masterplan geconstateerd, de herontwikkeling van de laatste zijde van het plein komen te stagneren. Aangegeven wordt dat het onmogelijk is om op deze locatie een financieel haalbare invulling te maken. In het Masterplan worden, indicatief, drie modellen voor invulling voorgesteld die worden beoordeeld op basis van de criteria programma, parkeren, ruimtelijke inpassing en financiële haalbaarheid.

Op basis van een vergelijk tussen de drie modellen wordt één voorkeursvariant nader uitgewerkt (variant 1). De voorkeur voor deze variant is bepaald op basis van de scores op de voornoemde criteria. Deze scores zijn opgenomen in de hieronder opgenomen tabel. In het Masterplan wordt een voorkeur uitgesproken voor dit model ondanks de financiële

onhaalbaarheid hiervan. In deze variant is ruimte voor 1.000 m² commerciële ruimte (1.400 m² minder dan de vigerende rechten). Daarnaast zou een groot deel van de ontwikkelingslocatie als openbaar gebied in gebruik genomen moeten worden. Bij de vaststelling van het Masterplan heeft de raad gesteld dat, ondanks de financiële onhaalbaarheid van de gekozen variant(en), marktpartijen de ontwikkeling moeten oppakken omdat de gemeente niet over financiële middelen beschikt om dit te doen.

Bij het uitwerken van de ontwikkeling dient onder meer rekening te worden gehouden met de wens tot het oplossen van de hoge parkeerdruk in het centrum. Indien het niet mogelijk is de hoge parkeerdruk op te lossen, dan dient deze in ieder geval te worden verkleind. Het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening (garage) is hierbij in ieder geval niet wenselijk. Daarnaast dient aandacht uit te gaan naar een verzorgde inrichting van de openbare ruimte, met groen en bankjes e.d. Een relatief beperkt programma is gewenst en de bebouwing en beeldkwaliteit dienen aan te sluiten bij de schaal en het dorpse karakter van Chaam.



Varianten Masterplan Centrum Chaam fase 2

Beoordeling

Bij nadere uitwerking van de mogelijkheden tot ontwikkeling van de gronden tussen de Brouwerij en de Kapelstraat is gebleken dat, zoals ook wordt aangestipt in het Masterplan, het kiezen van één van de verkende varianten niet leidt tot een financieel uitvoerbaar plan. Gelet op de wens van de gemeenteraad om de ontwikkeling te laten realiseren door een private partij, heeft een private partij zelf een doorrekening gemaakt van de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Deze partij, de initiatiefnemer van het bouwplan “De Eekelaar”, heeft op basis van de geconstateerde plus- en minpunten uit het Masterplan gewerkt aan een deelvariant die op alle punten een plus scoort. Zo wordt in de nieuwe deelvariant voldoende programma mogelijk gemaakt, gelet op de ruimtevraag en gewenste indeling van een supermarkt en de vraag naar

gestapelde woningen. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen door het aanleggen van een parkeerkelder én het realiseren van parkeerplaatsen op maaiveld. Deze parkeerplaatsen op maaiveld worden, in tegenstelling tot datgene dat is uitgewerkt in de drie modellen, gesitueerd rondom (west-, noord- en oostzijde) het te realiseren gebouw. Dit houdt een vergroting van het plein Brouwerij in en daarnaast dat er ruimte ontstaat in de ruimtelijke structuur aan de Kapelstraat en Dorpsstraat. Het gebouw komt door de aanleg van de parkeerplaatsen immers meer 'terug te liggen'. Hierdoor wordt het gebouw beter ingepast in de omgeving. De bouwhoogte van het gebouw sluit aan bij een groot deel van de andere gebouwen die rondom het plein zijn gelegen. Aldus ontstaat een financieel haalbare variant die voldoet aan de gestelde criteria. In de openbare ruimte wordt voorzien in een hoogwaardige inrichting die vergelijkbaar is met de huidige inrichting van het plein Brouwerij.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de drie varianten voor ontwikkeling van de gronden tussen de Brouwerij en de Kapelstraat, zoals opgenomen in het Masterplan Centrum Chaam fase 2, financieel niet haalbaar zijn. Op basis van de gehanteerde criteria is een subvariant ontwikkeld die kan voldoen aan alle gestelde criteria en die wel financieel haalbaar is.

Structuurvisie Alphen – Chaam, 2014

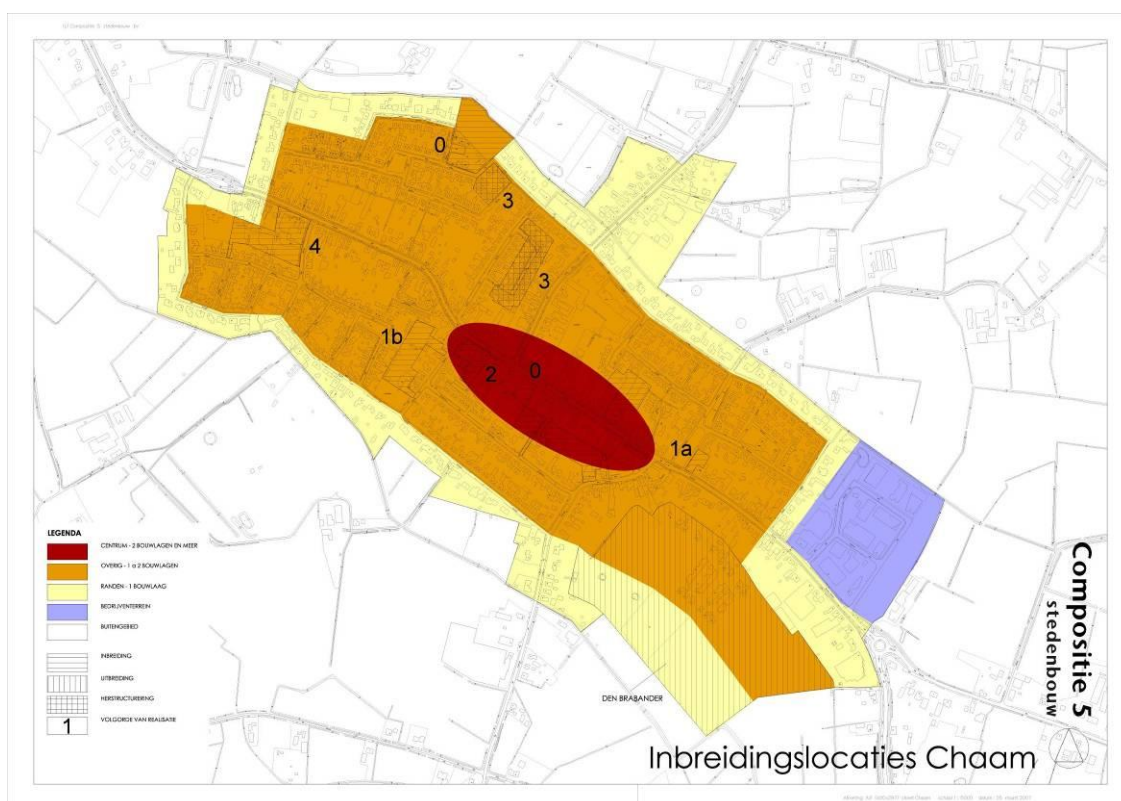
Toetsingskader

In februari 2014 is de gemeentelijke Structuurvisie Alphen – Chaam vastgesteld. In deze structuurvisie wil de gemeente sturen op de ontwikkeling van haar grondgebied door middel van twee vormen van regie: functionele regie vanuit de thema's en kwalitatieve regie vanuit de afzonderlijke binnen de gemeente te onderscheiden gebieden. Voor het plangebied in het algemeen en de ontwikkelingslocatie in het bijzonder zijn ten aanzien van de functionele regie met name de thema's 'voorzieningen' en 'wonen' van belang. Ten aanzien van de kwalitatieve regie is het gebied 'kernen → historische linten en centra → Chaam' van toepassing. Samenbindend kader voor de functionele en kwalitatieve regie is, ten behoeve van het behoud van leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit, zo veel mogelijk dynamiek op gang te brengen. Dynamiek gaat namelijk samen met het investeren in de leefomgeving, investeren houdt in dat er waarde wordt gehecht aan gebouw, plek en omgeving.

Ten aanzien van het thema 'voorzieningen' constateert de gemeente dat het totale voorzieningenpakket in de gemeente relatief fors is. Dit komt onder andere door het hoge aantal recreanten en toeristen in de gemeente. De gemeente is alert op trends als een veranderende samenstelling van huishoudens, individualisering en schaalvergroting. Als gevolg hiervan verkleurt de voorzieningenvraag: niet alleen in vorm/type, maar vaak ook op andere tijden. Alphen – Chaam heeft in dit kader aandacht voor het zorgdragen voor een dorpshart en een levendig centrum in de centra van de grootste kernen en specifiek voor Chaam het gezelliger worden van het centrum. Bij initiatieven die bijdragen aan de gemeentelijke doelen, maar niet passen in de vigerende bestemmingsplannen stelt de gemeente voorwaarden en uitgangspunten. Ten aanzien van commerciële voorzieningen geldt dat supermarkten en winkels voor de eerste levensbehoeften in het centrum van Alphen of Chaam dienen te worden gevestigd. Andere winkels mogen zich ook in de linten vestigen. Er moet sprake zijn van een functionele bijdrage aan (de diversiteit van) het totale voorzieningenpakket. Overlast als gevolg van verkeersaantrekkende werking en parkeeroverlast dient te worden voorkomen. Van groot belang is dat een ontwikkeling zich voegt naar de aard, maat, schaal en beleving van de omgeving: er moet sprake zijn van een goede stedenbouwkundige inpassing. In dit verband

geldt tevens dat het centrum van Chaam is aangewezen als 'accentgebied' voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

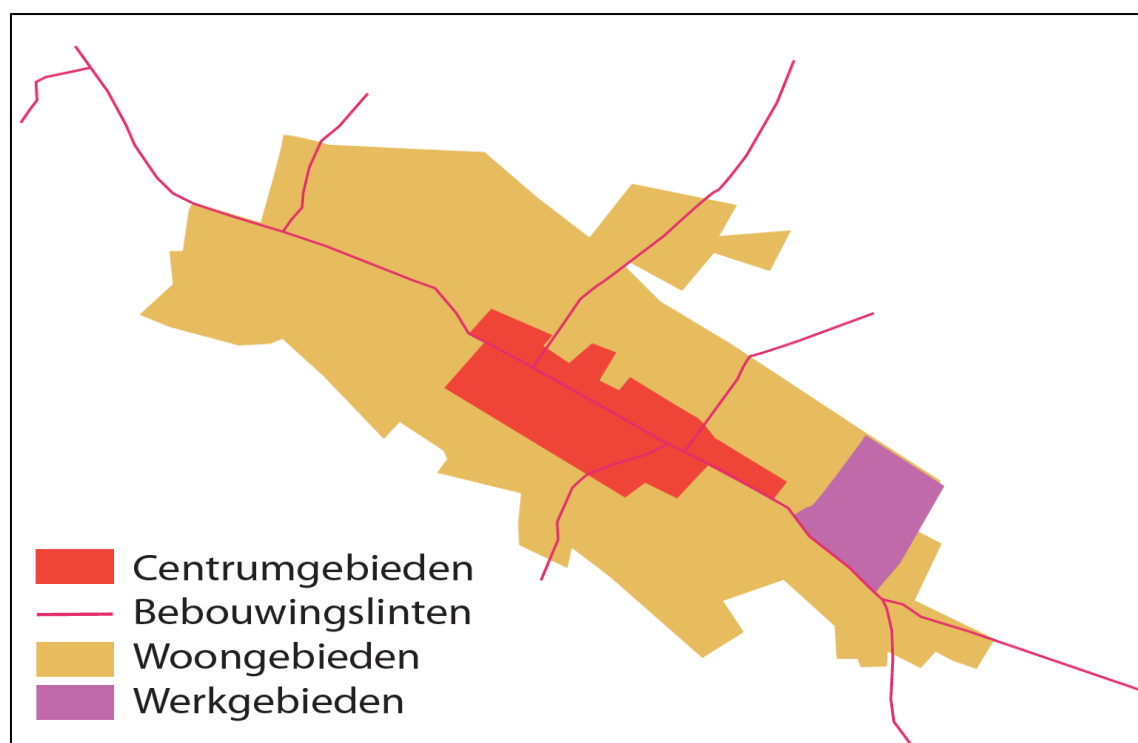
Ten aanzien van het thema 'wonen' constateert de gemeente dat de huishoudenssamenstelling gaat veranderen als gevolg van vergrijzing en de naar verwachting op termijn stagnerende groei van de bevolking. Als gevolg hiervan zal de vraag naar seniorenwoningen- of nultredenwoningen en naar zorg- en welzijnsvoorzieningen toenemen. De woningmarkt dient te worden aangepast op de veranderende en kleinere vraag in de toekomst. Het streven is dat eenieder een passende woning binnen de gemeente kan vinden, aansluitend bij de persoonlijke behoefte. Gezien de demografische ontwikkelingen, liggen er accenten in de behoeften aan woningen voor senioren en starters. Bij initiatieven die bijdragen aan de gemeentelijke doelen, maar niet passen in de vigerende bestemmingsplannen stelt de gemeente voorwaarden en uitgangspunten. Zo hanteert de gemeente het principe van zuinig ruimtegebruik en een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad. Ook moeten initiatieven bijdragen aan de diversiteit van de voorraad. De ontwikkeling moet goed ontsloten zijn en geen verkeers- of parkeeroverlast veroorzaken voor de omgeving. De gemeente geeft prioriteit aan de locaties die de stedenbouwkundige structuur en het dorpsbeeld versterken. Wat betreft het type woning en de stedenbouwkundige vormgeving kunnen in de centra van de dorpen zowel grondgebonden als gestapelde woningen worden gerealiseerd. Deze locaties, evenals de gewenste stedenbouwkundige structuur zijn opgenomen in de Notitie Inbreidingslocaties, zoals vastgesteld in 2008.



Kaartbeeld met inbreidingslocaties en gewenste ruimtelijke structuur Chaam als opgenomen in de Notitie Inbreidingslocaties 2008. Voor het centrum (donkerrood) is een bebouwingstypologie van '2 bouwlagen en meer' voorgeschreven.

Ten aanzien van het gebied 'kernen → historische linten en centra → Chaam' geldt dat de grote diversiteit aan bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies het meest kenmerkend is voor de bebouwing aan de linten, waaronder de linten die tot het centrumgebied behoren. Aan de randen van het centrumgebied zijn de bebouwingswanden van de linten vrijwel gesloten. Oorspronkelijke open plekken in het lint zijn in verschillende periodes opgevuld en op locaties van eerdere bebouwing heeft herontwikkeling plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk verschillen. Naarmate men de dorpskern dichter nadert kan een toename in de dichtheid worden waargenomen. De bebouwing staat hier ook dichter op de straat waardoor het straatprofiel versmalt. Dit beeld verduidelijkt het contrast tussen de landschappelijke sfeer aan het begin van het lint en die in het dorpscentrum (waar de linten samenkomen). Het beleid van de gemeente Alphen – Chaam is er op gericht om de huidige structuur, met een oplopende dichtheid op de plaats waar de linten samenkomen, bepalend te laten blijven voor alle ontwikkelingen.

Als randvoorwaarden en uitgangspunten gelden hierbij onder meer dat bouwinitiatieven in maat en schaal afgestemd dienen te zijn op de omliggende bebouwing (omgeving) en de plek als geheel (lint, bebouwingscluster). Ook moeten massa's een logische invulling zijn op de plek en heeft het een bij de omgeving passende hoofdvorm. Bovenop deze randvoorwaarden geldt dat het centrum van Chaam is aangewezen als 'accentgebied'. Binnen een dergelijk gebied legt de gemeente een extra accent in de afweging bij het aspect ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn gebieden met ofwel een uitzonderlijk hoog gewaardeerde belevingskwaliteit, danwel gebieden die relatief kwetsbaar zijn in de zin dat de belevingswaarde aangetast kan worden door een onjuiste inpassing. In de kern Chaam gaat het hierbij met name om een aantrekkelijke belevingswaarde, aandacht voor detaillering, kleur en materiaalgebruik passend bij de omgeving en het karakter van het gebied.



Indeling in centrumgebieden, bebouwingslinten (historische linten en centra), woongebieden en werkgebieden als opgenomen in de Structuurvisie Alphen – Chaam 2014.

Beoordeling

Het plangebied bestaat uit het 'functioneel centrum' van Chaam: dominante functies betreffen die van voorzieningen (zowel commercieel als niet-commercieel) en wonen. Om een vitaal en leefbaar dorp te behouden is vanaf het begin van deze eeuw hier een dorpshart gerealiseerd. Een essentieel kenmerk van een dorpshart is dat er ruimte wordt geboden aan 'het ontmoeten'. Dit houdt niet alleen een hoogwaardige openbare ruimte in, maar tevens de vestiging van functies met een grote publiekaantrekkende werking. Bijvoorbeeld detailhandel in dagelijkse of frequent benodigde goederen (supermarkten), horeca of andere (dienstverlenende) bedrijven. In het onderhavig plan is voor een groot deel van de gronden een bestemming 'Centrum' opgenomen: hier is een mix van functies mogelijk. Door een andere wijze van milieuzonering toe te passen ('functiemenging') kan deze mix worden vergroot. Binnen het 'functioneel centrum' worden ook woningen mogelijk gemaakt op de verdieping, zodoende kunnen beide functies elkaar versterken.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie wordt beoogd dit beeld verder te versterken. Hier wordt voorgenomen detailhandel (grotendeels een supermarkt) en gestapelde woningen te realiseren. Deze ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijke beleid voor 'voorzieningen' dat stuurt op de concentratie van detailhandel in dagelijkse behoeften in de centrumgebieden. Ook ten aanzien van het 'wonen' draagt het bouwplan op de ontwikkelingslocatie bij aan het gemeentelijke beleid. Gelet op de demografische ontwikkelingen bestaat er een steeds grotere behoefte aan gestapelde woningeenheden nabij de voorzieningen. Realisatie van dit woningtype draagt ook bij aan het doel om diversiteit in de woningvoorraad te realiseren. Ten aanzien van het kwalitatieve beleid ten aanzien van gebieden geldt dat het voorliggende bouwplan gedeeltelijk overeenkomt met bebouwing in de omgeving en hier op enkele onderdelen ook van afwijkt. Dit is passend in het geschetste onregelmatige bebouwingsbeeld van Chaam. Het bouwplan draagt bij aan de gewenste differentiatie in bebouwingsdichtheid in het dorp: aan de randen van het dorp een lagere bebouwingsdichtheid en in het centrum, waar de linten samenkomen een hogere bebouwingsdichtheid. Gelet op de ligging van de ontwikkelingslocatie in het centrum van Chaam is de gehanteerde vorm en schaal aanvaardbaar. In Hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de verantwoording van de massa en hoofdvorm van het gebouw op perceels- en gebouwniveau.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende bestemmingsregeling voor het centrum van Chaam aansluit bij de wens om publiekgerichte functies te vestigen in het 'functioneel centrum', om zodoende een levendig dorpshart te realiseren. Ten aanzien van de ontwikkelingslocatie geldt dat het te realiseren programma binnen het functionele beleid past. Ten aanzien van het ruimtelijk-stedenbouwkundige beleid geldt dat het te realiseren gebouw op de ontwikkelingslocatie op dorpsniveau passend is in de bebouwingsstructuur, gelet op de gewenste toename van de bebouwingsdichtheid naarmate men het dorpscentrum nadert. Dit beleid is uitgewerkt in de Notitie Inbreidingslocaties 2008; de onderhavige locatie is in deze notitie opgenomen. In Hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de inpassing van het gebouw op perceels- en gebouwniveau.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan op de ontwikkelingslocatie heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r. en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Lycens milieu en ruimte is in oktober 2014 aan de Dorpsstraat 41 t/m 49 en Kapelstraat 1 t/m 5 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, de daaraan ten grond liggende rapporten en de daarop volgende meldingen zijn opgenomen in Bijlage 9. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling van het terrein. Deze belemmeringen worden gevormd door de sterke zinkverontreiniging op het perceel aan de Dorpsstraat 43 en de sterke verontreiniging met koper, lood en zink op het perceel aan de Dorpsstraat 41. De geconstateerde belemmeringen kunnen opgeheven worden door het verwijderen van de aangetoonde sterke verontreinigingen in de bovengrond. Na verwijdering van deze verontreinigingen bestaat er uit bodemkundig oogpunt geen belemmering tegen de geplande herontwikkeling van dit terrein.

Onverdacht terreindeel

In de bovengrond op het onverdachte terreindeel zijn licht verhoogde gehalten lood en zink gemeten. Op basis van de bekende gegevens wordt een oorzaak gezocht in de waargenomen bodemvreemde materialen en het gebruik van de locatie door de jaren heen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van het terrein.

Zinkverontreiniging Dorpsstraat 43

Uit de uitgevoerde analyses blijkt dat in de bovengrond geen of slechts licht verhoogde gehalten gemeten zijn. De omvang van de sterke zinkverontreiniging op het perceel is derhalve in voldoende mate vastgesteld en beperkt zich tot het perceel aan de Dorpsstraat 43. De hoeveelheid sterk verontreinigde grond wordt geschat op circa 40 m³ (circa 80 m² x 0,5 meter). Derhalve is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Uit de reeds uitgevoerde risico-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van actuele humane-, ecologische- en verspreidingsrisico's. Op basis van de bekende gegevens kan worden aangenomen dat er sprake is van een historisch geval van bodemverontreiniging. Derhalve is de zorgplicht niet van toepassing.

Aanbevolen wordt de sterke grondverontreiniging in het kader van de geplande herontwikkeling te saneren. Deze werkzaamheden dienen door een conform BRL 7000, vkb protocol 7001 gecertificeerde en erkende aannemer uitgevoerd te worden. De milieukundige begeleiding dient verzorgd te worden door een conform BRL 6000, vkb-protocol 6001 gecertificeerd en erkend

persoon. Voor aanvang van de saneringswerkzaamheden dient een saneringsplan of BUS-melding ingediend en geaccepteerd te worden door de provincie Noord-Brabant (bevoegd gezag). De saneringswerkzaamheden dienen conform de van toepassing zijnde veiligheidsmaatregelen uit de CROW-132 uitgevoerd te worden.

Verontreiniging met zware metalen Dorpsstraat 41

Uit de uitgevoerde analyses blijkt dat de door Oranjewoud vastgestelde sterke verontreiniging met koper, lood en zink in voldoende mate is afgeperkt. In het monster ter verticale afperking (boring 201) zijn geen verhoogde gehalten koper, lood en zink gemeten. In de afperkende boringen in westelijke, zuidelijk en oostelijke richting (respectievelijk boring 205, 204 en 203) zijn geen of slechts licht verhoogde gehalten gemeten. Wel benaderd het zink-gehalte in oostelijke richting de tussenwaarde. In noordelijke richting (tegen de gevel van het bestaande pand, boring 202) zijn licht tot matig verhoogde gehalten koper, lood en zink gemeten. Het gemeten zink-gehalte benaderd de interventiewaarde. Uit het door Oranjewoud uitgevoerde bodemonderzoek blijkt echter dat inpandig geen verhoogde gehalten zijn gemeten. Derhalve wordt gesteld dat de aangetoonde verontreiniging enkel uitpandig aanwezig is en dat deze eveneens in noordelijke richting in voldoende mate is afgeperkt.

De omvang van de door Oranjewoud aangetoonde sterke verontreiniging wordt geschat op circa 35 m². De dikte van de sterk verontreinigde laag bedraagt circa 0,5 meter, zodat in totaal 18 m³ grond sterk verontreinigd is. Er is derhalve geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op basis van de bekende gegevens wordt aangenomen dat er sprake is van een historisch geval van verontreiniging, waardoor de zorgplicht niet van toepassing is. Aangezien er geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging bestaat er formeel geen saneringsplicht. Op basis van het arbedomstandigheden besluit zullen werkzaamheden in deze sterk verontreinigde grond wel onder saneringscondities uitgevoerd moeten worden. Deze grond mag ook niet opgemengd worden met grond afkomstig van het overige perceel. Derhalve wordt aanbevolen deze sterk verontreinigde grond samen met de sterke zinkverontreiniging op het perceel aan de Dorpsstraat 43 te saneren.

Asbest

Uit het uitgevoerde asbestonderzoek blijkt dat op een deel van het terrein asbesthoudende materialen op het maaiveld zijn waargenomen. Ter plaatse van dit terreindeel is één gat (L1010) gegraven. In dit gat zijn geen asbestverdachte delen waargenomen. Derhalve is de gezeefde fijne fractie van dit gat conform plan opgenomen in MM A5. Op het overige deel van de onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de zintuiglijke waarnemingen worden bevestigd. In de mengmonsters MM A1, MM A2, MM A3 en MM A5 is analytisch geen asbest aangetoond. In MM A4 is wel asbest aangetoond. De gewogen concentratie bevindt zich echter ruim onder de interventiewaarde en/of hergebruiksnorm. Derhalve is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. Conform de Wet Bodembescherming is er geen sprake van een geval van bodemverontreiniging. Derhalve bestaan er geen beperkingen ten behoeve van het huidige en toekomstige gebruik. Het nemen van aanvullende veiligheidsmaatregelen ten behoeve van de geplande herontwikkelingswerkzaamheden is derhalve eveneens niet noodzakelijk. Wel dienen de asbesthoudende delen op het maaiveld ter plaatse van gat L1010 voor aanvang van de herontwikkelingslocatie conform de geldende wet- en regelgeving te worden gesaneerd.

Conclusie

De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de locatie. De gestelde hypothese dat het niet eerder onderzochte deel van de onderzoekslocatie als 'niet-verdacht' beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentraties aan lood en zink in de bovengrond en barium in het grondwater. De gemeten gehalten vormen echter geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

Middels het onderzoek is inzicht verkregen in de omvang van de aangetoonde sterke verontreinigingen binnen de locatie. Beide verontreinigingskernen zijn in voldoende mate afgeperkt en kunnen op basis van de onderzoeksresultaten gesaneerd worden. De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'verdacht' kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, onjuist gebleken. In de bodem is geen asbest, of geen asbest boven de interventiewaarde aangetoond. De gewogen concentratie asbest vormt echter geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze

oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembbeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend', wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning;

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap Brabantse Delta 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

Keur Waterschap Brabantse Delta

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te

dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Beleid gemeente Alphen - Chaam

De gemeente Alphen-Chaam heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2014-2018 opgesteld. Het plan beschrijft hoe de gemeente in de komende jaren invulling zal geven aan haar zorgplichten voor afvalwater, hemelwater & grondwater en hoe deze invulling wordt gefinancierd. De gemeente heeft, uitgaande van het gekozen ambitieniveau en de langetermijnvisie, in de volgende speerpunten benoemd: kosten besparen door meer doelmatige investeringen en meer duurzame financiering, meer duurzame omgang met hemelwater bij (her)ontwikkelingen en wegwerken resterende structurele knelpunten.

De gemeente Alphen-Chaam hanteert de volgende uitgangspunten voor de realisatie van het bouwplan op de ontwikkelingslocatie:

- de toename in verhard oppervlak is met de voorgenomen planontwikkeling marginaal. Door de marginale toename stelt de gemeente geen harde bergingseisen. De gemeentelijke riolering ter plaatse zit aan zijn maximale capaciteit. Om deze reden stelt de gemeente wel als eis dat de terreinriolering onder de parkeerplaats in een zo groot mogelijke

rioldiameter wordt uitgevoerd, zodat er extra bufferingscapaciteit binnen de planontwikkeling worden gecreëerd;

- zowel het DWA- als RWA-stelsel binnen de planontwikkeling dient te worden aangesloten op het GEM-stelsel in de Kapelstraat.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is in april 2016 een watertoets uitgevoerd voor het voorgenomen bouwplan op de ontwikkelingslocatie. Deze watertoets is bijgesloten in Bijlage 10 bij deze toelichting. Uit de watertoets blijkt dat ten gevolge van de toekomstige ontwikkeling er een wijziging in de oppervlakteverdeling plaatsheeft. De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel. In de huidige situatie is het plangebied deels verhard. Als uitgangspunt geldt dat ten aanzien van de tuinen wordt uitgegaan van 50% verharding (norm: Leidraad riolering).

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Dakoppervlak	1.808	2.529
Verharding	1.991	1.428
Parkeerplaats	762	687
Tuin: verhard (50%)	442	0
onverhard (50%)	441	
	4.644	4.644

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingstoename van 441 m² (huidig (4.203 m²) – toekomstig (4.644 m²)). Met een verhardingstoename van 441 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap Brabantse Delta. Gezien de marginale verhardingstoename stelt de gemeente Alphen-Chaam geen harde bergingseisen.

De gemeente Alphen-Chaam hanteert bij herontwikkeling en nieuwbouw het gescheiden afvoeren van regenwater. In geval van blijvende wateroverlast passen ze buisverruiming toe, zonder te wachten op het juiste vervangingsmoment (kwaliteitsbeeld). Hier op voortbordurend stelt de gemeente Alphen-Chaam als eis dat de terreinriolering onder de parkeerplaats in een grote rioldiameter wordt uitgevoerd. Op deze manier wordt er extra buffercapaciteit in het rioelstelsel ter plaatse gerealiseerd. Door de extra buffercapaciteit wordt het effect van de marginale verhardingstoename gecompenseerd.

Het RWA-stelsel onder de parkeerplaats dient te worden aangesloten op het GEM-stelsel in de Kapelstraat. De bob-hoogte ter plaatse bedraagt 9,51 m +N.A.P. Het RWA-stelsel onder de parkeerplaats moet onder vrijval kunnen afwateren op het GEM-stelsel. Een rioelstreng met verkeersbelasting heeft een minimale gronddekking benodigd van 1 m.. De toekomstige maaiveldhoogte zal overeenkomen met de huidige hoogte van 12,85 m +N.A.P. Op basis van het bovenstaande is er meer dan voldoende ruimte beschikbaar voor het toepassen van een grote rioldiameter. Bij de civieltechnische uitwerking van de parkeerplaats zal bekeken dienen te worden welke rioldiameter er toegepast kan gaan worden. Gezien de hoge grondwaterstand in Chaam, de aanwezige leemlagen en het stedenbouwkundig ontwerp behoort ondergrondse infiltratie binnen het plangebied niet tot de mogelijkheid. Het RWA-stelsel onder de

parkeerplaats kan om deze reden niet worden uitgevoerd als IT-riool. Aan het principe 'bergen en daarna afvoeren' zal met het toepassen van een grote riooldiameter invulling worden gegeven. Bij de bouw is het van belang dat er gebruik wordt gemaakt van niet uitlogende materialen. In overleg met de gemeente dient de aansluiting van het RWA-stelsel onder de parkeerplaats nader te worden uitgewerkt, in een beknopt rioleringsplan met verder detaillering van de aansluiting op het GEM-stelsel.

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Voor het plangebied is een GHG bepaald van 12,45 m +N.A.P.. Voor stedelijk bebouwd gebied wordt een ontwateringsdiepte van 0,70 m –mv. met kruipruimte en zonder kruipruimte 0,50 m – vloerpeil nagestreefd. Bij de bouw zonder kruipruimte is een dampdichte begane grondvloer het uitgangspunt. Normaliter ligt de vloerconstructie op 0,15 m boven maaiveld, dan geldt een toelaatbare grondwaterstand van 0,35 m beneden maaiveld. Het minimale maaiveldniveau in het plangebied dient met kruipruimte 13,15 m +N.A.P. te bedragen en zonder kruipruimte 12,80 m +N.A.P.. Het gemiddeld huidige maaiveldniveau bedraagt ca. 12,85 m +N.A.P. Het grondwater binnen de dorpskern Chaam staat relatief hoog. De planontwikkeling zal aan moeten sluiten op het omliggende maaiveld, waardoor het toekomstige maaiveldniveau nagenoeg overeen zal komen met het huidige maaiveldniveau van circa 12,85 m +N.A.P. Bij de verdere uitwerking van het plan worden de mogelijkheden bekeken om het vloerpeil richting de 13,15 m +N.A.P. te brengen. Door het hoger aanleggen van het vloerpeil wordt bij een hoge bui intensiteit wateroverlast binnen het plangebied zoveel mogelijk voorkomen. Volgens de eisen van het waterschap dient er kwelneutraal gebouwd te worden. Dit betekent dat ten opzichte van de huidige situatie geen extra kwel mag ontstaan. Vooral de gevolgen van het verdiept bouwen van bijvoorbeeld een kelder verdient de aandacht.

Conclusie

Voor het onderhavige plan heeft, gelet op de geringe verhardingstoename, geen waterretentie te worden gerealiseerd. Ten behoeve van de hemelwater- en vuilwaterafvoer wordt, gelet op de huidige capaciteit, het rioleringsstelsel aangepast. Bij de realisatie van met name de parkeerkelder dient aandacht uit te gaan naar de hoge grondwaterstand.

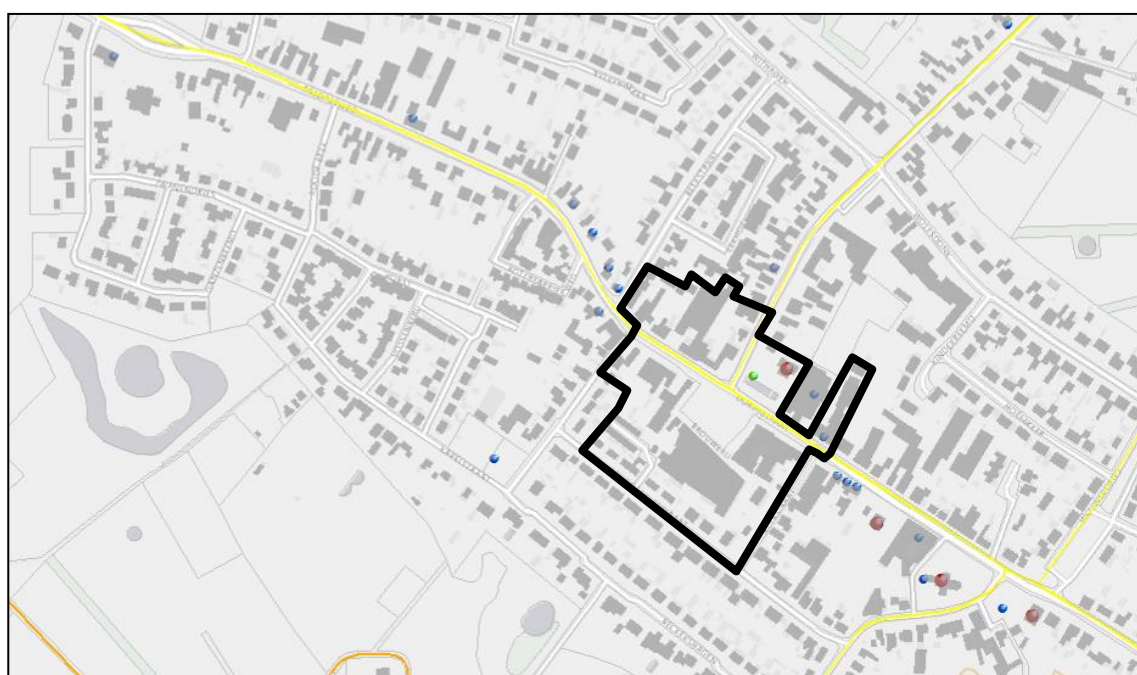
5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een zwarte contour. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

In het plangebied is één rijksmonumentaal gebouw aanwezig. Dit betreft de pastorie ten westen van de RK-kerk. Voor dit gebouw is een aanduiding opgenomen in de bestemmingsregeling. Er zijn geen gemeentelijke monumenten of overige waardevolle panden in het plangebied aanwezig. Grenzend aan het plangebied is de Dorpsstraat aangeduid als een 'lijn van redelijk

hoge waarde'. Door de jaren heen heeft de Dorpsstraat meer en meer de functie als 'gebiedsontsluitingsweg' verkregen. Uitsluitend de ligging van de weg is ongewijzigd gebleven. Het onderhavige plan heeft hier geen invloed op. De beperkte cultuurhistorische waarde die de straat nog heeft blijft derhalve intact. Binnen het plangebied is wel waardevol groen aanwezig in de vorm van monumentale en beeldbepalende bomen. Dit groen is middels een specifieke bestemmingsregeling beschermd in het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn enkele objecten van cultuurhistorische waarde aanwezig. Deze objecten zijn opgenomen in de bestemmingsregeling.

Archeologie

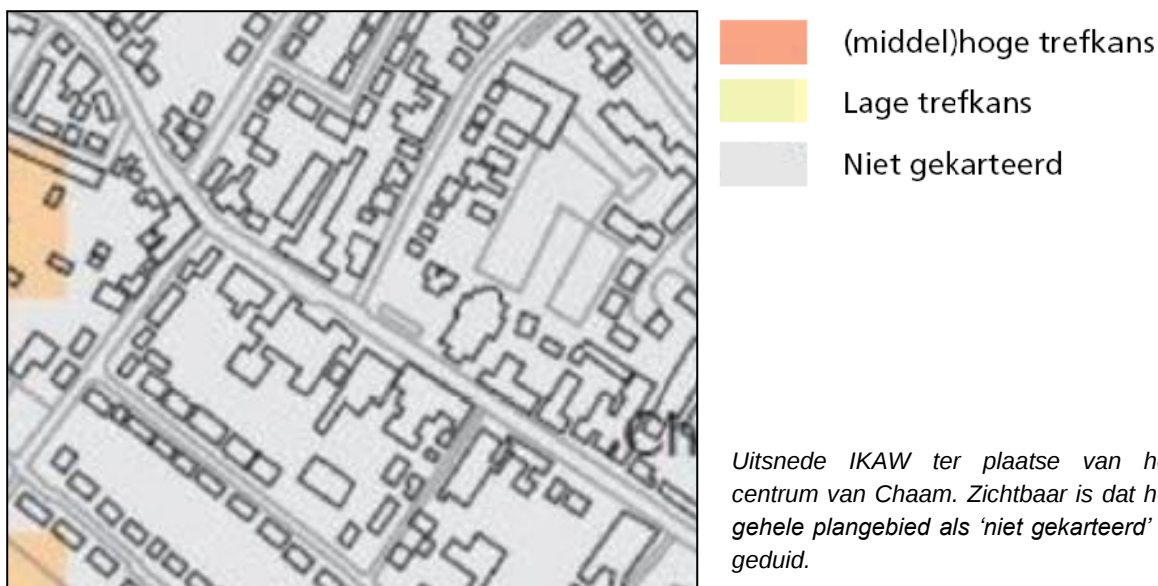
Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke verwachtingenkaart op te stellen. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels.

De gemeente Alphen-Chaam gebruikt de CHW als gemeentelijke beleidskaart ten behoeve van het bepalen van een eventuele archeologische zorgplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee ook voor het bepalen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' bij bestemmingsplannen. Dit conform het 'Erfgoedbeleid 2015-2020 Gemeente Alphen-Chaam'. De CHW bestaat uit diverse kaartlagen, waaronder de kaart Indicatieve Archeologische Waarden (IKAW). De gemeente Alphen-Chaam heeft in haar Erfgoedbeleid 2015-2020 de CHW vastgesteld als zijnde de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Er zijn drie beleidscategorieën op de CHW te onderscheiden.

1. (middel)hoge verwachting;
2. lage verwachting;
3. onbekende verwachting: het grootste gedeelte van de kern Chaam is op de CHW als 'niet gekarteerd' weergegeven, hiermee valt het in de tweede beleidscategorie, nl. 'onbekende verwachting'. De niet gekarteerde gebieden betreffen zones waarvan geen bodemkundige of geologische gegevens voorhanden zijn. Het gaat vooral om bebouwde gebieden. Dit wil niet zeggen dat hier geen archeologische resten aanwezig zijn. In het bestemmingsplan is voor het gebied met de 'onbekende verwachting' een dubbelstemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen als zijnde het een gebied met een (middel)hoge archeologische verwachting. Binnen deze bestemming dient bij vergravingen in de bodem, waarvan het oppervlak meer bedraagt dan 100 m² en dieper in de bodem reikt dan 0,3 meter, een archeologisch onderzoek verplicht.



Beoordeling

Het gehele plangebied wordt op de IKAW als 'niet gekarteerd' geduid. Dit houdt in dat op basis van het gemeentelijke beleid voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt opgenomen. Indien vergravingen in de bodem plaatsvinden, waarvan het oppervlak meer bedraagt dan 100 m² en dieper in de bodem reikt dan 0,3 meter, is een archeologisch onderzoek verplicht. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie wordt deze norm overschreden en is om die reden een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

In september 2014 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen uitgevoerd ter plaatse van de percelen aan de Dorpsstraat 41 – 47. In oktober 2015 is dit onderzoek aangevuld met de overige percelen die tot het plangebied behoren. De rapportages van de definitieve onderzoeken uit 2014 en 2015 zijn opgenomen in Bijlage 11. Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat de natuurlijke bodemopbouw binnen het plangebied (percelen Dorpsstraat 41-47) ontbreekt. In plaats daarvan maakt de overgang tussen de bovengrond en de natuurlijke ondergrond een zeer abrupte, verrommelde, indruk. Er is dus sprake van een A-C profiel, waarbij de ploegvoor direct op de natuurlijke ondergrond is gelegen. Dit, in combinatie met de aanwezigheid van baksteen, puin en brokken zand in de toplaag, duidt op een vergaande recente verstoring van de bodem. Naar verwachting zullen de bouw en sloop van opstallen binnen het plangebied een verregaande verstoring van het bodemarchief tot gevolg hebben gehad. Door de verstoorde aard van het cultuurdek wordt verder archeologisch onderzoek en nader onderzoek voor de percelen Dorpsstraat 49, Kapelstraat 1 - 3 en gedeeltelijk 5 (deze zijn immers eveneens in de huidige situatie intensief bebouwd) niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van de IKAW kent het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Uitsluitend op de plaatsen waar afdoende archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden is geen dubbelbestemming opgenomen. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat geen archeologische resten meer worden verwacht.

5.5 **Natuur**

Gebiedsbescherming

Toetsingskader

Een aspect van de bescherming van de natuur in Nederland is de zogenoemde gebiedsbescherming. Gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermden Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aangewezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen. Plannen vallen niet onder het PAS, voor een plan is dus geen depositieruimte te reserveren. Het is echter wel mogelijk het rekeninstrument AERIUS te gebruiken om het bestemmingsplan op haalbaarheid te controleren. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de AERIUS Calculator, die in principe bedoeld is om projecten te toetsen. Bij de beoordeling wordt zoveel mogelijk bij het PAS aangesloten. Als met AERIUS aangetoond kan worden dat er voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is, is de haalbaarheid afdoende bewezen. Indien dat niet het geval is dan is een Passende Beoordeling nodig. In de Passende Beoordeling worden de mogelijke effecten van de stikstofdepositie nader onderzocht.

Beoordeling

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen beschermde natuurgebieden gelegen. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft “Heesbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop”, welke is gelegen op een afstand van 3,3 km (Belgisch Natura 2000-gebied). Op een afstand van 5,5 km is noordwestelijk van de ontwikkelingslocatie het Natura 2000-gebied “Ulvenhoutse Bos” gelegen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie kan er mogelijk sprake van verzuring / vermesting als gevolg van stikstofdepositie. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de beschermde natuurgebieden zijn andere mogelijk negatieve effecten zoals verdroging, verstoring e.d. uit te sluiten. Wat betreft externe werking verdient de uitstoot van stikstof ten gevolge van het plan dus aandacht. De depositie van stikstof kan immers nog op ruime afstand plaatsvinden, wegens de verkeersbewegingen behorende bij de planontwikkeling en de toevoeging van CV-ketels.

In mei 2016 zijn door Adromi Groep de relevante stikstof emitterende bronnen ter plaatse van de ontwikkelingslocatie gemodelleerd in het op grond van het PAS voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator. De rapportage en het uitvoerbestand van deze berekening zijn toegevoegd in Bijlage 12. Uit de rekenresultaten volgt dat de depositiebijdrage wegens de ontwikkeling van

het plan minder dan 0,05 mol N/ha/jaar bedraagt. Op grond van artikel 19kh, 7^e lid, sub a onder 1^o van de Natuurbeschermingswet 1998 juncto artikel 2, 3^e lid van het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof is een project in ieder geval vrijgesteld van een vergunning- of meldingsplicht indien het project niet de grenswaarde van 0,05 mol N/ha/jaar overschrijdt. Deze waarde is tot stand gekomen middels een onderbouwing in het PAS. Verder blijkt op grond van artikel 19kh, 8^e lid onder 2^o dat deze waarde is gekozen, doordat hiermee op voorhand op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat projecten of andere handelingen onder deze grenswaarde afzonderlijk en in cumulatie de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied zullen aantasten. Een depositie van $\leq 0,05$ mol N/ha/jaar is ecologisch gezien verwaarloosbaar. Aangezien de stikstofdepositie van onderhavig initiatief onder de wettelijk vastgelegde grenswaarde van 0,05 mol N/ha/jaar blijft, kan met zekerheid worden geconcludeerd dat de planontwikkeling niet zal leiden tot significant negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen significant negatieve effecten heeft op in de omgeving gelegen beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Toetsingskader

Een aspect van de bescherming van de natuur in Nederland is de zogenoemde soortenbescherming. Soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet is in werking getreden op 1 april 2002. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden. Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door BRO is in februari 2016 een quickscan flora en fauna opgesteld naar aanleiding van ecologisch onderzoek ter plaatse van de ontwikkelingslocatie. Het ecologisch onderzoek bestond uit twee verkennende veldonderzoeken in juni 2014 en april 2015. Daarnaast is bronnenonderzoek uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgesloten in Bijlage 13. In de quickscan wordt aan de hand van het uitgevoerde onderzoek inzichtelijk gemaakt welke

beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat het voorkomen van de gewone dwergvleermuis (tabel 3) in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie bekend is. De bebouwing leent zich voor vleermuizen. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. Onderzoek naar vaste rust- of verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis is noodzakelijk. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn daarnaast mogelijk nesten aanwezig van de gierzwaluw en / of huismus. Van deze soorten zijn de nesten jaarrond beschermd (alsmede het functionele leefgebied waarin de nesten gelegen zijn). Met de sloop van de bebouwing kunnen mogelijk nestplaatsen verloren gaan. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er nestplaatsen van huismus en of gierzwaluw aanwezig zijn. Binnen de ontwikkelingslocatie zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode of door inspectie voor aanvang van de werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden. Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden te verwachten.

Door BRO is in oktober 2015 een ecologisch onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen uitgevoerd ter plaatse van de ontwikkelingslocatie naar aanleiding van de resultaten van de veldonderzoeken van de quickscan flora en fauna. De rapportage van het nadere ecologische onderzoek is bijgesloten in Bijlage 14. In het nadere onderzoek wordt per soort weergegeven of zij voorkomen ter plaatse van de ontwikkelingslocatie danwel dat de locatie een functie heeft voor de soort. Voorts wordt aangegeven of de beoogde ingreep, sloop van de huidige bebouwing, leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geen aantasting van essentiële vliegroutes en/of essentiële foerageergebieden van de gewone dwergvleermuis verwacht. Door de ingreep zullen gebouwen, waaronder het Rabobank gebouw, verdwijnen, en daarmee een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Hiervoor zullen in dat geval mitigerende maatregelen genomen moeten worden voorgesteld aan RVO en er dient een ontheffing Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor de gewone dwergvleermuis. Binnen de ontwikkelingslocatie zijn tijdens de inventarisaties van 4 en 25 juni, en 6 juli 2015 geen broedende en/of territoriumhoudende gierzwaluwen aangetroffen in de te slopen bebouwing binnen het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de gierzwaluw. Negatieve effecten voor de gierzwaluw worden dan ook uitgesloten. Binnen de ontwikkelingslocatie zijn tijdens de inventarisaties van 4 april en 12 mei 2015 geen broedende en/of territoriumhoudende huismussen aangetroffen in de te slopen bebouwing. Er zijn geen foeragerende huismussen aangetroffen binnen de ontwikkelingslocatie. Het gebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de huismus. Negatieve effecten voor de huismus worden uitgesloten.

In het kader van de planologische procedure is het van belang te beschouwen of de noodzakelijke ontheffing van de Flora- en faunawet (dwergvleermuis) kan worden verkregen. Een ontheffing kan worden verkregen aangezien het mogelijk is om mitigerende maatregelen te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van het ophangen van vleermuiskasten in de directe omgeving

van het pand (max. 100 meter afstand). In mei 2016 is de ontheffing daadwerkelijk verleend door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Voor de volledigheid is een afschrift van de ontheffing bijgesloten in Bijlage 15.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uitsluitend een vaste rust- en verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis zal verdwijnen. Beschouwd is of hiervoor een ontheffing van de Flora- en faunawet kan worden verkregen. Het is mogelijk om in de omgeving van de ontwikkelingslocatie afdoende maatregelen te treffen om een ontheffing te verkrijgen. De ontheffing is in mei 2016 verleend.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie worden geluidsgevoelige objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. De woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Dorpsstraat, om die reden is door K+ adviesgroep in oktober 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 16 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de gevels van de woningen die grenzen aan de Kapelstraat, Dorpsstraat en Brouwerij gevelbelastingen zijn vastgesteld die hoger zijn dan de

voorkeursgrenswaarde. De gevelbelasting bedraagt maximaal 63 dB, de maximale ontheffingswaarde wordt derhalve niet overschreden. Gelet op deze gevelbelastingen is een Hogere Waardenprocedure doorlopen. Als ontheffingscriterium geldt dat de woningen een open plaats in de bebouwing opvullen. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is niet mogelijk. Als de bestaande wegverharding zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding, dan kan hiermee een geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt, hetgeen niet leidt tot een niveau tot onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding van deze provinciale weg zijn aanzienlijk en stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard. Het bouwplan beschikt over tenminste één geluidluwe gevel (binnen- of achtergevel) om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de ontwikkelingslocatie overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 63 dB, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor het bouwplan is een procedure Hogere Waarden doorlopen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden of objecten. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in tabellen, waarbij ieder type bedrijf is ingedeeld in een milieucategorie, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een gevoelig object dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin sprake is van een gewenste menging van functies of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In de VNG-publicatie zijn meerdere tabellen, zogenoemde Staten (Lijsten) van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Ten eerste een 'algemene' Staat met richtafstanden tussen bedrijven en gevoelige functies en ten tweede een (voorbeeld)Staat met richtafstanden specifiek voor bedrijventerreinen. In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust (beleidsmatig) functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kan een derde lijst, de (voorbeeld)Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' worden toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven, kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan dorpskernen en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden en zones met functiemenging in lintbebouwingen.

Beoordeling

De bestaande functionele structuur van Chaam vormt een afgeleide van de ruimtelijke structuur. Langs de historische linten, gevormd door de Baarleseweg-Dorpsstraat-Bredaseweg, de Gilzeweg en de Ulicotenseweg, zijn dan ook verschillende voorzieningen te vinden. Aan de Brouwerij e.o., het plangebied vormende, zijn de meeste functies gesitueerd. Er kan dan ook gesproken worden van een redelijk geconcentreerd voorzieningenaanbod. De Brouwerij e.o. kan worden gekarakteriseerd als het 'functioneel centrum' van het dorp. Het uitgangspunt van

de gemeente Alphen-Chaam is het zoveel mogelijk bijeenhouden en duidelijk afbakenen van het centrumgebied rondom het plein Brouwerij. De functionele menging van verschillende functies wordt hier als kans gezien. Onderhavig bestemmingsplan speelt hierop in door deze gronden grotendeels te bestemmen als 'Centrum'. De bestemming 'Centrum' biedt mogelijkheden om zonder procedure van functie te wijzigen. Daarnaast is binnen de bestemming wonen toegestaan, al dan niet op de verdieping. De wens is er om niet-woonfuncties zoveel mogelijk te concentreren rondom de Brouwerij. Bestaande niet-woonfuncties in de linten worden daarbij gerespecteerd. Om concentratie van voorzieningen in de omgeving van de Brouwerij te bevorderen is functiewijziging van 'wonen' naar niet-woonfuncties op basis van het bestemmingsplan "Kom Chaam 2015" niet toegestaan. In hetzelfde kader is functiewijziging van een bepaalde niet-woonfunctie, bijvoorbeeld detailhandel, naar een andere niet-woonfunctie, bijvoorbeeld dienstverlening eveneens niet toegestaan in het bestemmingsplan "Kom Chaam 2015". Geconcludeerd kan worden dat een verdere bundeling van detailhandel rondom een centrale plek (Brouwerij) sterk wordt aanbevolen en wordt als kans gezien om het aanbod centrumvoorzieningen, met name in kwalitatieve en beperkt in kwantitatieve zin, te verruimen.

Gelet op het huidige karakter van het plangebied, het 'functioneel centrum' van Chaam, en daarnaast het voornoemde beleidsmatige uitgangspunt om hier (publiekgerichte) functies te mengen is ten aanzien van het aanbrengen van een milieuzonering gekozen voor de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Deze Staat biedt ruimere mogelijkheden voor vestiging van bedrijven. Voor een nadere toelichting op deze staat wordt verwezen naar de bijlagen bij de regels. Deze staat is namelijk gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan en is een eerste globaal toetsingskader voor de toelaatbaarheid van bedrijven. In een concrete situatie blijft de milieuwetgeving bepalend. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' is een onderverdeling gemaakt in bedrijven met en zonder een publieksgerichte functie. Deze werkwijze is gebaseerd op de systematiek van het vigerende bestemmingsplan "Kom Chaam 2005". Reden van deze onderverdeling is dat met name het gebied Brouwerij e.o. gebaat is bij winkels en bedrijven die publiek aantrekken. De gemeente vindt het daarom van belang om alleen bedrijven met een publiekaantrekkende werking aan de Brouwerij toe te staan. Bedrijven die minder (frequent) publiek aantrekken kunnen zich vestigen in de linten.

Zoals voornoemd is het beleidsmatig gewenst om zoveel mogelijk publiekgerichte voorzieningen, met name detailhandel, publiekgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, te concentreren en met elkaar te mengen aan de Brouwerij. Om die reden is reeds in het vigerende bestemmingsplan "Kom Chaam 2005" functiewijziging op de begane grond naar een van deze functies direct toegestaan. Ook functiewijziging naar 'horeca' is toegestaan, zij het met een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken. Deze mogelijkheden zijn overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Functiewijziging naar (publiekgericht) 'bedrijf' is in het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, wat inhoudt dat uitsluitend bestaande bedrijven voor zover opgenomen in categorie 1 van de 'algemene' Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Om de in dit bestemmingsplan gekozen systematiek van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' (grotere) werkingskracht te doen toekomen, dient het toepassingsbereik van de Staat te worden vergroot. Het toepassingsbereik kan worden vergroot door ook functiewijziging van de begane grond naar 'bedrijf' toe te staan. Het toestaan van functiewijziging naar 'bedrijf' (op basis van de Staat) is gewenst, omdat zich thans grootschalige wijzigingen in de ruimtevraag voordoen op het vlak van detailhandel. Deze wijzigingen, inhoudende een stabilisatie c.q. vermindering van de ruimtevraag in algemene zin,

zijn het gevolg van trends en ontwikkelingen als de economische crisis, internetwinkelen en een 'demografische aardverschuiving'. In de onderbouwing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan, zijn deze trends inzichtelijk gemaakt. Een potentiële stabilisatie c.q. vermindering van de ruimtevrage ten aanzien van detailhandel kan op deze wijze worden opgevangen door een verruiming van de mogelijkheden voor de vestiging van een bedrijf. Voorwaarde voor de vestiging van een bedrijf is, naast milieuzonering, dat deze publieksgericht dient te zijn (gelet op de functie van de Brouwerij als dorpshart) en dat wordt verzekerd dat sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Om die reden wordt vestiging van een bedrijf uitsluitend toegestaan middels een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken. Door verruiming van de mogelijkheden voor functiewijziging kan leegstand worden tegengegaan en ontstaat er ruimte voor gewenste functies als bijvoorbeeld een fitnesscentrum.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt ter plaatse van de ontwikkelingslocatie beoogd om op de begane grond een supermarkt en een ruimte voor overige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening mogelijk te maken. Dit betreft milieuhinderlijke functies. Op de verdiepingen wordt beoogd woningen mogelijk te maken. Dit betreft een milieugevoelige functie. Een supermarkt is op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' ingedeeld in categorie B(1) (SBI 2008: 471). Overige detailhandel en publiekgerichte dienstverlening is op basis van de gehanteerde Staat ingedeeld in categorie A (SBI 2008: 47 A, 4773, 4774, 952). Categorie A houdt in dat: 'de activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn dat eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn'. Categorie B houdt in dat: 'de activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn dat eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn, danwel dat de activiteiten bouwkundig afgescheiden zijn van woningen / andere gevoelige functies'. Gelet op de afstand van het onderhavige gebouw tot nabij gelegen gevoelige functies en de te treffen bouwkundige maatregelen tussen de supermarkt en de bovenliggende gestapelde woningen, kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan voldoet aan de VNG-publicatie.

In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is, ondanks dat wordt voldaan aan de afstanden van de VNG-brochure, een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In dit onderzoek zijn, in het kader van het bepalen van de uitvoerbaarheid van het plan, tevens de normen op basis van het Activiteitenbesluit betrokken. Het onderzoek, uitgevoerd door K+ adviesgroep in mei 2016, is bijgevoegd in Bijlage 17.

Het onderzoek gaat uit van de maximale representatieve bedrijfssituatie. In deze situatie is uitgegaan van de volgende geluidbronnen: laad- en losactiviteiten supermarkt en 'dagwinkel', aan- en afvoerbewegingen van motorvoertuigen van expeditie, bezoekers en bewoners, rijden van winkelwagens (incl. twee buitenverzamelplaatsen) en installaties van de supermarkt op het dak. Het lopen met winkelwagens en het manoeuvreren met vrachtwagens, gebeurt op openbaar terrein maar is wel getoetst aan de eisen uit het Activiteitenbesluit omdat deze activiteiten zijn toe te schrijven aan de inrichtingen. Het rijden met personenauto's op het openbare terrein is niet beschouwd. De voornoemde activiteiten, alsmede het geluid ten gevolge van het laden en lossen en de installaties op het dak van het gebouw, zijn voor het Activiteitenbesluit beschouwd. Er wordt voldaan aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit, ook voor de maximale niveaus. In uitzondering hierop geldt dat voor de winkelwagenverzamelplaatsen maatregelen dienen te worden getroffen. Verzamelplaatsen mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien deze zijn voorzien van een tot op de grond

reikende overkapping met een minimale geluidwering van 15 dB(A). Deze voorwaarde is opgenomen in de bestemmingsplanregeling.

Ten gevolge van de indirecte hinder, waarbij de verkeersbewegingen met personenauto's wel zijn meegenomen, blijkt een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde op de bestaande woningen aan de Kapelstraat op te treden. De geluidbelasting is maximaal 55 dB(A) in de dagperiode. Gezien de opbouw van de gevels van de woningen kan redelijkerwijs worden aangenomen dat kan worden voldaan aan een binnenniveau van 35 dB(A). Worden alle activiteiten ten gevolge van de nieuwbouw beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dan vinden overschrijdingen plaats. De nieuwbouw wordt in het kader van wegverkeerslawaaï voorzien van aanvullende geluidwerende voorzieningen zodat een gezond binnenniveau te realiseren is. Op de bestaande bouw is de overschrijding 3 dB(A) op de zijgevel van de woning aan de Kapelstraat 5, en 1 dB(A) op overige woningen aan de Kapelstraat. Dit is een geringe overschrijding, zodat kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ten gevolge van de maximale niveaus van vrachtwagenbewegingen treden hoge piekniveaus op. Dit gebeurt op de nieuwbouw, maar ook op de bestaande bouw. Echter, de bestaande bouw is nu ook reeds aanrijdroute van vrachtwagens, zodat piekgeluiden ten gevolge van het ontluichten van de remmen nu ook reeds kunnen optreden. De situatie verslechtert daardoor niet. In de avondperiode vinden overschrijdingen op de nieuwbouw plaats ten gevolge van het dichtslaan van autoportieren. Dit past bij het wonen op een centrumlocatie. In de nachtperiode vindt een overschrijding plaats van het maximale niveau op de zijgevel van het pand Kapelstraat 5.. Het wegrijden van een auto in de nachtperiode kan in iedere woonwijk optreden en is daarmee niet uitzonderlijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied feitelijk en beleidsmatig is aan te merken als 'functiemengingsgebied'. Als gevolg daarvan kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' worden toegepast. Daarnaast wordt beoogd het toepassingsbereik hiervan te vergroten, door ook de vestiging van publiekgerichte 'bedrijven' op de begane grond van gebouwen binnen de bestemming 'Centrum' toe te staan. Deze verruiming van de gebruiksmogelijkheden vormt een reactie op wijzigingen in de ruimtevraag in de (thans ter plaatse van de Brouwerij) dominante detailhandelssector. Deze wijzigingen zijn een gevolg van trends en ontwikkelingen als de economische crisis, internetwinkelen en een demografische transitie. Door verruiming van de gebruiksmogelijkheden kan bijvoorbeeld een fitnesscentrum worden gevestigd, waardoor leegstand wordt voorkomen.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie geldt dat de te vestigen supermarkt en overige detailhandel geen belemmering vormen voor de omgeving omdat wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Daarnaast is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op enkele aspecten een overschrijding van de geluidnormen plaatsheeft. Deze overschrijdingen zijn echter minimaal en zijn daarnaast niet uitzonderlijk voor centrumlocaties. Om die reden behoeven geen maatregelen te worden getroffen. Ten aanzien van de winkelwagenverzamelplaatsen geldt dat deze dienen te worden overdekt met een tot op de grond reikende overkapping.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)¹ en regels voor het groepsrisico (GR)². De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie. Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er “gewichtige redenen” zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied³ van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de risicokaart geraadpleegd. Uit de beoordeling van de risicokaart en in de informatie van de gemeente Alphen - Chaam blijkt dat binnen een straal van 1.000 meter van het plangebied geen risicobronnen voorkomen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De meest nabij gelegen Bevi-inrichting betreft een LPG-tankstation die ligt ten zuidoosten van het plangebied op een afstand van circa 1.000 meter. De maximale plaatsgebonden risico-contour, PR 10^{-6} contour voor het tankstation bedraagt 110 meter en het invloedsgebied voor de beoordeling van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van deze Bevi- en andere inrichtingen en geeft geen beperkingen aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden en daarmee het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en de weg vindt vanaf deze datum plaats aan de hand van de Wet Basisnet. Hierin zijn grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het

¹ Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

² Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

³ Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

groepsrisico opgenomen. Wat de berekening van het groepsrisico betreft dient voor bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen e.d. die ter inzage worden gelegd en die betrekking hebben op de omgeving van de in de bijlagen van de in de regeling Basisnet genoemde transportassen, uit te worden gegaan van de in de bijlage vermelde vervoerscijfers. Die vervoerscijfers zijn gebaseerd op een maximale benutting van de groeiruimte voor het vervoer. Bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit dient het groepsrisico te worden verantwoord.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling Basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor basisnet weg geldt bijvoorbeeld dat daar waar in bijlage II de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3: brandbaar gas) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten wel maatregelen worden overwogen bijvoorbeeld in het kader van zelfredzaamheid.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van een vaarweg zoals opgenomen in bijlage 3 van de Regeling basisnet. Gelet hierop zijn risicoberekeningen voor vaarwegen niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter afstand van spoorwegen. Gelet hierop zijn er geen beperkingen aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gelegen op een afstand van ca. 5800 meter van de snelweg A58 en 8000 meter van de A16. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg voor deze ruimtelijke ontwikkeling niet risicorelevant is. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet relevant en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

De omvang van het transport van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving is zeer beperkt. In 2008-2010 is door de Provincie Noord-Brabant onderzoek gedaan naar het transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale en gemeentelijke wegen binnen de gemeente Alphen - Chaam. In 2015 heeft de OMWB samen met de gemeente Alphen - Chaam de provinciale en gemeentelijke wegen opnieuw bekeken op eventuele wijzigingen in transporthoeveelheden door bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe rondweg of het verdwijnen van inrichtingen waaraan tankwagens brandstof te leveren. Geconcludeerd is dat binnen de kern Chaam geen wijzigingen van transporthoeveelheden zullen plaatsvinden en dat de hoeveelheid transporten vanuit het onderzoek uit 2010 niets zal veranderen.

Conclusie uit het onderzoek "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen" (d.d. augustus 2010) is dat het aantal LPG- en propaantransporten binnen de gemeente zeer gering is. Ook het aantal transporten van brandbare vloeistoffen (met name benzine en diesel) binnen de gemeente is zeer beperkt. Vervoer van overige categorieën van gevaarlijke stoffen vindt niet structureel plaats. Er is geconstateerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen plaatsgebonden risicocontour ($PR10^{-6}$) buiten het wegvak genereert. Er zijn dus geen knelpunten ten aanzien van het plaatsgebonden risico rond de gemeentelijke wegen. Er is door de Provincie het groepsrisico berekend. Ten aanzien van de N639 (Dorpsstraat) ligt het groepsrisico op 0,027 maal de oriënterende waarde voor het groepsrisico (uitgangspunt: huidig vervoer + bouwambities tot 2020). Het groepsrisico is nihil en levert derhalve geen belemmeringen op.

Op grond van de Bevt dient voor ontwikkelingen binnen 200 meter van een weg waarover een (significant) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, het groepsrisico te worden bepaald en verantwoord. Om de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen inzichtelijk te maken, is het niet altijd noodzakelijk om deze risico's te berekenen. Er zijn ondergrenzen waarbij er per definitie geen risiconormen kunnen worden overschreden. Vuistregels geven deze ondergrenzen aan waarbij verdere rekenexercities (middels RBM II) overbodig zijn. Door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zal sprake zijn van een lichte toename van het aantal aanwezige personen. De huidige situatie met daarbinnen woningen en kantoorfuncties zal worden herontwikkeld in woningen (appartementen) en een detailhandelsfunctie. De nieuwe situatie ter hoogte van het plangebied is getoetst aan de vuistregels. Met behulp van deze vuistregels uit de Handleiding Risicoanalyse Transport en op basis van de personendichtheid en de eerder uitgevoerde onderzoeken door de Provincie "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" is vastgesteld dat er ter hoogte van de N639, geen $PR 10^{-6}$ bestaat en dat het groepsrisico minder dan 0,1 x oriënterende waarde bedraagt en dat ten gevolge van het plan het groepsrisico niet toeneemt.

Een risicoberekening (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) is derhalve niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door het transport van gevaarlijke stoffen over de N639. Wel dient het groepsrisico nog (beperkt) verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in Bijlage 18.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Aan de noordzijde van het plangebied is op een afstand van ca. 640 meter een DPO (6" en 80 Bar) leiding gelegen. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 25 meter. Aan de zuidzijde van het plangebied op een afstand van ca. 1450 meter zijn twee hogedrukaardgasleidingen gelegen namelijk:

- Gasunie 24", 66 Bar met een invloedsgebied van 310 meter;
- Gasunie 36", 66 Bar met een invloedsgebied van 430 meter.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen. Dit aspect is daardoor niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan

de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De verkeersgeneratie dient als input van de NIBM-tool. In paragraaf 'Verkeer' is de verkeersgeneratie berekend. Het onderhavige plan genereert minimaal 419,1 en maximaal 584,7 verkeersbewegingen per etmaal meer dan in de huidige situatie. Uitgegaan wordt van maximaal 0,5 % vrachtverkeer (5 vrachtwagens per dag).

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		584,7
Aandeel vrachtverkeer		0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,59
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

De worst-caseberekening laat zien dat de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.11 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Chaam wordt de ontwikkeling van detailhandel (w.o. een supermarkt) en maximaal 43 woningen voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functies dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is niet

gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Exploitatie

Het bestemmingsplan “Centrum Chaam 2016” betreft een overwegend consoliderend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan “Kom Chaam 2005” wordt geactualiseerd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een procedure is doorlopen zijn meegenomen als bestaande situatie.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Alphen - Chaam verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Alphen – Chaam besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter wordt met de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken gemaakt over het verhalen van kosten op afdoende wijze vastgelegd. De uitvoering van de ontwikkeling op de ontwikkelingslocatie is grotendeels voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Alphen – Chaam levert daarnaast een financiële bijdrage. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

6.2 Handhaving

Een gemeente die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels die een gemeente heeft gesteld worden nageleefd. De uitgangssituatie voor controle wordt gevormd door de regels van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan hebben alle percelen een bestemming gekregen, waaraan regels voor het bebouwen en gebruiken van die percelen zijn gekoppeld. De gemeente Alphen - Chaam heeft een handhavingsnotitie vastgesteld waarin aangegeven wordt op welke wijze men vorm wenst te geven aan het handhavingsbeleid en welke capaciteit daarvoor nodig is.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling hebben twee uitgangspunten centraal gestaan. Ten eerste wordt voor het grootste deel van het plangebied een consoliderende regeling opgenomen. Dit houdt in dat uitsluitend de bestaande situatie én bestaande rechten (ontstaan uit ontheffingen, vrijstellingen en omgevingsvergunningen) worden overgenomen. Daarnaast wordt nieuw beleid verwerkt. Ten tweede wordt voor de ontwikkelingslocatie binnen het plangebied een ontwikkelingsgerichte regeling opgenomen. Dit houdt in dat regels worden gesteld die het voorgenomen bouwplan mogelijk maken.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat grotendeels wordt aangesloten bij de in de gemeente Alphen - Chaam gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het bestaand stedelijk gebied van de kern Chaam.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te

voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Centrum

Deze bestemming is opgenomen voor het centrumgebied. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn diverse functies toegestaan. De bestemming is bedoeld voor de volgende doeleinden, welke veelal – al dan niet na afwijking - onderling uitwisselbaar zijn: publiekgerichte dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, bedrijven categorie A en B1 en wonen (veelal op de verdieping). Uitsluitend woningen, niet-zelfstandige kantoren behorende bij functies op de begane grond en hotelaccommodatie zijn op de verdieping toegestaan. Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mag maximaal 1 woning aanwezig zijn, tenzij een afwijkend aantal is aangegeven. In dat geval geldt als maximum het op de verbeelding aangegeven aantal.

Binnen de kern Chaam zijn in totaal maximaal twee supermarkten toegestaan. Ten behoeve van de verplaatsing van één van de huidige supermarkten naar de ontwikkelingslocatie (bestemming Gemengd – 1) is, in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan, de exacte locatie van beide supermarkten vastgelegd. Binnen de bestemming 'Centrum' is één supermarkt aanwezig waarvan het gewenst is deze op de huidige locatie te behouden (Albert Heijn). Deze supermarkt is op de verbeelding geduid met de aanduiding 'supermarkt'. Binnen de bestemming 'Centrum' mag zich uitsluitend op deze locatie een supermarkt vestigen. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn een aantal verleende omgevingsvergunningen verwerkt (achterzijde Albert Heijn, achterzijde huidige Lidl).

Gemengd – 1

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie wordt voorgenomen een gebouw te realiseren met daarin in hoofdzaak twee (gelijkwaardige) functies: detailhandel / publiekgerichte dienstverlening enerzijds en wonen anderzijds. Op deze locatie wordt derhalve aanzienlijk minder functiemenging toegestaan dan ter plaatse van de andere delen van het centrum van Chaam. Het SVBP schrijft de bestemming 'Gemengd' voor in situaties waar een combinatie van minimaal twee gelijkwaardige functies van de tabel met 'hoofdgroepen' plaats heeft. In het onderhavige geval is dit een combinatie van 'Detailhandel' / 'Dienstverlening' / 'Wonen' (specifieke combinatie, deze is anders dan de combinatie in de bestemming 'Centrum'). Om die reden wordt de bestemming 'Gemengd' gehanteerd. Om het onderscheid tussen deze bestemming 'Gemengd' en de elders in Chaam voorkomende bestemming 'Gemengd' duidelijk te maken, wordt de bestemmingsnaam 'Gemengd – 1' gehanteerd.

Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' mogen de functies detailhandel en publiekgerichte dienstverlening uitsluitend op de begane grond plaatsvinden. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' is uitsluitend een supermarkt toegestaan, waarbij geldt dat het bvo van deze supermarkt niet meer dan 1950 m² mag bedragen. Woningen mogen uitsluitend op de verdieping worden gerealiseerd.

In tegenstelling tot de bestemming 'Centrum' is er bij de bestemming 'Gemengd – 1' voor gekozen om naast de functies ook het gebouw zo gedetailleerd mogelijk te bestemmen. Zo is middels maatvoeringsaanduidingen exact aangegeven tot welke hoogte mag worden gebouwd, gedifferentieerd voor de diverse onderdelen van het gebouw. Bij het bepalen van de goot- en bouwhoogtes is rekening gehouden met technische vereisten, bijvoorbeeld de dikte van isolatiemateriaal. Ook is aangegeven tot op welke plaats het dakterras mag worden gerealiseerd. Bovendien is de onderdoorgang op maaiveld vastgelegd. Tot slot is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld dat balkons (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorwaardelijke verplichting 1 / 2') die binnen twee meter zijn gelegen van een naburig erf (Kapelstraat 7), dienen te worden voorzien van een privacy scherm dat het zicht op dat erf belemmert. Indien dit privacy scherm niet wordt gerealiseerd en in stand gehouden, is het gebruik van het bouwwerk en gronden ten behoeve van het wonen in strijd met het bestemmingsplan. Dit is alleen anders indien de eigenaar van de woning aan de Kapelstraat 7 toestemming geeft voor het achterwege laten van privacy schermen.

Kantoor

De bestaande rechten worden gerespecteerd.

Tuin-1, Tuin-2

Er is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen voor de voortuin en voor de achtertuin. Voor de voortuinen geldt de bestemming 'Tuin - 1' en voor de achtertuinen 'Tuin - 2'. Op de gronden met de bestemming 'Tuin - 1' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals erkers (uitbouwen). Speeltoestellen zijn niet toegestaan. In 'Tuin - 2' mogen uitsluitend bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden. Onder bijgebouwen worden alle vrijstaande bijgebouwen begrepen, onder aanbouwen vallen alle grondgebonden bouwwerken, welke één geheel vormen met het hoofdgebouw, doch hier wel aan ondergeschikt zijn.

Verkeer

Voor de provinciale weg is de bestemming Verkeer opgenomen, omdat deze primair een doorgaande functie heeft.

Verkeer - Verblijfsgebied

De functie van het verblijfsgebied richt zich met name op de verblijfsfunctie en in mindere mate op de verkeersfunctie. De inrichting van de verblijfsgebieden is dan ook sterk op verblijf gericht. Het spreekt voor zich dat de planregels van deze bestemming hier op afgestemd zijn. Primair zijn de gronden dan ook bestemd voor voetgangers en fietsverkeer en tevens, doch secundair, voor het overige verkeer.

Wonen

De gronden die bestemd zijn als Wonen zijn primair bedoeld voor het wonen. In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt

oppervlak van de woning. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals bijvoorbeeld notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige activiteiten, zoals een kapsalon en een schoonheidssalon, betreffen in beginsel algemeen ambachtelijke activiteiten. Deze laatste groep van activiteiten is alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken. De regeling voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in een woning is er op gericht om een woning zijn woonfunctie in overwegende mate te laten behouden. De oppervlakte van een woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen, die in gebruik is voor beroepsmatige activiteiten is altijd kleiner dan de oppervlakte die niet voor deze activiteiten wordt gebruikt. Naast dit relatieve maximum is een absoluut maximum verbonden aan het gebruik van de woning, inclusief bijgebouwen en aanbouwen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

Waarde - Archeologie

Om de eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden te beschermen, is er een dubbelbestemming opgenomen met een omgevingsvergunningstelsel, waardoor voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden vereist is. De exacte ligging van de dubbelbestemming is bepaald in overleg met de regioarcheoloog. Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie is géén dubbelbestemming opgenomen, omdat hier reeds nader onderzoek is verricht en geen archeologische waarden meer worden verwacht.

Waarde – Ecologie 2, Waarde – Ecologie 3

De in het plangebied aanwezige natuurwaarden worden beschermd door twee verschillende dubbelbestemmingen. Er is een onderscheid gemaakt tussen verschillende natuurwaarden, te weten: monumentale (2) en beeldbepalende (3) bomen. Aan deze dubbelbestemmingen zijn omgevingsvergunningstelsels gekoppeld, waardoor voor bepaalde werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist is.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

- Bepalingen t.a.v. ondergronds bouwen: een algemene bouwregeling voor het ondergronds bouwen. Bij de berekening van bebouwingspercentages wordt de oppervlakte en inhoud van ondergrondse gebouwen, mede in aanmerking genomen;
- Ondergeschikte bouwdelen: hierin is geregeld wanneer overschrijding van bouwgrenzen dan wel goothoogte door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan;
- Bepalingen ten aanzien van het parkeren: Artikel XXIII onderdeel H van de Reparatiewet BZK 2014 (Stb. 2014, 458) voegt het nieuwe art. 133 toe aan de Woningwet. Art. 133, lid 1 luidt dat onder meer de artt. 8, lid 5, 9 en 10 Ww (stedenbouwkundige voorschriften uit de Bouwverordening) komen te vervallen op het moment dat er na inwerkingtreding van de wet een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het aspect 'parkeren' (wat een stedenbouwkundig voorschrift betreft) dient dus op een andere wijze te worden geregeld. Nu het 'parkeren' ook onderdeel uitmaakt van 'een goede ruimtelijke ordening' ligt het in de rede een dergelijke regeling in het bestemmingsplan op te nemen. In dit artikel is dan ook een parkeerregeling opgenomen, voor welke regeling maatwerk is geleverd ten aanzien van de specifieke situatie in het centrum van Chaam.

Algemene afwijkingsregels

Voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten, kan een omgevingsvergunning tot afwijken verleend worden. De afwijkingsprocedure biedt voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van bijvoorbeeld het milieuhygiënisch, ruimtelijk-stedenbouwkundig of verkeerskundig belang;

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op basis van dit artikel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid het plan te wijzigen indien daaraan behoefte bestaat. Voorbeelden:

- een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van het plan, met dien verstande dat de verschuiving ten hoogste 5 meter mag bedragen;
- het oprichten van nutsvoorzieningen met een bepaalde omvang;
- wijzigingen van bepalingen, waarbij verwezen wordt naar wettelijke regelingen;

Overeenkomstig constante jurisprudentie is deze bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders aan (objectieve) grenzen gebonden. Een procedure begeleidt de gang van zaken en biedt belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Overige regels

In dit artikel is een algemeen toetsingskader opgenomen voor het stellen van nadere eisen, het afwijken van het bestemmingsplan en wijzigingen van het bestemmingsplan.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn algemene procedureregeling opgenomen met betrekking tot het wijzigen van het plan en het afwijken van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Centrum Chaam 2016".

8 PROCEDURE

8.1 Inleiding

Wettelijk vastgelegde planologische procedure

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat eenieder de gelegenheid heeft om een zienswijze omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Relatie voorliggend bestemmingsplan met eerdere bestemmingsplannen

De gemeente Alphen – Chaam hanteert een bestemmingsplansystematiek waarbij actualisaties van de bestemmingsregelingen, in het kader van de wettelijke plicht daartoe, over een zo groot mogelijk ruimtelijk samenhangend gebied plaatsvinden. In dit kader is er voor gekozen om voor het dorp Chaam één omvattend bestemmingsplan te maken: het bestemmingsplan “Kom Chaam 2015”. Daarnaast hanteert de gemeente Alphen – Chaam het uitgangspunt dat separate ontwikkelingen zo veel mogelijk middels zogenoemde ‘postzegelbestemmingsplannen’ juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Bijvoorbeeld de ontwikkeling van het gebouw “De Eekelaar” in het centrum van Chaam, als opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2”.

Gelet op de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening komt de gemeenteraad beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van de bestemmingsplannen. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ of anderszins in strijd met het recht (o.m.: ABRvS, 1 mei 2013, 201204344/1/R2). De gemeente Alphen – Chaam heeft dus de vrijheid om deze voornoemde uitgangspunten te hanteren, tenzij dit in strijd is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Gedurende de planologische procedure van de voornoemde bestemmingsplannen “Kom Chaam 2015” en “Centrum Chaam fase 2” is, om redenen als genoemd in de inleiding van deze toelichting, gebleken dat de planbegrenzingen van die bestemmingsplannen niet langer in overeenstemming waren met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Om die reden is besloten om voor het (functioneel) centrum van Chaam één bestemmingsplan op te stellen.

Het bestemmingsplan “Kom Chaam 2015” heeft, voor zover dit betrekking heeft op de gronden behorend tot het onderhavige plangebied, de fase vooroverleg en inspraak doorlopen en heeft tevens voor eenieder ter visie gelegen. Het bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2” heeft uitsluitend de fase van vooroverleg en inspraak doorlopen. Gelet op de (gedeeltelijke) inhoudelijke samenvoeging van deze bestemmingsplannen worden ook de resultaten van de planologische procedures van deze bestemmingsplannen, voor zover deze betrekking hebben op het onderhavige plangebied, samengevoegd. Deze resultaten worden beschouwd als onderdeel uitmakend van de planologische procedure van het onderhavige bestemmingsplan. De resultaten zijn samengevat en beantwoord in een Rapportage inspraak en vooroverleg, welke rapportage is bijgesloten in Bijlage 19 bij dit bestemmingsplan.

In de volgende paragraaf worden onder andere op hoofdlijnen de relevante resultaten weergegeven van de planologische procedures van de voorgaande bestemmingsplannen.

8.2 Uitkomsten planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De voorontwerp bestemmingsplannen “Kom Chaam 2015” en “Centrum Chaam fase 2” zijn ter vooroverleg opgestuurd naar waterschap Brabantse Delta en de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. Het Waterschap en de Provincie hebben aangegeven dat beide bestemmingsplannen, voor zover betrekking hebbend op onderhavig plangebied, geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen.

Inspraak

Formele inspraakprocedure

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het ontwerp bestemmingsplan “Kom Chaam 2015” heeft van 25 augustus 2015 tot en met 5 oktober 2015 ter visie gelegen. De vooroverlegreacties en zienswijzen op dit bestemmingsplan, voor zover deze betrekking hebben op het onderhavige plangebied, worden in dit plan behandeld als zijnde ‘inspraakreactie’. Er zijn twee voor onderhavig bestemmingsplan relevante zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen betrof het ‘inlassen’ van een eerder gegeven inspraakreactie op het bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2”, er zijn geen inhoudelijk nieuwe gronden aangedragen. De andere zienswijze betrof de opmerking dat er vormfouten in de procedure zijn gemaakt en tevens de opmerking dat de plangebieden van de voornoemde bestemmingsplannen samengevoegd zouden moeten worden.

Het voorontwerp bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2” heeft van 21 juli tot en met 14 september 2015 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van dit bestemmingsplan zijn negen inspraak- en vooroverlegreacties binnengekomen. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een Rapportage inspraak en vooroverleg, welke nota is bijgesloten in de bijlagen bij dit bestemmingsplan. De reacties zijn, voor zover ontvankelijk en gegrond, verwerkt in het bestemmingsplan. Ook heeft op 3 september 2015 een inspraakavond plaatsgevonden, de inbreng tijdens deze avond is betrokken bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. Het verslag van de inbreng is bijgesloten in Bijlage 20 bij dit bestemmingsplan.

Informatievoorziening in het voortraject

Voorafgaande aan de procedure van het bestemmingsplan “Centrum Chaam fase 2” heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd om de verschillende belanghebbenden (inwoners van Chaam, ondernemers, de dorpsraad en de gemeenteraad) te informeren over het planinitiatief en daarop hun eerste mening te geven. Vanaf januari 2015 is de gemeente een communicatietraject ingegaan. Gestart is met een themabijeenkomst voor de gemeenteraad van Alphen - Chaam op 27 januari 2015 over het planinitiatief en het daarbij behorende ontwerp. Daaropvolgend is een avond voor de omwonenden van het plangebied en een avond voor de ondernemers in Chaam en een gesprek met de dorpsraad gehouden om daarmee alle actoren zoveel mogelijk te betrekken en de mogelijkheid te bieden om te reageren op het ontwerp plan. De bijeenkomsten en gesprekken hebben veel informatie en stof tot nadenken opgeleverd. Er zijn 4 speerpunten te benoemen:

- omvang, massaliteit van het gebouw;
- aantal parkeerplaatsen;
- parkeer- / verkeersafwikkeling/ verkeersveiligheid;
- leegstand van winkels.

Daarnaast hebben ook andere opmerkingen bijvoorbeeld met betrekking tot privacy van omwonenden aandacht gekregen. Naar aanleiding van dit proces is door de ontwikkelaar het plan op onderdelen aangepast. De bouwmassa is in oppervlakte verkleind zodat de voorgevel van de grootste massa op grotere afstand van de Dorpsstraat wordt gerealiseerd. De omvang was voor veel inwoners van Chaam en met name de direct omwonenden van het plangebied een belangrijk kritiekpunt. Bewoners van de woningen aan de noordzijde van de Dorpsstraat ondervinden door deze verkleining en grotere afstand tot de Dorpsstraat minder hinder van de hoogte van de massa. Door deze aanpassing van het plan past de omvang en de positionering van de bouwmassa ook beter bij het omliggende gebied en het complex ‘de 10 van Chaam’ wat de zuidoostelijke bebouwingswand van het plein Brouwerij vormt. De voorgevellijnen lopen nu in grotere mate parallel.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, van dinsdag 14 juni 2016 tot en met maandag 25 juli 2016, voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde periode binnengekomen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Deze nota is bijgevoegd als Bijlage 21 bij deze toelichting. De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bevat ook tien bijlagen (genummerd A tot en met J). Ook de bijlagen bij de nota zijn opgenomen in Bijlage 21 bij deze toelichting. De zienswijzen zijn, voor zover gegrond, verwerkt in het bestemmingsplan. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 5 van de nota, in de zogenoemde ‘Staat van wijzigingen’. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan heeft op 23 juni 2016 tevens een inloopavond plaatsgehad. Op deze avond bestond er de mogelijkheid om de plannen te bekijken en vragen te stellen aan de betrokken ambtenaren. Van deze gelegenheid is volop gebruik gemaakt.

Vaststelling

Op donderdag 3 november 2016 heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

